

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**pozemek parc. č. St. 153, zastavěná plocha a nádvoří, jehož
součástí je stavba bez čp/če, jiná st., pozemek parc. č. 46/1,
zahrada, k.ú. Žebráky, obec Hošťka, okres Tachov**

PP č. 86992/2001

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 86992 PJ 2001

stavba včetně pozemku p.č. st.153 a pozemek p.č. 46/1, k.ú. Žebráky, obec Hošťka, okres Tachov

Adresa: Žebráky, PSČ: 348 06 Hošťka

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
(balance) ke dni 18.09.2023 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	73 520,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	73 520,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	73 520,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	41 180,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	32 340,00 Kč

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

B. Cizí zdroje: 0 Kč

z toho:

Dlouhodobé závazky: 0 Kč

(Seznam bude uveden v příloze)

Krátkodobé závazky: 0 Kč

(Seznam bude uveden v příloze)

Bankovní úvěry a půjčky: 0 Kč

(Seznam bude uveden v příloze)

C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 73 520,00 Kč

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

E. Majetek privatizované jednotky celkem: 73 520,00 Kč

Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví
(mimo nehmotných): 0 Kč

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

5. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:

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

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

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

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

Nájemní smlouva č. 339N07/31, 340N07/31 – Martin Ferenz

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

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

10. Ekologické závady:

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

11. Omezení ze strany jiných subjektů

12. Hlavní rizikové faktory

Přístup k majetku je přes pozemek p.č. 2921/1 a 46/3 (LV 1 – Obec Hošťka).

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

Uzavřena nájemní smlouva č. 339N07/31, 340/N07/31

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

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

14. Další doplňující údaje:

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

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

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

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

v Plzni dne 18.09.2023

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



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

Přílohy:

- Rozvaha (balance) ke dni 18.09.2023
- Seznam nemovitých
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie ZP č. 14846-2068/2021
- Stručná charakteristika privatizovaného majetku

Rozvaha

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

KPÚ pro Plzeňský kraj, Nám. Gen. Píky 8, Plzeň, 326 00

sestavená k: 18.09.2023

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86992 PJ 2001

Název PP: stavba včetně pozemku p.č. st.153 a pozemek p.č. 46/1, k.ú. Žebráky, obec Hošťka, okres Tachov

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		73 520,00	0,00	73 520,00	
A.	Stálá aktiva		73 520,00	0,00	73 520,00	
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		73 520,00	0,00	73 520,00	
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	73 520,00	0,00	73 520,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
1.	Pořízení materiálu	111				
2.	Materiál na skladě	112				
3.	Materiál na cestě	119				
4.	Nedokončená výroba	121				
5.	Polotovary vlastní výroby	122				
6.	Výrobky	123				
7.	Pořízení zboží	131				
8.	Zboží na skladě	132				
9.	Zboží na cestě	138				
10.	Ostatní zásoby	139				

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

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		73 520,00	
C.	Vlastní kapitál		73 520,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		73 520,00	
1.	Jmění účetní jednotky	401	1 658,87	
2.	Fond privatizace	402		
4.	Kurzové rozdíly	405		
5.	Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
6.	Jiné oceňovací rozdíly	407	71 861,13	
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: 18.09.2023

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová

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

⑦

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Papež

Podpis:

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Kusácká 1024/11a
260 09 Praha 3
Ing. Aleš Roch

17

26 09 2023

PP86992 PJ 2001, stavba včetně pozemku p.č. st.153 a pozemek p.č. 46/1, k.ú. Žebráky, obec Hošťka, okres Tachov

Nemovitost		Typ nemovito sti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
KN 46/1	k.ú. Žebráky (646245)	parcels	842418-12504331	37 220,00	691,84
KN st. 153	k.ú. Žebráky (646245)	parcels	842417-12504331	3 960,00	45,79
208 m ²				41 180,00	737,63
Nemovitost		Typ nemovito sti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
stavební objekt ostat.		budova	227-10504331	32 340,00	921,24
				32 340,00	921,24
Hodnota celkem				73 520,00	1 658,87

Sestaveno dne: 18.9.2023

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová

Podpis:



Potvrzení o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku pro MF

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

ke dni: 18.09.2023

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86992, privatizované jednotky SPJ 2001 - stavba včetně pozemku p.č. st.153 a pozemek p.č. 46/1, k.ú. Žebráky, obec Hošťka, okres Tachov

zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 73 520,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 stavba včetně pozemku p.č. st.153 a pozemek p.č. 46/1, k.ú. Žebráky, obec Hošťka, okres Tachov

ke dni 18.09.2023 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86992.

V Praze dne 26. 09. 2023

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

uz Ing. Aleš Roca

Ing. Lenka Tůmová
Ředitelka odboru ekonomického

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

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

Schválil: Ing. Jiří Papež
ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

26. 09. 2023

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

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

Obec: Hošťka

Katastrální území: Žebráky

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Hošťka	Žebráky	bez čp	chlívek u RD Žebráky	PKN - st. 153	22731

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Hošťka	Žebráky	46/1	zahrada	842418
Katastr nemovitostí - stavební Hošťka	Žebráky	153	zastavěná plocha a nádvoří	842417

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 18.09.2023

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

⑦

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 18.09.2023 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 86992/2001 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560898 Hoštka

Kat.území: 646245 Žebráky

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	

Príslušnost 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. 153	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 153				
46/1	188	zahrada		zemědělský půdní fond

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

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 153

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

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
46/1	83401	188

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2023 10:35:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560898 Hoštka

Kat.území: 646245 Žebráky

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: 18.09.2023 10:40:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14846-2068/2021

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

Číslo jednací: SPU 247761/2021/Tr

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. St. 137/2, St. 153, součástí pozemku je stavba, parc.č. 46/1, St. 156, součástí pozemku je stavba, parc.č.44/1, 44/2, parc..č St. 154 součástí pozemku je stavba, parc.č. 46/2, 3047/2 v katastrálním území Žebráky za účelem převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

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

Adresa předmětu ocenění: Žebráky, Hošťka, okres Tachov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 04.10.2021

Zpracováno ke dni: 04.10.2021

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

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.10.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. St. 137/2, St. 153, součástí pozemku je stavba, parc.č. 46/1, St. 156, součástí pozemku je stavba, parc.č.44/1, 44/2, parc..č St. 154 součástí pozemku je stavba, parc.č. 46/2, 3047/2 nacházejícího se v obci Hošťka, okres Tachov, katastrální území Žebráky.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

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

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. St. 137/2, St.153,St.154, St.156. 46/1,44/1, 44/2. 46/2, 3047/2 v katastrálním území Žebráky
Adresa předmětu ocenění:	Žebráky
Kraj:	Plzeňský kraj

Okres: Tachov
Obec: Hošťka
Katastrální území: Žebráky

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 04.10.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

LV 10002

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

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

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. St. 137/2, St.153, St.154, St.156. 46/1, 44/1. 44/2. 46/2, 3047/2 v katastrálním území Žebráky, obec Hošťka, okres Tachov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 137/2 o výměře 22 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití společný dvůr. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy bydlení venkovského typu. Pozemek je využíván ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 117 a je oplocen.

