

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
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2 – Nové Město,
identifikační číslo 69797111,

kterou tvoří

pozemek parc. č. 208/2, ostatní plocha, k.ú. a obec Horní
Stropnice, okres České Budějovice

PP č. 52386/2001

MINISTERSTVO FINANCÍ

Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž

na prodej majetku územních samosprávních celků, příspěvkových organizací,
státních fondů a organizačních složek státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

ZPP 52386 – Technické služby města Nové Hradky

Privatizovaný subjekt

Název: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Adresa: Rašínovo nábřeží 42, 128 00 Praha 2

Identifikační číslo: 69797111

Právní forma: organizační složka státu

Zakladatel: subjekt zřízen zákonem č. 201/2002 Sb., ze dne 2. 5. 2002

Privatizovaná jednotka

Název: SPJ 2001 – Pozemek p. č. 208/2 v k. ú. Horní Stropnice

2. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy ke dni 13. 11. 2024 (údaje v tis. Kč)

A. Aktiva:	129,23 tis. Kč
- Pozemky:	129,23 tis. Kč
- Stavby:	0 tis. Kč
B. Cizí zdroje:	0 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	129,23 tis. Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	129,23 tis. Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0 Kč

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

6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: žádná

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

8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: majetek není pojištěn

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

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

- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku: nejsou

- Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného): nejsou

- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného): nejsou

- Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): nejsou

- Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): nejsou

- Ostatní práva a povinnosti (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. závazky k náhradě škod, práva a povinnosti z dosud neuzavřených sporů, závazky vůči zaměstnancům, závazky zaměstnanců: nejsou

- Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku): nejsou

11. Ekologické závady: žádné

- Prohlášení o ekologické nezávadnosti z 23. 6. 2022 č. j.: UZSVM/A/32221/2022-OSTH včetně vyjádření orgánu pro výkon státní správy MŽP OVSS II. z 30. 6. 2022 v příloze

12. Omezení ze strany jiných subjektů: viz bod 16

13. K povinnosti předložit v rámci prodeje staveb průkaz energetické náročnosti budovy podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií.
Žádné stavby tam nejsou.

14. Hlavní rizikové faktory žádné

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

16. Další doplňující údaje:

52386/2001

Pozemek parcela č.208/2 je ze všech stran obklopen pozemky ve vlastnictví fyzických osob a přístupný je pouze po domluvě s panem. Konopou-vlastníkem stodoly. Pozemek není nikým užíván a o jeho pronájem nikdo neprojevil zájem, proto je neudržovaný. Na pozemku se nachází rozpadající se stavba – kurník. Dle sdělení starousedlíků byl pozemek před mnoha lety (více než 10) užíván jinou osobou. Po její smrti zůstal opuštěný. Dnes je zanedbaný, se zbytky rozpadlého původního dřevěného kurníku a oplocení, je zarostlý.

Jedná se o mírně svažité pozemek, patrně historicky užívaný s bytovým domem, resp. stodolou na pozemku p. č. 254. Pozemek byl právně přístupný přes pozemek p. č. 208/3, která byla ve vlastnictví České republiky – Pozemkového úřadu, ale v současnosti je ve vlastnictví soukromé osoby.

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

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, územní pracoviště České Budějovice, Prokšova ulice 1202/5, 371 03 České Budějovice, referentka odboru Hospodaření s majetkem státu, Ing. Marie Jackowská, tel.: 378 724 111.

e-mail: marie.jackowska@uzsvm.cz

Ministerstvo financí České republiky, Letenská 15, Praha 1, 110 00, referentka oddělení Prodeje majetku, správa majetkových účastí a ostatních aktiv, Ing. Dita Stádníková , 25704111, Dita.Stadnikova@mfc.cz

Kubíčková, Ivana

19.03.2025 15:18

Mgr. Ivana Kubíčková

ředitelka odboru

Hospodaření s majetkem státu

Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových

Přílohy:

- Rozhodnutí o privatizaci – (příloha č. 1)
- Rozvaha ke dni 13. 11. 2024 a potvrzení o ověření rozvahy – (přílohy č. 2, 3)
- Tabulka pro výpočet kupní ceny – (příloha č. 4)
- Seznam nemovitého majetku – (příloha č. 5)
- Výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy – (příloha č. 6)
- Vyhodnocení závazků z hlediska ochrany životního prostředí (příloha č. 7)
- Neexistující restituční nároky, nabývací tituly (příloha č. 8)
- Znalecký posudek Ing. Petra Pokorného z 12. 4. 2022 (příloha č. 9)

		ROZVAHA k 13.11.2024		Příloha č.2					
		Pozemek p. č. 208/2, k. ú. Horní Stropnice523862001							
		(v tis. Kč, s přesností na dvě desetinná místa) okamžik sestavení:							
Název účetní jednotky:		Technické služby města Nové Hradý							
IČ:									
Sídlo:									
Právní forma:									
Předmět činnosti:									
		1		2		3		4	
Číslo položky		Syntetický účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ						
	Název položky		BĚŽNÉ			MINULÉ			
			Brutto	Korekce	Netto				
	AKTIVA CELKEM		129,23			129,23		1,51	
A.	Stálá aktiva		129,23			129,23		1,51	
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek		0,00			0,00		0,00	
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	12	0,00			0,00		0,00	
2.	Software	13	0,00			0,00		0,00	
3.	Ocenitelná práva	14	0,00			0,00		0,00	
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	15	0,00			0,00		0,00	
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	18	0,00			0,00		0,00	
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	19	0,00			0,00		0,00	
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	41	0,00			0,00		0,00	
8.	Uspořádací účet technického zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku	44	0,00			0,00		0,00	
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	51	0,00			0,00		0,00	
II.	Dlouhodobý hmotný majetek		129,23			129,23		1,51	
1.	Pozemky	31	129,23			129,23		1,51	
2.	Kulturní předměty	32	0,00			0,00		0,00	
3.	Stavby	21	0,00			0,00		0,00	
4.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	22	0,00			0,00		0,00	
5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	25	0,00			0,00		0,00	
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	28	0,00			0,00		0,00	
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	29	0,00			0,00		0,00	
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	42	0,00			0,00		0,00	
9.	Uspořádací účet technického zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku	45	0,00			0,00		0,00	
10.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	52	0,00			0,00		0,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek		0,00			0,00		0,00	
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	61	0,00			0,00		0,00	
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	62	0,00			0,00		0,00	
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	63	0,00			0,00		0,00	
4.	Dlouhodobé půjčky	67	0,00			0,00		0,00	
5.	Termínované vklady dlouhodobé	68	0,00			0,00		0,00	