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 153 o výměře 20 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p. č.ev. jiná stavba. Jedná se o stavbu využívanou jako vedlejší stavbu k rodinnému domu č.p. 120. Stavba je zděné konstrukce s pultovou střechou, střešní krytina je plechová, dveře jsou dřevěné, okno jednoduché, podlaha je betonová mazanina. Do objektu je přivedena elektřina. Vnější omítky chybí, vnitřní omítky vápenocementové. Objekt je v dobrém stavu a pravidelně udržován, dle sdělení majitele sousedního objektu byl objekt postaven v roce 1968 spolu s rodinnými domy.

Oceňovaný pozemek parc.č. 46/1 o výměře 188 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy zahrad

a sadů v zastavěném území. Pozemek je využíván jako užitková zahrada. Pozemek je oplocen a je využíván ve funkčním celku s rodinným domem.

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 156 o výměře 20 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p. č.ev. jiná stavba. Jedná se o stavbu využívanou jako vedlejší stavba k rodinnému domu č.p. 123. Stavba je zděné konstrukce s pultovou střechou, střešní krytina je plechová, dveře jsou dřevěné, okno jednoduché, podlaha je betonová. Do objektu je přivedena elektřina. Vnější i vnitřní omítky jsou vápenocementové.

Oceňovaný pozemek parc.č. 44/1 o výměře 367 m² a parc.č. 44/2 o výměře 261 m² jsou evidovány v katastru nemovitostí jako zahrada. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy zahrad a sadů v zastavěném území. Pozemek je oplocen a je využíván ve funkčním celku s rodinným domem. Pozemek je neudržovaný, zarostlý listnatými porosty.

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 154 o výměře 20 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p. č.ev. jiná stavba. Jedná se o stavbu využívanou jako vedlejší stavba k rodinnému domu č.p. 121. Stavba je zděné konstrukce s pultovou střechou, střešní krytina je plechová, dveře jsou dřevěné, okno jednoduché, podlaha je betonová mazanina. Do objektu je přivedena elektřina. Vnitřní omítky jsou vápenocementové, vnější omítky chybí.

Oceňovaný pozemek parc.č. 46/2 o výměře 245 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy zahrad a sadů v zastavěném území. Na pozemku se nachází dřevěné přístřešky určené ke skladování dřeva. Oceňovaný pozemek parc.č. 3047/2 o výměře 536 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy bydlení. Pozemky jsou ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 121. Rodinný dům není obýván, pozemky jsou neudržované, na pozemku se nacházejí ovocné dřeviny, ostatní listnaté dřeviny.

Obec Žebráky se nachází cca 3 km severně od sídelní obce Hošťka, kde je základní občanská vybavenost. V obci je elektřina, vodovod, kanalizace.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 04.10.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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

Volba metody:

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

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 10002
Kraj: Plzeňský
Okres: Tachov
Obec: Hošťka
Katastrální území: Žebráky
Počet obyvatel: 428

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 778,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 134,00$
Kč/m²

Obsah

1. Stavba na pozemku St. 153
2. Stavba na pozemku parc.č. St.156
3. Stavba na pozemku St. 154
4. Pozemek parc.č. St. 153 a 46/1
5. Pozemek parc.č. St. 156,44/1, 44/2
6. Pozemky parc.č. St. 154, 46/2, 3047/2
7. Pozemek parc.č. St. 137/2
8. Trvalé porosty parc.č. 44/1
9. Trvalé porosty 44/2
10. Trvalé porosty parc.č. 46/2
11. Trvalé porosty parc.č. 3047/2

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,918$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,970$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,890$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,970$$

1. Stavba na pozemku St. 153

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ 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
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	20,00	2,10 m
	20,00 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	20,00*2,10 =	42,00
Z	zastřešení	20,00*0,50/2 =	5,00
Obestavěný prostor - celkem:			47,00 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	50
7. Úprava povrchů	chybí	C	50
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67

Součet upravených objemových podílů

92,12

Koeficient vybavení K₄:

0,9212

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9212

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **2 104,94**

Plná cena: 47,00 m³ * 2 104,94 Kč/m³

= **98 932,18 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 80 = 66,3 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 66,3 \% / 100)$
 Nákladová cena stavby CS_N
 Koeficient pp
 Cena stavby CS

*	0,337
=	33 340,14 Kč
*	0,970
=	32 339,94 Kč
=	32 339,94 Kč

Stavba na pozemku St. 153 - zjištěná cena

2. Stavba na pozemku parc.č. St.156

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ 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
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	20,00	2,10 m
	20,00 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část 20,00*2,10 =	42,00
Z	zastřešení 20,00*0,50/2 =	5,00
Obestavěný prostor - celkem:		47,00 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	50
10. Okna	chybí	C	50

11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	50	1,00	0,55
10. Okna	C	1,10	50	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					94,62
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9462

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9462
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 162,07
Plná cena: 47,00 m ³ * 2 162,07 Kč/m ³	=	101 617,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 80 = 66,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 66,3 % / 100)	*	0,337
Nákladová cena stavby CS_N	=	34 245,03 Kč
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	33 217,68 Kč
Stavba na pozemku parc.č. St.156 - zjištěná cena	=	33 217,68 Kč

3. Stavba na pozemku St. 154

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ 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
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	20,00	2,10 m
	20,00 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	20,00*2,10 =	42,00
Z	zastřešení	20,00*0,50/2 =	5,00
Obestavěný prostor - celkem:			47,00 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	50
7. Úprava povrchů	chybí	C	50
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00

10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					92,12
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9212

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9212
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 104,94
Plná cena: 47,00 m ³ * 2 104,94 Kč/m ³	=	98 932,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 80 = 66,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 66,3 % / 100)	*	0,337
Nákladová cena stavby CS_N	=	33 340,14 Kč
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	32 339,94 Kč
Stavba na pozemku St. 154 - zjištěná cena	=	32 339,94 Kč

4. Pozemek parc.č. St. 153 a 46/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,970

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	134,-	0,970		129,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 153	20	129,98	2 599,60
§ 4 odst. 1	zahrada	46/1	188	129,98	24 436,24
Stavební pozemky - celkem			208		27 035,84

Pozemek parc.č. St. 153 a 46/1 - zjištěná cena celkem = 27 035,84 Kč

5. Pozemek parc.č. St. 156,44/1, 44/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	134,-	0,970		129,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 156	20	129,98	2 599,60
§ 4 odst. 1	zahrada	44/1	367	129,98	47 702,66
§ 4 odst. 1	zahrada	44/2	261	129,98	33 924,78
Stavební pozemky - celkem			648		84 227,04

Pozemek parc.č. St. 156,44/1, 44/2 - zjištěná cena celkem = 84 227,04 Kč

6. Pozemky parc.č. St. 154, 46/2, 3047/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	134,-	0,970		129,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 154	20	129,98	2 599,60
§ 4 odst. 1	zahrada	46/2	245	129,98	31 845,10
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	3047/2	536	129,98	69 669,28
Stavební pozemky - celkem			801		104 113,98

Pozemky parc.č. St. 154, 46/2, 3047/2 - zjištěná cena celkem = 104 113,98 Kč

7. Pozemek parc.č. St. 137/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	134,-	0,970		129,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St, 137/2	22	129,98	2 859,56
Stavební pozemek - celkem			22		2 859,56

Pozemek parc.č. St. 137/2 - zjištěná cena celkem = 2 859,56 Kč

8. Trvalé porosty parc.č. 44/1

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Úpr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
javor na pozemku p.č.: 44/1			20 roků	1,00 ks

Listnaté stromy II	11 280,-	11 280,-	11 280,-
Součet:		11 280,-	
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):	*	0,750	
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)	*	0,800	
Celkem - okrasné rostliny	=	6 768,- Kč	
Trvalé porosty parc.č. 44/1 - zjištěná cena celkem	=	6 768,- Kč	

9. Trvalé porosty 44/2

Nelesní porosty: § 44.

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 44/2

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 100 m ² * 16,29 Kč/m ²	=	1 629,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	*	2,00
Koeficient typu zeleně K _z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	1 405,01 Kč
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	1 405,01 Kč

Trvalé porosty 44/2 - zjištěná cena celkem = **1 405,01 Kč**

10. Trvalé porosty parc.č. 46/2

Nelesní porosty: § 44.

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 46/2

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 100 m ² * 16,29 Kč/m ²	=	1 629,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	*	2,00
Koeficient typu zeleně K _z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	1 405,01 Kč
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	1 405,01 Kč

Trvalé porosty parc.č. 46/2 - zjištěná cena celkem = **1 405,01 Kč**

11. Trvalé porosty parc.č. 3047/2

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 3047/2	30	1 Ks	1 402,-		1 402,-	1 402,-
hrušeň - polokmen (hrušeň) na pozemku p.č.: 3047/2	30	3 Ks	1 402,-		1 402,-	4 206,-
třešeň - polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 3047/2	30	1 Ks	1 482,-		1 482,-	1 482,-
Součet:					=	7 090,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	7 090,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
živý plot na pozemku p.č.: 3047/2			10 roků	5,00 m		
Živé ploty z list. dřevin	1 350,-				1 350,-	6 750,-
javor na pozemku p.č.: 3047/2			15 roků	2,00 ks		
Listnaté stromy II	11 280,-				11 280,-	22 560,-
jasan na pozemku p.č.: 3047/2			10 roků	3,00 ks		
Listnaté stromy II	3 280,-				3 280,-	9 840,-
Součet:						39 150,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*			0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*			0,800
Celkem - okrasné rostliny					=	23 490,- Kč

Trvalé porosty parc.č. 3047/2 - zjištěná cena celkem = **30 580,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Stavba na pozemku St. 153	32 339,90 Kč
2. Stavba na pozemku parc.č. St. 156	33 217,70 Kč
3. Stavba na pozemku St. 154	32 339,90 Kč
4. Pozemek parc.č. St. 153 a 46/1	27 035,80 Kč
5. Pozemek parc.č. St. 156,44/1, 44/2	84 227,- Kč
6. Pozemky parc.č. St. 154, 46/2, 3047/2	104 114,- Kč
7. Pozemek parc.č. St. 137/2	2 859,60 Kč
8. Trvalé porosty parc.č. 44/1	6 768,- Kč
9. Trvalé porosty 44/2	1 405,- Kč
10. Trvalé porosty parc.č. 46/2	1 405,- Kč
11. Trvalé porosty parc.č. 3047/2	30 580,- Kč

Výsledná cena - celkem: **356 291,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **356 290,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Oceňované pozemky jsou využívány ve funkčním celku s rodinným domem. Regulativa územního plánu neumožňuje jejich zastavění, z tohoto důvodu byly do srovnávací metody zařazeny pozemky nabízené ve funkčním celku s rodinným domem. V místě Žebráky byl realizován prodej pozemku určeného k zastavění, prodávající byla obec Žebráky, záměr o prodeji byl schválen zastupitelstvem obce Hošťka, při schválení byl dodržen postup podle § 39 odst.1 zákona o obcích č. 128/2000 Sb. Pozemek byl prodáván za účelem výstavby rodinného domu a to pod podmínkou, že kupující začne s výstavbou rodinného domu ve lhůtě do 2 let od podpisu smlouvy a zkolauduje ve lhůtě do 7 let od podpisu smlouvy.

Pozemky obdobného charakteru nejsou realitní inzercí nabízeny, obdobné pozemky bývají prodávány vlastníkům sousedních nemovitostí, kteří pozemek využívají. Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje získané z katastru nemovitostí za období 2019-2021. Pozemky jsou regulovány jako plochy bydlení, jsou využívány ve funkčním celku s rodinným domem a jsou zpravidla oploceny. U některých realizovaných prodejů bylo patrné, že se jednalo spíše o „symbolickou cenu“, která odpovídá prodeji zemědělských pozemků a ne pozemkům v zastavitelné oblasti. Tyto prodeje do srovnávací metody zařazeny nebyly. Pro malé množství srovnatelných vzorků byly do srovnávací metody zařazeny i prodeje z roku 2019 a 2020.

Stavby jsou využívány jako vedlejší stavby a jsou určeny k užívání se stavbou hlavní. Stavby jsou postaveny za rodinnými domy a původně byly využívány k chovatelským účelům (chlívky, kurníky). Dnes jsou využívány jako zděné kolny, sklady zem.nářadí.

Byl proveden průzkum trhu za období 2019-2021, zpracovatel nenalezl žádné podobné objekty. Realitní inzercí jsou nabízeny buď zahradní domky na pozemcích v zahrádkářských osadách. Cena pak bývá stanovena jako celková cena za pozemek včetně této stavby, z dané ceny tak nelze odvodit cenu pozemku a cenu stavby. Pro tyto vedlejší stavby se tak nepodařilo dohledat v databázi dostatečný počet nabízených ani realizovaných nemovitostí obdobného charakteru. Cenu nelze odvodit z kupních smluv z katastru nemovitostí. Pokud byla prodávána stavba v zahradě, a evidovaná charakterem jako jiná stavba, nelze z kupní smlouvy odvodit stavebně technický stav ani účel využití. Může se jednat i o garáž, popř. dílnu využívanou k podnikatelským účelům. Zároveň zpracovatel vychází z územního plánu, kdy pozemek je využitelný jako zahrada v zastavěném území.