			1	2	3	4
Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			Brutto	Korekce	Netto	
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	69	0,00		0,00	0,00
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	43	0,00		0,00	0,00
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	53	0,00		0,00	0,00
IV.	Dlouhodobé pohledávky		0,00		0,00	0,00
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462	0,00		0,00	0,00
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464	0,00		0,00	0,00
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465	0,00		0,00	0,00
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466	0,00		0,00	0,00
5.	Dlouhodobé pohledávky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	468	0,00		0,00	0,00
6.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469	0,00		0,00	0,00
7.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471	0,00		0,00	0,00
B.	Oběžná aktiva		0,00		0,00	0,00
I.	Zásoby		0,00		0,00	0,00
1.	Pořízení materiálu	111	0,00		0,00	0,00
2.	Materiál na skladě	112	0,00		0,00	0,00
3.	Materiál na cestě	119	0,00		0,00	0,00
4.	Nedokončená výroba	121	0,00		0,00	0,00
5.	Polotovary vlastní výroby	122	0,00		0,00	0,00
6.	Výrobky	123	0,00		0,00	0,00
7.	Pořízení zboží	131	0,00		0,00	0,00
8.	Zboží na skladě	132	0,00		0,00	0,00
9.	Zboží na cestě	138	0,00		0,00	0,00
10.	Ostatní zásoby	139	0,00		0,00	0,00
II.	Krátkodobé pohledávky		0,00		0,00	0,00
1.	Odběratelé	311	0,00		0,00	0,00
2.	Směnky k inkasu	312	0,00		0,00	0,00
3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313	0,00		0,00	0,00
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314	0,00		0,00	0,00
5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315	0,00		0,00	0,00
6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316	0,00		0,00	0,00
7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317	0,00		0,00	0,00
8.	Pohledávky z titulu daní a obdobných dávek	318	0,00		0,00	0,00
9.	Pohledávky ze sdílených daní	319	0,00		0,00	0,00
10.	Pohledávky za zaměstnanci	335	0,00		0,00	0,00
11.	Zúčtování s institucemi sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	336	0,00		0,00	0,00
12.	Daň z příjmů	341	0,00		0,00	0,00

			1	2	3	4
Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			Brutto	Korekce	Netto	
13.	Jiné přímé daně	342	0,00		0,00	0,00
14.	Daň z přidané hodnoty	343	0,00		0,00	0,00
15.	Jiné daně a poplatky	345	0,00		0,00	0,00
16.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346	0,00		0,00	0,00
17.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348	0,00		0,00	0,00
18.	Pohledávky za účastníky sdružení	351	0,00		0,00	0,00
19.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361	0,00		0,00	0,00
20.	Pevné termínové operace a opce	363	0,00		0,00	0,00
21.	Pohledávky z finančního zajištění	365	0,00		0,00	0,00
22.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367	0,00		0,00	0,00
23.	Krátkodobé pohledávky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	371	0,00		0,00	0,00
24.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373	0,00		0,00	0,00
25.	Náklady příštích období	381	0,00		0,00	0,00
26.	Příjmy příštích období	385	0,00		0,00	0,00
27.	Dohadné účty aktivní	388	0,00		0,00	0,00
28.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377	0,00		0,00	0,00
III.	Krátkodobý finanční majetek		0,00		0,00	0,00
1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251	0,00		0,00	0,00
2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253	0,00		0,00	0,00
3.	Jiné cenné papíry	256	0,00		0,00	0,00
4.	Termínované vklady krátkodobé	244	0,00		0,00	0,00
5.	Jiné běžné účty	245	0,00		0,00	0,00
6.	Účty spravovaných prostředků	247	0,00		0,00	0,00
7.	Souhrnné účty	248	0,00		0,00	0,00
8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249	0,00		0,00	0,00
9.	Běžný účet	241	0,00		0,00	0,00
10.	Běžný účet FKSP	243	0,00		0,00	0,00
11.	Základní běžný účet územních samosprávných celků	231	0,00		0,00	0,00
12.	Běžné účty fondů územních samosprávných celků	236	0,00		0,00	0,00
13.	Běžné účty státních fondů	224	0,00		0,00	0,00
14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225	0,00		0,00	0,00
15.	Ceniny	263	0,00		0,00	0,00
16.	Peníze na cestě	262	0,00		0,00	0,00
17.	Pokladna	261	0,00		0,00	0,00

			1	2
Číslo	Název položky	Syntetický	ÚČETNÍ OBDOBÍ	
položky		účet	BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		129,23	1,51
C.	Vlastní kapitál		129,23	1,51
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		129,23	1,51
1.	Jmění účetní jednotky	401	129,23	1,51
2.	Fond privatizace	402	0,00	0,00
3.	Transfery na pořízení dlouhodobého majetku	403	0,00	0,00
4.	Kurzové rozdíly	405	0,00	0,00
5.	Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406	0,00	0,00
6.	Jiné oceňovací rozdíly	407	0,00	0,00
7.	Opravy chyb minulých období	408	0,00	0,00
II.	Fondy účetní jednotky		0,00	0,00
1.	Fond odměn	411	0,00	0,00
2.	Fond kulturních a sociálních potřeb	412	0,00	0,00
3.	Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413	0,00	0,00
4.	Rezervní fond z ostatních titulů	414	0,00	0,00
5.	Fond reprodukce majetku, investiční fond	416	0,00	0,00
6.	Ostatní fondy	419	0,00	0,00
III.	Výsledek hospodaření		0,00	0,00
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	493	0,00	0,00
2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431	0,00	0,00
3.	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let	432	0,00	0,00
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření		0,00	0,00
1.	Příjmový účet organizačních složek státu	222	0,00	0,00
2.	Zvláštní výdajový účet	223	0,00	0,00
3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227	0,00	0,00
4.	Agregované příjmy a výdaje minulých období	404	0,00	0,00
D.	Cizí zdroje		0,00	0,00
I.	Rezervy		0,00	0,00
1.	Rezervy	441	0,00	0,00
II.	Dlouhodobé závazky		0,00	0,00
1.	Dlouhodobé úvěry	451	0,00	0,00
2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452	0,00	0,00
3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453	0,00	0,00
4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455	0,00	0,00
5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456	0,00	0,00
6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457	0,00	0,00
7.	Dlouhodobé závazky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	458	0,00	0,00