Pokud nelze určit cenu obvyklou, oceňuje se majetek tržní hodnotou.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím a to v obchodním

styku uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tisni

Nelze stanovit tržní hodnotu předmětu ocenění, neboť tržní hodnota se určuje na základě výběru z více způsobů oceňování. Pro stanovení tržní hodnoty pozemku se přihlíží k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

V době ocenění jsou objekty využívány jako vedlejší stavby se stavbou hlavní, tento způsob se jeví jako jediné a nejlepší ekonomické využití. Využití nemovitosti k jiným účelům popř. změna užívání objektu by vyžadovala další stavební úpravy.

Pro ocenění nemovitosti tak byla využita metoda podle platného cenového předpisu jako jediná možná metoda ocenění.

Oceňované pozemky mají stejné využití. Srovnávací metodou byla stanovena jednotková cena pozemku a dále pak rozpočítána.

Pozemek v katastrálním území Žebráky – stanovení jednotkové ceny

Pozemek v katastrálním území Žebráky, obec Hošťka					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Žebráky, Hošťka, okres Tachov	plocha 1 m ²	plochy bydlení, plochy zahrad a sadů v zastavěném území	-	zahrada za RD
1	Boječnice, Bor, okres Tachov	plocha 531 m ²	plochy bydlení	-	zahrada za RD
2	Stráž u Tachova, okres Tachov	plocha 817 m ²	zahrad v obytném území	-	zahrada za RD
3	Velké Dvorce, okres Tachov	plocha 250 m ²	plochy bydlení	-	zahrada za RD
4	Kurojedy, okres Tachov	plocha 1112 m ²	plochy bydlení	-	zahrada za RD
5	Hošťka, okres Tachov	plocha 1380 m ²	plochy bydlení		

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	223,43 Kč	Nepoužit	223,43 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	223,00 Kč
2	244,80 Kč	Nepoužit	244,80 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	245,00 Kč
3	222,00 Kč	Nepoužit	222,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	222,00 Kč
4	179,08 Kč	Nepoužit	179,08 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	179,00 Kč
5	121,00 Kč	Nepoužit	121,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	121,00 Kč
Celkem průměr											198,00 Kč
Minimum											121,00 Kč

Maximum	245,00 Kč
Směrodatná odchylka - s	49,24 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	148,76 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	247,24 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

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

Srovnávané nemovitosti vykazují vysokou podobnost s oceňovaným pozemkem, celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) je rovný 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

198,00 Kč/m²

*

1 m²

= 198 Kč

Jednotková cena pozemku 198,-Kč

pozemek parc.č.	Výměra m ²	cena celkem Kč
St.137/2	22	4356
celkem		4.356 Kč

pozemek parc.č.	Výměra m ²	cena celkem Kč
St. 153	20	3960
46/1	188	37224
celkem		41.184 Kč

pozemek parc.č.	Výměra m ²	cena celkem Kč
St. 156	20	3960
44/1	367	72666
44/2	261	51678
celkem		128.304 Kč

pozemek parc.č.	Výměra m ²	cena celkem Kč
-----------------	-----------------------	----------------

St. 154	20	3960
46/2	245	48510
3047/2	536	106128
celkem		158.598 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Nemovité věci evidované na LV 10002,k.ú. Žebráky

Soubor 1

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra m ²	cena zjištěná Kč	cena obvyklá Kč
St. 137/2	zastavěná plocha a nádvoří	22	2.860	4.360

Soubor 2

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra m ²	cena zjištěná Kč	cena obvyklá Kč
St.153	zastavěná plocha a nádvoří	20	2.600	3.960
	stavba bez č.p.		32.340	32.340
celkem			34.940	36.300
46/1	zahrada	188	24.440	37.220
celkem			59.380 Kč	73.520 Kč

Soubor 3

Pozemek k parc.č.	druh pozemku	výměra m ²	cena zjištěná Kč	cena obvyklá Kč
St. 156	zastavěná plocha a nádvoří	20	2.600	3.960
	stavba bez č.p.		33.220	33.220
celkem			35.820	37.180
44/1	zahrada	367	47.700	72.670
	trvalé porosty		6.770	-
celkem			54.470	72.670
44/2	zahrada	261	33.920	51.680
	trvalé porosty		1.400	-
celkem			35.320	51.680
celkem			125.610 Kč	161.530 Kč

Soubor 4

Pozemek k parc.č.	druh pozemku	výměra m ²	cena zjištěná Kč	cena obvyklá Kč
St. 154	zastavěná plocha a nádvoří	20	2.600	3.960
	stavba bez č.p.		32.340	32.340
celkem			34.940	36.300
46/2	zahradka	245	31.850	48.510
	trvalé porosty		1.400	
	celkem		33.250	48.510
3047/2	ostatní plocha	536	69.670	106.130
	trvalé porosty		30.580	
	celkem		100.250	106.130
celkem			168.440 Kč	190.940 Kč

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

Vzhledem k charakteru staveb nebylo možné stanovit obvyklou cenu ani tržní hodnotu.

F. ZÁVĚR:

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

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je cena předmětné nemovitosti pozemku parc.č. St. 137/2 předpisu v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4.360,- Kč

Slovy: čtyřtisícetřistašedesát korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je cena předmětné nemovitosti pozemku parc.č. St. 153 součástí pozemku je stavba bez č.p., a pozemku parc.č. 46/1 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

73.520,- Kč

Slovy: sedmdesáttřítisícepěťsetdvacet korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je cena předmětné nemovitosti pozemku parc.č. St. 156 součástí pozemku je stavba bez č.p., a pozemku parc.č. 44/1 a 44/2 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

161.530,- Kč

Slovy: jednošedesátjedentisícipětsettřicetkorun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je cena předmětné nemovitosti pozemku parc.č. St. 154 součástí pozemku je stavba bez č.p., a pozemku parc.č. 46/2 a 3047/2 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

190.940,- Kč

Slovy: jednostodevadesáttisícdevětsetčtyřicet korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.10.2021



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

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

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

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14846-2068/2021 znaleckého deníku.

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	137/1
Obec:	Žebráky
Katastrální území:	Žebráky
Číslo LV:	137/1
Výměra (m ²):	22
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	137/1
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Prislušenost hospodářství s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žďakov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 153/1
 Obec: Hořinka (560856)
 Katastrální území: Žebráky (646245)
 Číslo LV: 10502
 Výměra (m²): 20
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: K147
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:

jiná stavba

Stavba stojí na pozemku:

p. č. st. 153

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Česka republika

Příslušnost hospodářit s majetkem státu

Podíl

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu



An aerial photograph showing a grid of residential plots. A red line at the bottom indicates a scale of 0 to 50 meters. A purple box highlights a specific plot labeled '21'.

p. č. 154

Změna výměr obnovou operátu



Informace o pozemku

Parcelní číslo: 156
 Obec: Hostka (560898) 17
 Katastrální území: Žebrák (646245)
 Číslo LV: 10002
 Výměra (m²): 20
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: 10102
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního

jiná stavba

Stavba stojí na pozemku:

p. č. 156

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu Podíl

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu



Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1024/11a
 Obec: Žitkov (550287)
 Katastrální území: Žitkov (550287)
 Číslo LV: 1002
 Výměra [m²]: 367
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: 1002
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Česká republika Podíl

Příslušnost hospodářit s majetkem státu

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

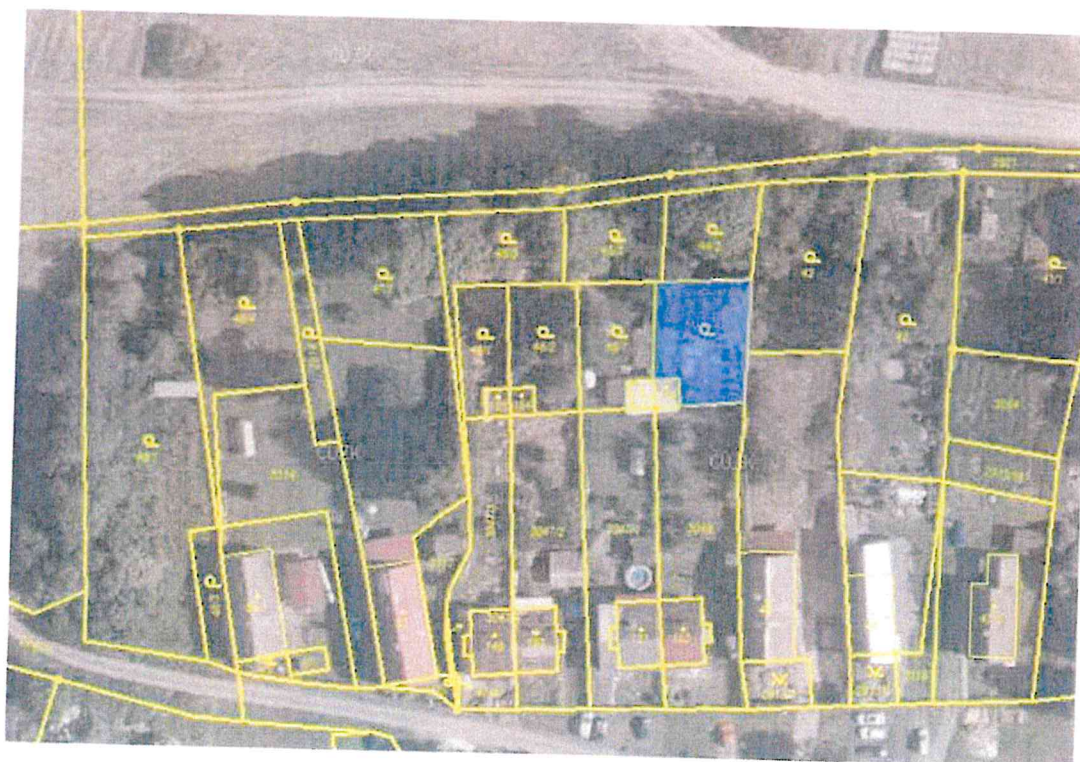
Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

367

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	44/23
Obec:	Hoštka [560883] ¹¹
Katastrální území:	Žebrák [646245]
Číslo LV:	10002
Výměra [m ²]:	251
Typ parcely:	Parcele katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahradě



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Průslusnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitostí

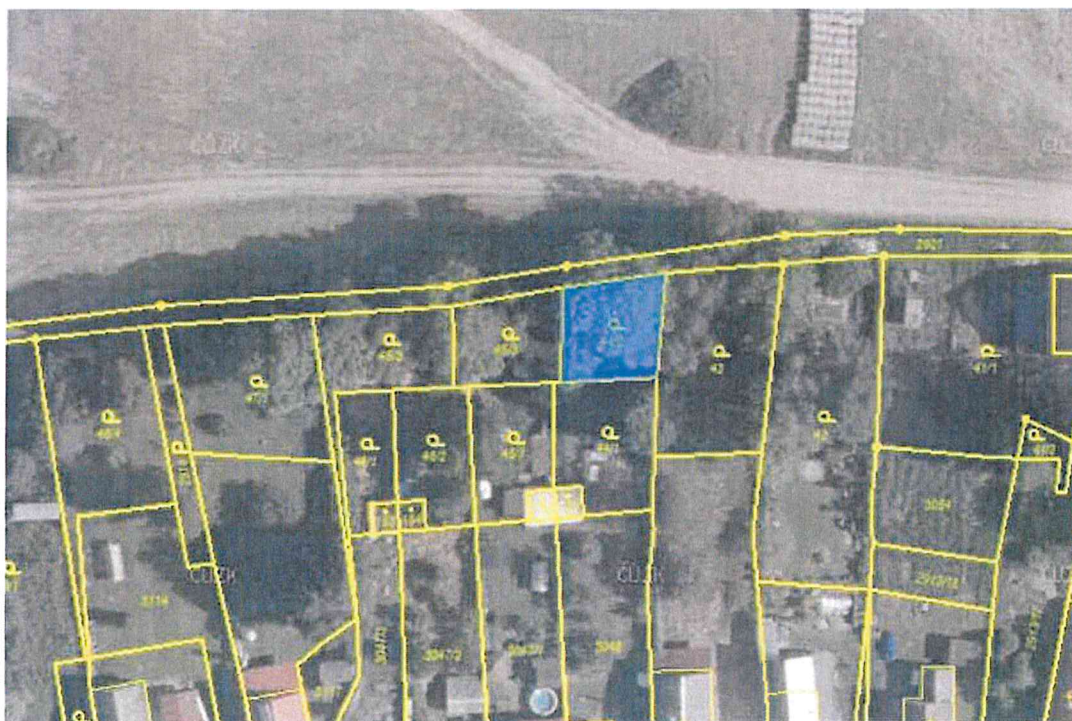
Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
024013	251

Omezení vlastnického práva

Nějsou evidována žádná omezení.



Informace o pozemku

Parcelní číslo: 480/1
 Obec: Hlubočany
 Katastrální území: Žatec
 Číslo LV: 10702
 Výměra (m²): 188
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Grafický nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitostí

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
03401	188

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Informace o pozemku

Parcelní číslo: 46/2
 Obec: Hořinka (560898)C
 Katastrální území: Zebračky (646245)
 Číslo LV: 10002
 Výměra (m²): 245
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Grafický nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Prislušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEI

BPEI	Výměra
82401C	245

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidovány žádné omezení.