			1	2
Číslo	Název položky	Syntetický	ÚČETNÍ OBDOBÍ	
položky		účet	BĚŽNÉ	MINULÉ
8.	Ostatní dlouhodobé závazky	459	0,00	0,00
9.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472	0,00	0,00
III.	Krátkodobé závazky		0,00	0,00
1.	Krátkodobé úvěry	281	0,00	0,00
2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282	0,00	0,00
3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283	0,00	0,00
4.	Jiné krátkodobé půjčky	289	0,00	0,00
5.	Dodavatelé	321	0,00	0,00
6.	Směnky k úhradě	322	0,00	0,00
7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324	0,00	0,00
8.	Závazky z dělené správy a kaucí	325	0,00	0,00
9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326	0,00	0,00
10.	Přijaté zálohy daní	327	0,00	0,00
11.	Závazky z výběru daní	328	0,00	0,00
12.	Závazky ze sdílených daní	329	0,00	0,00
13.	Zaměstnanci	331	0,00	0,00
14.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333	0,00	0,00
15.	Zúčtování s institucemi sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	336	0,00	0,00
16.	Daň z příjmů	341	0,00	0,00
17.	Jiné přímé daně	342	0,00	0,00
18.	Daň z přidané hodnoty	343	0,00	0,00
19.	Jiné daně a poplatky	344	0,00	0,00
20.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345	0,00	0,00
21.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347	0,00	0,00
22.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349	0,00	0,00
23.	Závazky k účastníkům sdružení	352	0,00	0,00
24.	Krátkodobé závazky z ručení	362	0,00	0,00
25.	Pevné termínové operace a opce	363	0,00	0,00
26.	Závazky z neukončených finančních operací	364	0,00	0,00
27.	Závazky z finančního zajištění	366	0,00	0,00
28.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368	0,00	0,00
29.	Krátkodobé závazky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	372	0,00	0,00
30.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374	0,00	0,00
31.	Výdaje příštích období	383	0,00	0,00
32.	Výnosy příštích období	384	0,00	0,00
33.	Dohadné účty pasivní	389	0,00	0,00
34.	Ostatní krátkodobé závazky	378	0,00	0,00

Razítko		Podpis osoby odpovědné za sestavení:	
		Ing. Václav Ullrich	
		Digitálně podepsal Ing. Václav Ullrich	
		Datum: 2025.03.18 14:44:23 +01'00'	
Datum:		Ing. Václav Ullrich	
		Telefon: 225776330	

14.11.2024

Potvrzení zakladatele 523862001

o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku ve vlastnictví

České republiky

ke dni 13. 11. 2024

Rozvaha majetku privatizované jednotky SPJ 2001 správně zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze zahrnuje hodnotu privatizovaného majetku 129,23 tis. Kč, která byla uvedena v rozvaze aktualizovaného privatizačního projektu.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 k 13. 11. 2024 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 52 386/2001 a proto výrok zakladatele je

bez výhrad

V Praze dne 19. 3. 2025



Mgr. Ivana Kubíčková
ředitelka odboru
Hospodaření s majetkem státu

**Tabulka pro výpočet kupní ceny
veřejná soutěž**

Původní podnik	Nabyvatel
Název: Úřad pro zastupování státu u ve věcech majetkových	Jméno
Adresa: Rašínovo nábřeží 42, 128 00 Praha 2,	Adresa
Zastoupený: Mgr. Ivana Kubíčková	Telefon
Telefon	
IČ: 69797111	

Č. projektu 52386	Var. symbol 523862001	Spec. symbol
----------------------	--------------------------	--------------

	Hodnota v Kč
1. Aktiva celkem	129 230
2. Cizí zdroje	0
3. Účetní hodnota majetku (řádek 1 - 2)	129 230
4. Majetek nepoužitelný pro podnikatelské účely maximálně do výše uvedené v rozhodnutí ministra MSNMP o schválení PP)	0
5. Finanční částka z likvidace, prodeje atd. nepoužitelného majetku pro podnikatelské účely (ve vazbě na PP)	0
6. Ostatní odpočitatelné položky dle PP a kupní smlouvy	0
7. Výpočet kupní ceny (účetní hodnota + movitý inventář)	129 230

Minimální cena pro vyhlášení veřejné soutěže
129 230

PROHLÁŠENÍ

prohlašuji, že v rozvaze předané na MF ČR je zúčtován veškerý majetek ve smyslu příslušných předpisů MF ČR

Datum: Ing. Václav Ullrich
Digitalně podepsal Ing. Václav Ullrich Datum: 2025.03.18 14:57:44 +01'00'

Vypracoval: Ing. Václav Ullrich

Telefon:

Schválil: Ing. Gabriela Jirasová

Jirasová, Gabriela

19.03.2025 15:01

Mgr. Ivana Kubíčková

 jméno zástupce org.

Kubíčková, Ivana

19.03.2025 15:12

 podpis a razítko organizace

**Seznam
nemovitého majetku**

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice

Obec: Horní Stropnice
Katastrální území: Horní Stropnice
List vlastnictví: 60 000

I. Pozemek:

Parc. číslo pozemku	Výměra m ²	Druh
208/2	151	ostatní plocha

Prohlašuji, že soupis nemovitého majetku (pozemků v k. ú. Horní Stropnice, obec Horní Stropnice), uvedený v tomto seznamu je úplný a neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být uplatněny nároky třetích osob (dle zákonů č. 403/1990 Sb., 87/1991Sb. a 229/1991 Sb.). Tento soupis neobsahuje ani majetky podle zákona 428/2012 Sb., což jsou majetky odňaté církvím, řádům apod., takové majetky nejsou řešeny v zakladatelském privatizačním projektu č. 52 386/2001.