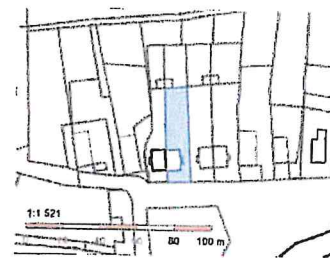
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	202/001
Obec:	Město Žďár nad Sázavou
Katastrální území:	Žďár nad Sázavou
Číslo LV:	10002
Výměra (m ²):	536
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	10002
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česka republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žďár nad Sázavou, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitostí

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

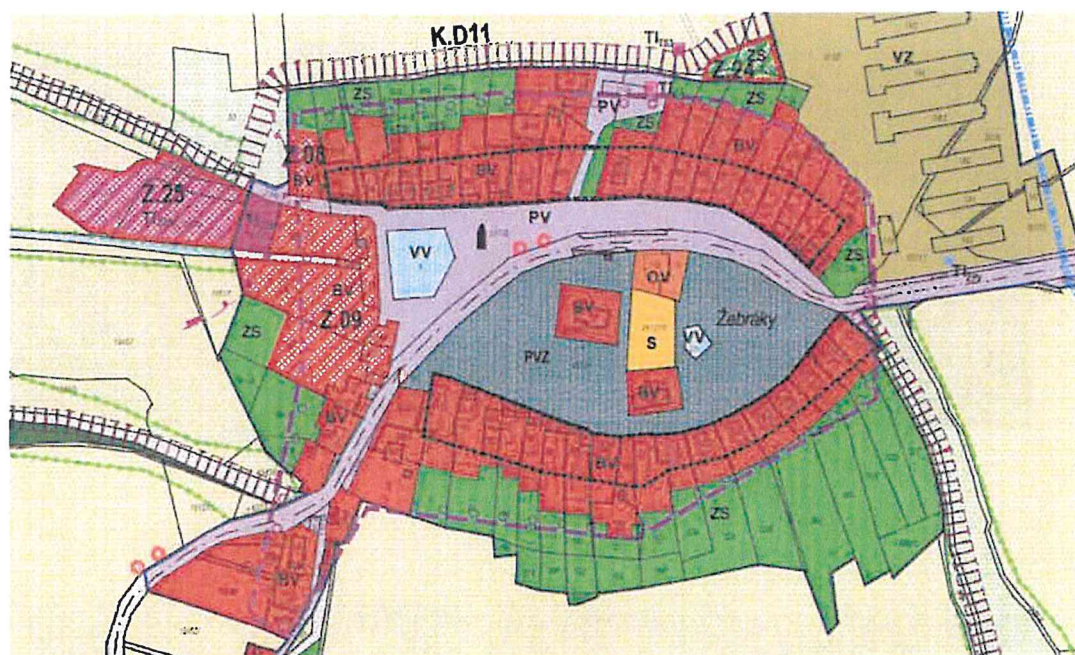
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Územní plán (výřez z územního plánu)



PLOCHY S ROZDILNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	ZPŮSOB VYUŽITÍ
BV	BV	PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU
	SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
R		PLOCHY REKREACE
OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
H		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HRBITOVY
S	S	PLOCHY SPORTOVNÍ
PV		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
PVZ		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ
VZ	VZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
ZS	ZS	PLOCHY ZAHRAD A SAD V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
		ZOVLÁŠŤNĚNÁ A DOPROVODNÁ ZELEŇ NA PLOCHÁCH S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
L		PLOCHY LÉSNÍ
Z		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA, TRVALÝ TRAVNÍ POROST
ZK		PLOCHY PŘÍRODNÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ
ZKU		PLOCHY PŘÍRODNÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM - BIOCENTRA
	ZK	PLOCHY PŘÍRODNÍ - NÁVRH ZALOŽENÍ NA ZEMĚDĚLSKÉ PŮDĚ
VV		PLOCHY VODNÍ A VODNĚ HOSPODÁŘSKÉ
DI		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
TI		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Srovnávaná nemovitost č.1.

Boječnice, Bor, okres Tachov

Číslo řízení: V-1436/2019-410

Sjednaná cena: 118.641,-Kč (223,-Kč/m²)

Realizovaný prodej pozemku o výměře 531 m², pozemek je využíván jako zahrada a nachází se vedle oceňovaného pozemku. Prodávající: Státní pozemkový úřad, kupující majitel nemovitosti č.p. 26.



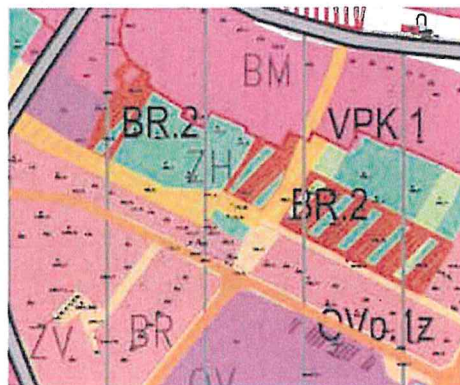
Srovnávaná nemovitost č.2.

Stráž u Tachova, okres Tachov

Číslo řízení: V-5042/2019-410

Sjednaná cena: 200.000,-Kč (245,-Kč/m²)

Realizovaný prodej pozemku o výměře 817 m², kupující majitel rodinného domu č.p. 273, pozemek ve funkčním celku. Podle územního plánu je pozemek regulován jako zahrady v obytném území



Srovnávaná nemovitost č.3.

Velké Dvorce, okres Tachov

Číslo řízení: V-3429/2020-410

Sjednaná cena: 55.500,-Kč (222,-Kč/m²)

Prodej pozemku parc.č. 60/10 o výměře 250 m², pozemek u rodinného domu, regulován jako plochy bydlení v rodinných domech.



Srovnávaná nemovitost č.4.

Kurojedy, okres Tachov

Číslo řízení: V-457/2021-410

Sjednaná cena: 199.137,-Kč (179,-Kč/m²)

Prodej pozemků za rodinným domem využívané ve funkčním celku, prodávající Město Bor, v kupní smlouvě je specifikována cena za pozemek parc.č. 49/2 (plochy bydlení).



Srovnávaná nemovitost č.5.