Kubíčková, Ivana

19.03.2025 15:11

V Praze

.....
Mgr. Ivana Kubíčková
ředitelka odboru
Hospodaření s majetkem státu
Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí (viz příloha č. 6 Informačního memoranda)

Inventární karta dlouhodobého majetku

Skupina : Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný Podskupina : Pozemky Inv. číslo : 890-8800008572 Název : parcela KN č 208/2, KÚ:Horní Stropnice	
Charakter : majetková položka	Stav : Kategorie : V evidenci Majetek k prodeji
Pořizovací cena : 1 510,00 Reálná hodnota : 129 230,00 Zdrojový doklad : jiný doklad UZSVM/C/3262/2007-HMSU Datum zahájení 2-leté lhůty : 07.07.2016 Datum zařazení do ÚE : 19.07.2018 Způsob zařazení : Majetek uvedený v §10 ZMS č. j. dokumentu : C/CB/2016/7139/10, SPOM a zápis změny právních vztahů v Zavedeno přes : C/CB/2016/7139	Příslušnost majetku k útvaru : 8900 - ÚP České Budějovice 890 - Odloučené pracoviště České Budějovice 8030 - odbor Hospodaření s majetkem státu Odpovědný referent : Ing. Marie Jackowská Umístění :
Rok pořízení : 2018	Dodavatel : stát ČR

Katastr nemovitostí :		Stát : Česká republika	
Kat. území : Horní Stropnice LV : 60000 VI. podíl UZSVM : 1/1 Ověřeno v KN : Ano K revizi : Ne Stavba na pozemku : Ne Vlastní stavba :	Číslo parcely : 208/2 Díl parcely : Druh číslování : pozemková Zdroj ev. parcel : KN Zdroj ev. parcel v ZE : Výměra : 151 m2 Druh : ostatní plocha Způsob využití : manipulační plocha		

Stavby na pozemku :					
Obec	Část obce	Číslo	Číslo částí	Typ	Využití
Horní Stropnice					

Využití :		
Spis	Popis	Stav

Vztahy :				
Typ vztahu	Hlavní / vedlejší	Evid. / Inv. číslo	Popis	Datum vzniku

Jiné právní vztahy KN :				
Typ právního vztahu	Datum vzniku	Datum zániku	Zřízeno pro	Zřízeno k

Způsob ochrany nemovitostí :		
Název ochrany	Datum vzniku	Datum zániku

Poznámka :
kontrola 11.9.2018; kontrola 3.9.2019, 24.6.2021, 21.4.2023, kontrola 28.11.2024

Vyhotovil: 9320 - odbor Hospodaření s majetkem státu

Datum: 27.03.2025

Jméno: Ing. Ivana Vypelová

Podpis: 

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2024 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544515 Horní Stropnice

Kat.území: 644196 Horní Stropnice

List vlastnictví: 60000

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

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

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

69797111

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

208/2

151 ostatní plocha

manipulační
plocha

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení o přísluš.hospodařit s majet.státu (§ 10 zák.č.219/2000 Sb.) č.j.
UZSVM/C/12147/2016 ze dne 29.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2016
12:24:23. Zápis proveden dne 21.07.2016.

Z-4954/2016-301

Pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

RČ/IČO: 69797111

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.10.2024 15:08:27

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

Informace o parcele - sousední parcely

Parcelní číslo: [208/2](#) 
Obec: [Horní Stropnice \[544515\]](#) 
Katastrální území: [Horní Stropnice \[644196\]](#)
Číslo LV: [60000](#)
Výměra [m²]: 151

[Rozbalit/zabalit vše](#)

 Horní Stropnice; p. č. st. 8

Vlastnické právo	Podíl
Kolář Josef, č. p. 37, 37335 Horní Stropnice	

 Horní Stropnice; p. č. st. 254

Vlastnické právo	Podíl
Konopa Zdeněk, č. p. 221, 37335 Horní Stropnice	

 Horní Stropnice; p. č. 208/3

Vlastnické právo	Podíl
Štojdl Filip, Plánička č. ev. 569, 38226 Černá v Pošumaví	

 Horní Stropnice; p. č. 211/1

Vlastnické právo	Podíl
Konopa Miroslav Ing., č. p. 221, 37335 Horní Stropnice	

 Horní Stropnice; p. č. 213

Vlastnické právo	Podíl
Kolář Josef, č. p. 37, 37335 Horní Stropnice	

MINISTERSTVO FINANCÍ

Letenská 15, 118 10 Praha 1

STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA

Veřejná soutěž na prodej majetku organizačních složek státu

Všeobecné informace:

Privatizovaný subjekt

Název: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
(Technické služby města Nových Hradů)

Adresa: Rašínovo nábřeží 42, 128 00 Praha 2

Identifikační číslo: 69797111

Právní forma: Organizační složka státu

Zakladatel: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Privatizovaná jednotka

Název: SPJ 2001 – Pozemek p. č. 208/2 v k. ú. Horní Stropnice, obec Horní Stropnice, okres České Budějovice

Adresa: viz název

Rozloha pozemků: 151 m²

Ekologický audit : viz příloha č. 7

Údaje ke dni 13.11.2024 podle účetní závěrky:

Rozvaha

- Aktiva:	129,23 tis. Kč
- Cizí zdroje:	0
- Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	129,23 tis. Kč
- Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty:	0
- Majetek privatizované jednotky celkem:	129,23 tis. Kč

V Praze dne

Kubíčková, Ivana

19.03.2025 15:10

Mgr. Ivana Kubíčková

ředitelka odboru

Hospodaření s majetkem státu

Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových

(podpis, razítko)

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCÍCH MAJETKOVÝCH
HAŠINOVO NÁBŘEŽÍ 300/42, 128 00 NOVÉ MĚSTO, PRAHA 2
ÚSTŘEDÍ

ODBOR STRATEGICKÝCH INVESTIC

Věc: Čestné prohlášení o ekologické nezávadnosti pozemku parc. č. 208/2 v k.ú. Horní Stropnice, obec Horní Stropnice

Česká republika je v k.ú. Horní Stropnice vlastníkem pozemku parc. č. 208/2 o výměře 151 m². Jedná se o mříně svažité pozemek, patrně historicky užívaný s bytovým domem, resp. se stodolou umísřenou na vedlejším pozemku. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 208/3 ve vlastnictví České republiky. Na pozemku se nachází dřevěný přístřešek v horším technickém stavu a neudržovaná travní plocha s bohatým porostem různých dřevin. Na pozemku je umístěna kovová vana ve vlastnictví třetích osob (obyvatel bytových domů). Napojení pozemku na inženýrské sítě je velmi omezené/bez možnosti napojení. Územním plánem obce je pozemek veden jako: plochy bydlení, "B". Evidencí katastru nemovitostí je pozemek veden jako ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha. Ekologická otázka se týká následujících oblastí:

Ochrana ovzduší

Na uvedeném pozemku se nenachází žádný zdroj či zařízení na výrobu tepla nebo teplé vody.

Odpadní vody

Na uvedeném pozemku se nenachází žádná jímka ani studna, srážkové vody jsou zasakovány.

Pevný odpad

Na pozemku se nenachází žádný odpad. Úřadu není známo, že by v souvislosti s užíváním pozemku vznikal nebezpečný odpad.

Staré zátěže z bývalé činnosti

Vizuálně nejsou patrné žádné stopy po znečištění pozemku ani zemin v okolí ropnými ani ostatními nebezpečnými látkami.

Na základě výše uvedených skutečností prohlašujeme, že nám není známa žádná oblast související s provozováním nemovitosti, kde by docházelo k poškozování životního prostředí.

Toto čestné prohlášení slouží jako součást zakladatelského privatizačního projektu.

Vypracováno: 23.06.2022

Vypracoval:
Bc. Petrůvová Nicola
referent oddělení Hospodářské metodiky
odbor Strategických investic

Petrůvová Nicola
Podpis

Schválil:
Bc. Chuman Pavel
vedoucí oddělení Hospodářské metodiky
odbor Strategických investic

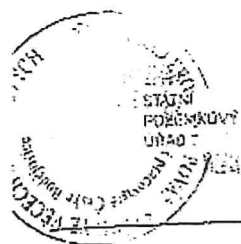
P. Chuman
Podpis

Stanovisko MŽP OVSS II:

K předloženému čestnému prohlášení (p.p.č. 208/2 v k.ú. Horní Stropnice), zaslanému se žádostí o stanovisko č.j. UZSVM/A/32221/2022 - OSIH ze dne 27.6.2022, nejsou ze strany Ministerstva životního prostředí námitky.

V Českých Budějovicích dne 30.6.2022


JUDr. Hana Dvořáková, MBA
ředitelka odboru
výkonu státní správy II



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Rudolfovska 493/80, 370 01 České Budějovice

Váš dopis zn.:
Ze dne: 26.2.2018
Naše značka: SPU 108514/2017/105/Krop
Spisová značka:

Vyřizuje: Vlastimila Kropáčková
Tel.: 727 966 659
ID DS: z49per3
E-mail: v.kropackova@spucr.cz

Datum: 2.3.2018

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových -
Územní pracoviště České Budějovice
paní Eva Ďurínová
Prokišova 1202/5
České Budějovice 6
370 01 České Budějovice

Vyjádření k uplatnění restitučních nároků dle zákona č. 229/91 Sb.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj Vám na Vaši žádost sděluje, že na pozemky v katastrálním území:

Katastrální pracoviště	Kód katastru	Prac. č. k. ú.	Katastrální území	OKM/ha	KMD/ha	KM 0/1
České Budějovice	600032	001	Adamov u Českých Budějovic	100	0	0
České Budějovice	639583	002	Bavornice	100	0	0
České Budějovice	797014	003	Bečice	100	0	0
České Budějovice	644153	004	Bedřichov u Horní Stoupnice	0	100	0
České Budějovice	787175	005	Boninice nad Vltavou	100	0	0
České Budějovice	607525	006	Borek u Českých Budějovic	100	0	0
České Budějovice	607746	007	Březová	100	0	0
České Budějovice	702056	008	Březovice u Českých Budějovic	100	0	0
České Budějovice	608025	009	Březov nad Vltavou	100	0	0
České Budějovice	608572	010	Bošilec	100	0	0
České Budějovice	794503	011	Požejov u Nových Hradů	59	42	0
České Budějovice	633615	012	Branšov u Dubného	41	0	0
České Budějovice	745642	013	Branšovice u Řimova	100	0	0
České Budějovice	794147	014	Břehov	100	0	0
České Budějovice	702498	015	Březí u Trhových Svinů	0	100	0
České Budějovice	613941	016	Březí u Týna nad Vltavou	100	0	0
České Budějovice	794511	017	Buková u Nových Hradů	100	0	0
České Budějovice	768201	018	Bukvice u Trhových Svinů	100	0	0
České Budějovice	706191	019	Byňov	46	55	0
České Budějovice	763772	020	Bzí u Dolního Bukovské	100	0	0
České Budějovice	760218	087	Chlum nad Malší	0	100	0
České Budějovice	653501	089	Chotýčany	100	0	0