Žebráky, Hošťka, okres Tachov

Číslo řízení: V-1954/2020-410

Sjednaná cena: 166.980,-Kč (121,-Kč/m²)



MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA
veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu

Všeobecné informace:

Předmětem privatizace je – stavba včetně pozemku p.č. st.153 a pozemek p.č. 46/1, k.ú. Žebráky, obec Hošťka, okres Tachov

Privatizovaný subjekt:

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka: 86992/2001

Název: stavba včetně pozemku p.č. st.153 a pozemek p.č. 46/1, k.ú. Žebráky, obec Hošťka, okres Tachov

Adresa: Žebráky, PSČ: 348 06 Hošťka

Organizační struktura, územní rozdělení:

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

Rozloha pozemků: 208 m²

Ekologický audit:

je nahrazen čestným prohlášením o ekologických závazcích KPÚ pro Plzeňský kraj, MŽP uvedených v příloze 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 18.09.2023 podle účetní závěrky:

Rozvaha (bilance)

Aktiva: 73 520,00 Kč

Cizí zdroje: 0 Kč

Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 73 520,00 Kč

Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty: 0 Kč

Majetek privatizované jednotky celkem: 73 520,00 Kč

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

Bere na vědomí

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

2

Ing. Petr Klanica
ředitel odboru správy majetku státu

V Praze dne 26-09-2023

Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje:

St.p.č. 153, 154, 156, p.p.č. 44/1, 44/2, 46/1, 46/2, 3047/2
v k.ú. Žebráky, obec Hošťka, okr. Tachov

Stručná charakteristika majetku:

Stavba vč. pozemku st.p.č. 153 – zděná, vedlejší stavba užívaná jako dílna, sklad
Stavba vč. pozemku st.p.č. 154 – zděná, vedlejší stavba užívaná jako dílna, sklad
Stavba vč. pozemku st.p.č. 156 – zděná, vedlejší stavba užívaná jako dílna, sklad
p.p.č. 44/1 – pozemek je užívaný jako zahrada
p.p.č. 44/2 – pozemek je užívaný jako zahrada
p.p.č. 46/1 – pozemek je užívaný jako zahrada
p.p.č. 46/2 – pozemek je užívaný jako zahrada
p.p.č. 3047/2 – pozemek tvoří funkční celek k RD a zajišťuje k RD přístup

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: 06.05.2021

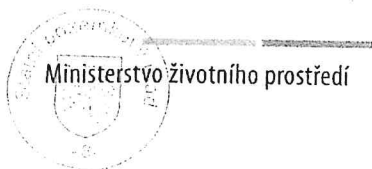


STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
nám. Gen. Píky 8
326 00 Plzeň

.....
razítko a podpis odpovědné osoby KPÚ

Datum:

.....
razítko a podpis odpovědné osoby MŽP



Odbor výkonu státní správy III

17. listopadu 1926/1

301 00 Plzeň

Plzeň dne 9. 6. 2021
Č. j.: MZP/2021/520/748
Sp. zn.: ZN/MZP/2020/520/165
Vaše č. j.: SPU175329/2021/Tr
Vyřizuje: Bošina
Tel.: 267 123 301
E-mail: hubert.bosina@mzp.cz

Adresát

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

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.: SPU175329/2021/Tr ze dne 17. 5. 2021, uvedený majetek, který se nachází:

- V k.ú. Žebráky, obec Hošťka, okres Tachov
 - p.p.č. 44/1, 44/2, 46/1, 46/2, 3047/2
 - st.p.č. 153, 154, 156, 137/2
- V k.ú. Cebiv, obec Cebiv, okres Tachov
 - st.p.č. 98
- V k.ú. Olešná, obec Stráž, okres Tachov
 - st.p.č. 2/2
- V k.ú. Nová Ves pod Přimdou, obec Třemešné, okres Tachov
 - p.p.č. 2305/2
- V k.ú. Zadní Chodov, obec Zadní Chodov, okres Tachov
 - st.p.č. 314
- V k.ú. Velké Dvorce, obec Přimda, okres Tachov
 - p.p.č. 60/13
 - st.p.č. 68/2, 68/9
- V k.ú. Vítovice u Pavlovic, obec Planá, okres Tachov
 - p.p.č. 23/2

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

Státní pozemkový úřad

Doručeno: 10.06.2021

SPU 212985/2021

listy: přílohy:1



spu6997d2f018f

Ministerstvo životního prostředí
Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10

(+420) 26712-1111

posta@mzp.cz

ISDS: 9gsaax4

www.mzp.cz

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 139234867-245820-210614150707 převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 1 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

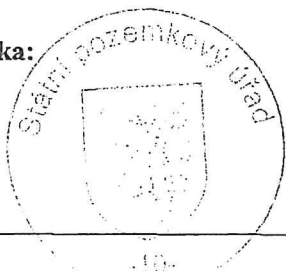
Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupní dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem a platnost kvalifikovaného elektronického podpisu byla ověřena dne 14.06.2021 v 15:07:24. 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 14.06.2021 14:10:19. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis 00 B3 A8 2F, 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 14.06.2021 v 15:07:24. Údaje o časovém razítku: datum a čas 10.06.2021 10:18:30, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko 27 B3 99 2E, časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem ACAeID3 - Root Certificate, eIdentity a.s..

Vystavil: Státní pozemkový úřad
Pracoviště: Státní pozemkový úřad
v Praze dne 14.06.2021

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla: 
Petra Odvodyová

Otisk úředního razítka:



139234867-245820-210614150707

Poznámka:

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

Pozemkový fond České republiky

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

zastoupený: Ing. Tomášem Volínem, vedoucím územního pracoviště PF ČR v Tachově

adresa: Luční 1791, 347 01 Tachov

IČ: 45797072

DIČ: CZ45797072

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném

Městským soudem v Praze, odd. A., vložka 6664

Bankovní spojení:

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

pan Martin Ferencz

r.č.

bytem

PSČ

(dále jen "nájemce")

- na straně druhé -

uzavírají podle ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění později
platných změn a doplňků, tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 339 N 07/31

Čl. I.

Pronajímatel spravuje ve smyslu ust. § 17 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění později
platných změn a doplňků (dále jen "zákon o půdě") tuto nemovitost (nemovitosti)
ve vlastnictví státu vedenou u Katastrálního pracoviště v Tachově, Katastrálního úřadu pro
Plzeňský kraj.

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra m ²	Kultura
Hošťka	Žebráky	KN	46/1	188	zahrada

Celkem

188 m²

Roční nájemné činí 940,- Kč od 1.9.2007

Nájemné bylo stanoveno dohodou.

Nedílnou součástí této smlouvy je grafické zobrazení předmětu pronájmu, které tvoří
přílohu č. 3 k nájemní smlouvě.

Čl. II

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci nemovitosti uvedené v čl. I. do užívání za účelem
- nezemědělské účely (skladování dřeva a přístup ke st.p.č. 153)

2) Tato smlouva nemůže být právním titulem pro zřízení trvalé stavby nebo pro trvalé odnětí pozemku (ů) ze zemědělského půdního fondu.

Čl. III

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu,
- b) v případě ukončení nájmu uvést předmět nájmu do stavu, ve kterém se nacházel ke dni zahájení nájemního vztahu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak,
- c) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitostí za nemovitosti, jež jsou předmětem nájmu,
- d) Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na nemovitost (nemovitosti) specifikované v Čl. I., a to za účelem kontroly, zda jsou užívány v souladu s touto smlouvou. Den, kdy fond hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem. V případě nutné potřeby je fond oprávněn kontrolu provést i za jeho nepřítomnosti.

Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá od 1.9. 2007 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Výpovědní lhůta činí tři měsíce, a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit z důvodu opakovaného porušení ustanovení této smlouvy, a to ke dni doručení odstoupení.

Čl. V

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí vždy rok dopředu k 1.10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje ve výši 940,- Kč
(slovy: devětsetčtyřicetkorunčeských).
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u
číslo účtu variabilní symbol
- 5) Nájemné za období od účinnosti smlouvy 1.9.2007 do 30.9.2007 činí 77,- Kč
(slovy: sedmdesátšedemkorunčeských) a bude uhrazeno nejpozději k 18.9.2007.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

6) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ust. § 517 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění později platných změn a doplňků, zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.

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

8) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci fondem vrácena.

Čl. VI.

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

Čl. VII

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

Čl. VIII

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

Čl. IX

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

Čl. X.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a ostatní jsou určeny pro pronajímatele

Čl. XI.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Čl. XII.

Účastníci smlouvy po jejím přečtení 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 28.8.2007

.....
Pozemkový fond České republiky
vedoucí územního pracoviště v Tachově
Ing. Tomáš Volín
pronajímatel

.....
Martin Ferencz
nájemce

Za správnost: Matousová Iveta

Příloha pachtovní smlouvy č. 339N07/31

Variabilní symbol: Uzavřeno: 28.08.2007 Roční pacht: 940 Kč
Datum tisku: 12.05.2021 Účinná od: 01.09.2007

Pachtýři:

Název Adresa

Ferencz Martin

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	%	Inflace	Pacht [Kč]
Katastr: Žebráky												
	46		1		2	5	10002 pc/ha	5 000 000,00	188	1		940,00
Celkem za katastr									188			940,00
Celkem									188			940

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²

Pozemkový fond České republiky

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

zastoupený Ing. Tomášem Volínem, vedoucím územního pracoviště PF ČR v Tachově
adresa: Luční 1791, 347 01 Tachov

IČ: 45797072

DIČ: CZ 45797072

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném

Městským soudem v Praze, odd. A., vložka 6664

Bankovní spojení:

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

pan Martin Ferencz

r.č. .

bytem

PSČ

(dále jen nájemce)

- na straně druhé -

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

NÁJEMNÍ SMLOUVU

č. 340 N07/31

Čl. I.

Pronajímatel spravuje ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
(dále jen "zákon o půdě") tuto nemovitost ve vlastnictví státu vedenou u Katastrálního
pracoviště v Tachově, Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj.

Obec	Kat.území	Druh evid.	Parc.číslo	Výměra	Druh pozemku	Využití, spec.budovy
Hošťka	Žebráky	KN	st. 153	19 m2	zast.plocha a nádvoří	jiná stavba

Výpočet nájemného: (pozemky)

kat.území	výměra m ²	prům.cena	nájem
Žebráky	19 m ²	1,- Kč/ročně	19,- Kč
Celkem			100,- Kč(minimální výše nájemného)

Výpočet nájemného: (budovy)

Pořizovací cena	Zůstatková cena
2 000,00 Kč	2 000,00 Kč

1% ze zůstatkové ceny budov a staveb činí 100.00 Kč(minimální výše nájemného)

Roční nájem celkem: 200,- Kč

Nedílnou součástí nájemní smlouvy je grafické zobrazení předmětu pronájmu, které tvoří přílohu č.1 k nájemní smlouvě.

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitost (nemovitosti) uvedené v čl. I. do užívání za účelem:
zemědělské účely – skladování zemědělských plodin

Čl. III

Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 1.9.2007, a to ve stavu v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Protokol o převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavebně – technického stavu, stavu elektroměru, plynoměru atd. bude podepsán pronajímatelem a nájemcem.

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

Čl. IV

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

Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8 hod. do 15 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.

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

Čl. V

Nájemce je povinen:

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

Čl. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá ode dne 1.9. 2007 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Tříměsíční výpovědní lhůta se vztahuje i na pozemky patřící do zemědělského půdního fondu.
- 4) Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit z důvodu opakovaného porušení ustanovení této smlouvy, a to ke dni doručení odstoupení.

Čl. VII

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí ročně **pozařadu** vždy k 1.10. běžného roku.
- 3) **Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši 200,00 Kč** (slovy: dvěstěkorunčeských).
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet PF ČR, vedený u
variabilní symbol

číslo účtu

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet fondu.

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

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

Čl. VIII.

Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30.9.2007 včetně činí **16,00 Kč** (slovy : šestnáctikorunčeských) a bude uhrazeno k 1.10.2007 na účet pronajímatele vedený u
číslo účtu : variabilní symbol

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

Čl. IX

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

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

Čl. X

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

Čl. XI

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

Čl. XII

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

Čl. XIII

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

Čl. XIV

Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a ostatní jsou určeny pro pronajímatele.

Čl. XV

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Čl. XVI

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

V Tachově dne 28.8.2007

.....
Pozemkový fond České republiky
vedoucí územního pracoviště v Tachově
Ing. Tomáš Volín
pronajímatel

.....
Martin Ferencz
nájemce

Za správnost:
Matoušová Iveta

Příloha nájemní smlouvy č.340N07/31

Variabilní symbol: Uzavřeno: 28.08.2007 Roční nájem: 200 Kč
Datum tisku: 12.05.2021 Účinná od: 01.09.2007

Nájemci:

Název Adresa

Ferencz Martin

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	%	Inflace	Nájem [Kč]
Katastr: Žebráky											
	153		1	13	10002	pc/ha	1 000 000,00	20	1		200,00
Celkem za katastr								20			200,00
Celkem								20			200

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²



Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 219393/2021/Tr

Martin Ferencz

Vyřizuje.: Bc. Jaroslava Truksová

Tel.: +420 727 956 856, 720 074 641

ID DS: z49per3

JaP/394/07

E-mail: j.truksova@spucr.cz

Datum: 15.06.2021

Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy a následné možnosti zániku nájemní smlouvy č. 339 N 07/31 a č. 340 N 07/31

Dne 28.08.2007 jste uzavřel jako nájemce s SPÚ jako pronajímatelem nájemní smlouvy č. 339N07/31 a 340N07/31 jejímž předmětem je nájem dále uvedených nemovitých věcí:

Pozemek včetně stavby p.č.st. 153 a pozemek p.č. 46/1 k.ú. Žebráky, obec Hošťka.

Nemovitý majetek, který je předmětem uzavřené nájemních smluv, je v současné době připravován k privatizaci dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Na základě § 45, odst. 3 téhož zákona dojde dnem vynětí majetku resp. přechodu vlastnického práva nemovitých věcí v rámci privatizovaného majetku na nového vlastníka, k zániku výše uvedených nájemních smluv.

O datu zániku nájemních smluv budete informováni.

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

S pozdravem

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
Nám. Generála Píky 8, 326 00 Plzeň
Česká republika

Ing. Michal Dolejší

vedoucí oddělení převodu majetku

Státní pozemkový úřad ČR

Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj

Na vědomí: oddělení správy majetku státu příslušného KPÚ