České Budějovice	654051	090	<u>Chrástany u Týna nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	654981	091	<u>Chvalešovice</u>	100	0	0
České Budějovice	656747	021	<u>Čakov u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	656755	022	<u>Čakovec</u>	100	0	0
České Budějovice	618993	023	<u>Čelkovice u Hluboké nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	619477	288	<u>Čenkov u Bechyně</u>	100	0	0
České Budějovice	658460	024	<u>Červený Újezdec</u>	100	0	0
České Budějovice	621919	027	<u>České Budějovice 1</u>	100	0	0
České Budějovice	621943	028	<u>České Budějovice 2</u>	100	0	0
České Budějovice	622052	029	<u>České Budějovice 3</u>	100	0	0
České Budějovice	622222	030	<u>České Budějovice 4</u>	100	0	0
České Budějovice	622281	031	<u>České Budějovice 5</u>	100	0	0
České Budějovice	622346	032	<u>České Budějovice 6</u>	100	0	0
České Budějovice	622486	033	<u>České Budějovice 7</u>	100	0	0
České Budějovice	622729	034	<u>České Vrbné</u>	100	0	0
České Budějovice	721093	035	<u>Češnovice</u>	100	0	0
České Budějovice	624128	036	<u>Čížkrajice</u>	0	86	14
České Budějovice	624781	038	<u>Čáslav</u>	100	0	0
České Budějovice	794155	039	<u>Čáhlava u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	626180	040	<u>Dryčice</u>	18	0	0
České Budějovice	644161	041	<u>Olouhá Stropnice</u>	46	54	0
České Budějovice	622320	042	<u>Dobré Voda u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	644170	043	<u>Dobrá Voda u Horní Stropnice</u>	0	15	85
České Budějovice	749869	044	<u>Dobruvská Lhota</u>	3	97	0
České Budějovice	645524	045	<u>Dobřelovice u Hosina</u>	100	0	0
České Budějovice	628077	046	<u>Doháň u Týna nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	628824	047	<u>Dolní Bukovsko</u>	100	0	0
České Budějovice	685143	048	<u>Dolní Mlýns</u>	100	0	0
České Budějovice	750727	049	<u>Dolní Slavčice</u>	100	0	0
České Budějovice	745651	050	<u>Dolní Stropnice</u>	100	0	0
České Budějovice	631124	051	<u>Doubrava nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	702064	052	<u>Doubravice u Nedabyje</u>	100	0	0
České Budějovice	654043	053	<u>Doubravka u Týna nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	631400	054	<u>Doudleby</u>	100	0	0
České Budějovice	631833	055	<u>Drahotěšice</u>	100	0	0
České Budějovice	632198	287	<u>Dražic</u>	0	100	0
České Budějovice	633135	056	<u>Dřeň</u>	100	0	0
České Budějovice	633534	058	<u>Dubičná</u>	100	0	0

České Budějovice	633623	059
České Budějovice	769371	060
České Budějovice	634255	061
České Budějovice	683990	062
České Budějovice	636797	063
České Budějovice	797031	064
České Budějovice	702072	065
České Budějovice	746681	066
České Budějovice	639192	067
České Budějovice	785679	282
České Budějovice	639605	068
České Budějovice	607754	069
České Budějovice	772194	070
České Budějovice	644188	071
České Budějovice	656763	072
České Budějovice	641588	073
České Budějovice	642673	074
České Budějovice	685151	075
České Budějovice	750735	076
České Budějovice	644196	077
České Budějovice	645532	078
České Budějovice	646016	079
České Budějovice	641596	283
České Budějovice	647888	080
České Budějovice	648001	081
České Budějovice	670049	082
České Budějovice	649589	084
České Budějovice	649651	085
České Budějovice	793914	086
České Budějovice	656780	092
České Budějovice	633631	093
České Budějovice	670057	094
České Budějovice	780880	095
České Budějovice	683027	096
České Budějovice	659452	097
České Budějovice	660141	098
České Budějovice	743461	099
České Budějovice	662208	100

<u>Dubné</u>	100	0	0
<u>Dvůrec u Třebče</u>	100	0	0
<u>Dvůr</u>	100	0	0
<u>Habří u Lipi</u>	100	0	0
<u>Hájkov Dvůr</u>	100	0	0
<u>Hartmanice u Zimovic</u>	100	0	0
<u>Heřmanův v Českých Budějovicích</u>	100	0	0
<u>Hlavatce u Českých Budějovic</u>	100	0	0
<u>Hlincová Hora</u>	100	0	0
<u>Hlinsko u Vrátek</u>	100	0	0
<u>Hluboká nad Vltavou</u>	71	29	0
<u>Hluboká u Borovan</u>	100	0	0
<u>Hněvkovice u Týna nad Vltavou</u>	100	0	0
<u>Hojná Voda</u>	0	38	62
<u>Holášovice</u>	100	0	0
<u>Homole</u>	100	0	0
<u>Horní Bukovsko</u>	100	0	0
<u>Horní Milešín</u>	100	0	0
<u>Horní Slovaneč</u>	100	0	0
<u>Horní Stronice</u>	100	0	0
<u>Hosín</u>	100	0	0
<u>Hosty</u>	100	0	0
<u>Hradec u Homol</u>	100	0	0
<u>Hranice u Nových Hradů</u>	100	0	0
<u>Hrdšovice</u>	100	0	0
<u>Hroznějovice</u>	100	0	0
<u>Hůrky u Lišova</u>	100	0	0
<u>Hůry</u>	100	0	0
<u>Hvozdec u Lišova</u>	100	0	0
<u>Jankov u Českých Budějovic</u>	100	0	0
<u>Jaroměř</u>	100	0	0
<u>Jaroslavice u Kustálce</u>	100	0	0
<u>Jerlováry</u>	100	0	0
<u>Jelmo</u>	100	0	0
<u>Jeznice</u>	100	0	0
<u>Jilovice u Trhových Svinů</u>	100	0	0
<u>Jívno</u>	100	0	0
<u>Kaliště u Českých Budějovic</u>	100	0	0

České Budějovice	684007	101	<u>Kalíšské u Lipí</u>	100	0	0
České Budějovice	662712	102	<u>Kamenná u Třechvých Svínů</u>	52	48	0
České Budějovice	662925	103	<u>Kamený Újezd</u>	100	0	0
České Budějovice	749885	104	<u>Kobleny</u>	0	100	0
České Budějovice	613959	106	<u>Kníst</u>	100	0	0
České Budějovice	613967	107	<u>Kočín</u>	100	0	0
České Budějovice	667773	108	<u>Kojákovice</u>	100	0	0
České Budějovice	668478	109	<u>Kolín</u>	100	0	0
České Budějovice	668516	110	<u>Koloděje nad Lužnicí</u>	100	0	0
České Budějovice	654060	111	<u>Koloměřice</u>	100	0	0
České Budějovice	668753	112	<u>Komaňice</u>	100	0	0
České Budějovice	662739	113	<u>Kondrac</u>	100	0	0
České Budějovice	744362	114	<u>Kouřatice</u>	65	36	0
České Budějovice	711381	115	<u>Kosov u Orlic</u>	100	0	0
České Budějovice	670065	116	<u>Kostelec</u>	100	0	0
České Budějovice	797057	117	<u>Krakovčice</u>	100	0	0
České Budějovice	667781	118	<u>Kramolín u Kojákovice</u>	100	0	0
České Budějovice	673111	119	<u>Kraselovice</u>	100	0	0
České Budějovice	633640	120	<u>Křesovice u Dubného</u>	100	0	0
České Budějovice	613975	121	<u>Křehov</u>	100	0	0
České Budějovice	684015	122	<u>Kvítkovice u Lipí</u>	100	0	0
České Budějovice	679798	123	<u>Ledonice</u>	100	0	0
České Budějovice	746690	124	<u>Lokařova Lhota</u>	100	0	0
České Budějovice	685160	125	<u>Levin u Lišova</u>	100	0	0
České Budějovice	765783	128	<u>Lhota pod Horami</u>	100	0	0
České Budějovice	634271	126	<u>Lhota u Dvůrka</u>	100	0	0
České Budějovice	783242	127	<u>Lhota u Vlachovic</u>	100	0	0
České Budějovice	668486	129	<u>Lhotice u Českých Budějovic</u>	51	0	0
České Budějovice	769380	130	<u>Lhotka u Třebče</u>	100	0	0
České Budějovice	682829	131	<u>Libín</u>	100	0	0
České Budějovice	683035	132	<u>Libníč</u>	100	0	0
České Budějovice	789275	133	<u>Lipanovice</u>	100	0	0
České Budějovice	684023	134	<u>Lipí</u>	100	0	0
České Budějovice	667790	135	<u>Lipnice u Kojákovice</u>	100	0	0
České Budějovice	670073	136	<u>Lišnice u Kostelce</u>	100	0	0
České Budějovice	685178	137	<u>Lišov</u>	100	0	0
České Budějovice	685828	138	<u>Litordlice</u>	100	0	0
České Budějovice	686204	139	<u>Litvinovice</u>	100	0	0

České Budějovice 686301 140
 České Budějovice 756571 141
 České Budějovice 746703 142
 České Budějovice 762440 144
 České Budějovice 624144 145
 České Budějovice 644234 146
 České Budějovice 697125 148
 České Budějovice 763802 281
 České Budějovice 749907 149
 České Budějovice 745707 151
 České Budějovice 639613 152
 České Budějovice 626210 153
 České Budějovice 706230 154
 České Budějovice 706248 155
 České Budějovice 633151 156
 České Budějovice 702501 162
 České Budějovice 702102 157
 České Budějovice 703389 159
 České Budějovice 686310 160
 České Budějovice 703907 161
 České Budějovice 702111 163
 České Budějovice 706256 166
 České Budějovice 708143 169
 České Budějovice 788864 170
 České Budějovice 791628 171
 České Budějovice 710334 172
 České Budějovice 710491 173
 České Budějovice 711390 174
 České Budějovice 780898 176
 České Budějovice 780901 177
 České Budějovice 673137 178
 České Budějovice 644323 179
 České Budějovice 721107 180
 České Budějovice 668761 181
 České Budějovice 646032 182
 České Budějovice 768235 185
 České Budějovice 628841 183
 České Budějovice 719935 184

Ločenice
Lomeč
Malé Chrástany
Mazelov
Mazileš u Trhových Svinů
Maziluži
Mladošovice
Modrá Hůrká
Mohuřice
Mokrý Lom
Munice
Mydlovar u Divčic
Mýtiny
Nakolice
Nákří
Náchov
Nedabyle
Neplachov
Nesměň u Ločenic
Netěchovice
Nové Ves u Českých Budějovic
Nové Hrádky
Nuzice
Obora u Vysného
Ohrzení
Olešnice u Trhových Svinů
Olešník
Opalice
Ostrolovenský Újezd
Olčávek
Otmanka
Paseky u Horní Stropnice
Pašice
Pašínovice
Pašovice
Pěčín u Trhových Svinů
Pelejovice
Peřovice u Borovan

0	100	0
100	0	0
100	0	0
100	0	0
0	100	0
0	100	0
100	0	0
100	0	0
0	100	0
100	0	0
100	0	0
100	0	0
47	53	0
49	52	0
100	0	0
0	100	0
100	0	0
100	0	0
0	100	0
100	0	0
100	0	0
100	0	0
49	51	0
100	0	0
100	0	0
100	0	0
100	0	0
100	0	0
100	0	0
36	64	0
100	0	0
42	0	0
100	0	0
0	100	0
100	0	0
100	0	0

České Budějovice	721115	185	<u>Pištín</u>	100	0	0
České Budějovice	641618	187	<u>Planá u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	746711	188	<u>Plášovice</u>	100	0	0
České Budějovice	721549	189	<u>Plav</u>	100	0	0
České Budějovice	670081	191	<u>Poněvice</u>	100	0	0
České Budějovice	628859	192	<u>Pupovice u Dolního Bukovska</u>	100	0	0
České Budějovice	725960	193	<u>Pořežany</u>	100	0	0
České Budějovice	628093	195	<u>Předčice</u>	100	0	0
České Budějovice	736791	196	<u>Puklavec</u>	100	0	0
České Budějovice	631841	198	<u>Radonice u Drahotásic</u>	100	0	0
České Budějovice	768430	199	<u>Radostice u Trosnavy</u>	100	0	0
České Budějovice	738557	200	<u>Radošovice u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	780910	201	<u>Rankov u Trhových Svínů</u>	100	0	0
České Budějovice	741512	202	<u>Roudná</u>	100	0	0
České Budějovice	743470	204	<u>Rudolfov u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	744361	205	<u>Rvchnov u Nových Hradů</u>	60	40	0
České Budějovice	745723	206	<u>Řimov</u>	46	0	0
České Budějovice	760226	207	<u>Sedice</u>	0	100	0
České Budějovice	746720	208	<u>Sedlec u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	765791	209	<u>Sedlec u Temelína</u>	100	0	0
České Budějovice	628867	210	<u>Sedlíkovice u Dolního Bukovska</u>	100	0	0
České Budějovice	668770	211	<u>Sedlo u Komařic</u>	100	0	0
České Budějovice	786091	213	<u>Slavče</u>	100	0	0
České Budějovice	749915	212	<u>Slavče u Trhových Svínů</u>	0	100	0
České Budějovice	787205	214	<u>Slavětice u Všemyslic</u>	100	0	0
České Budějovice	750441	215	<u>Slavošovice u Lišova</u>	100	0	0
České Budějovice	628107	217	<u>Smilovice u Týna nad Vltavou</u>	97	0	0
České Budějovice	797065	216	<u>Soběšice u Žimutic</u>	100	0	0
České Budějovice	752835	218	<u>Spolč u Ledenic</u>	100	0	0
České Budějovice	753131	219	<u>Snibec</u>	100	0	0
České Budějovice	754331	220	<u>Staré Hodějovice</u>	100	0	0
České Budějovice	644269	221	<u>Staré Hutě u Horní Strakonice</u>	0	85	15
České Budějovice	756598	223	<u>Strážkovice</u>	100	0	0
České Budějovice	758035	224	<u>Strážov nad Malší</u>	100	0	0
České Budějovice	760234	226	<u>Svatý Jan nad Malší</u>	0	100	0
České Budějovice	644293	227	<u>Svěbnov</u>	0	100	0
České Budějovice	761940	228	<u>Šalmanovice</u>	100	0	0
České Budějovice	644315	229	<u>Šelby</u>	0	44	56

České Budějovice	762458	230	<u>Ševětín</u>	100	0	0
České Budějovice	763489	232	<u>Štěpánovice u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	763829	233	<u>Štítkov</u>	100	0	0
České Budějovice	706264	234	<u>Štítno</u>	100	0	0
České Budějovice	765805	235	<u>Termín</u>	100	0	0
České Budějovice	765813	236	<u>Termínec</u>	100	0	0
České Budějovice	766771	237	<u>Těšínov</u>	0	100	0
České Budějovice	702528	238	<u>Todně</u>	100	0	0
České Budějovice	768154	239	<u>Třhové Sviny</u>	100	0	0
České Budějovice	768448	240	<u>Trocnov</u>	100	0	0
České Budějovice	769398	242	<u>Trzebeň</u>	100	0	0
České Budějovice	633658	243	<u>Třebín</u>	100	0	0
České Budějovice	662216	244	<u>Třebotovice</u>	48	0	0
České Budějovice	628115	245	<u>Třtín</u>	100	0	0
České Budějovice	725978	246	<u>Tuchonice</u>	100	0	0
České Budějovice	738573	247	<u>Tupesy</u>	100	0	0
České Budějovice	772127	248	<u>Týn nad Vltavou</u>	98	2	0
České Budějovice	706272	249	<u>Údolí u Nových Hrástů</u>	100	0	0
České Budějovice	774731	250	<u>Úsilná</u>	100	0	0
České Budějovice	777382	251	<u>Včelná</u>	100	0	0
České Budějovice	668494	252	<u>Veleň</u>	26	75	0
České Budějovice	706281	254	<u>Veleň u Nových Hrástů</u>	100	0	0
České Budějovice	741621	255	<u>Vidov</u>	100	0	0
České Budějovice	762882	256	<u>Vitín</u>	100	0	0
České Budějovice	763251	257	<u>Vlachovice</u>	100	0	0
České Budějovice	746738	258	<u>Vlnavý</u>	100	0	0
České Budějovice	631850	259	<u>Vlkov u Drahotěšic</u>	100	0	0
České Budějovice	793922	260	<u>Vlkovice</u>	100	0	0
České Budějovice	785105	261	<u>Vrábče</u>	100	0	0
České Budějovice	785687	262	<u>Vráto</u>	41	0	0
České Budějovice	607771	263	<u>Vrsov</u>	100	0	0
České Budějovice	787213	264	<u>Všemslibě</u>	100	0	0
České Budějovice	787221	265	<u>Všeteč</u>	27	74	0
České Budějovice	788872	266	<u>Vyšné</u>	20	0	0
České Budějovice	789089	267	<u>Záblatí</u>	100	0	0
České Budějovice	789283	269	<u>Záboří u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	789755	270	<u>Zahájí u Hluboké nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	785121	285	<u>Zahorčice u Vrábče</u>	100	0	0

České Budějovice	662224	271	<u>Zaliny</u>	100	0	0
České Budějovice	641626	286	<u>Závraty</u>	100	0	0
České Budějovice	791644	272	<u>Žitov</u>	100	0	0
České Budějovice	793272	274	<u>Žitv u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	614009	275	<u>Zvětkovice u Týna nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	793931	276	<u>Zvíkov u Líšova</u>	100	0	0
České Budějovice	794163	277	<u>Žatovčesky u Českých Budějovic</u>	85	15	0
České Budějovice	794546	278	<u>Žár u Nových Hradů</u>	58	42	0
České Budějovice	797073	279	<u>Žimulice</u>	100	0	0
České Budějovice	794554	280	<u>Žuriměř u Nových Hradů</u>	0	40	0

není u našeho úřadu žádný neukončený restituční nárok uplatněný ve lhůtě dle zákona č. 229/91 Sb. v platném znění ani dle zákona č. 243/92 Sb. na vydání nemovitostí ve výšce uvedených katastrálních územích.

S pozdravem

Ing. Eva Schmidmajerová, CSc.
ředitelka KPÚ pro Jihočeský kraj

doložka konverze z moci úřední do dokumentu v listinné podobě

pod pořadovým číslem 105623761-20695-180307090251, že tento dokument v listinné podobě, který vznikl přeměněním vstupu z podoby elektronické do podoby listinné, skládající se z 8 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, z přeměněním vznikl.

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

Vstupující dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán zaručeným elektronickým podpisem (značkou) založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 7.3.2018 9:02:53. Zaručený elektronický podpis byl shledán platným ve smyslu ověření integrity dokumentu, tzn. dokument nebyl změněn a kvalifikovaný certifikát nebyl v době ověření expirován. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu 00AD38E9, kvalifikovaný certifikát byl vydán akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb I.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016, První certifikační autorita, a.s., pro podepisující osobu (označující osobu) Ing. Eva Schmidtmajerová, Státní pozemkový úřad. Elektronický podpis byl označen platným časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb. Platnost kvalifikovaného časového razítka byla ověřena dne 7.3.2018 v čase 9:02:53. Údaje o časovém razítku: datum a čas 5.3.2018 11:33:57, číslo kvalifikovaného časového razítka 00 AB 20 10, kvalifikované časové razítko bylo vydáno akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb I.CA Qualified CA/RSA 07/2015, První certifikační autorita, a.s.,

Subjekt, který autorizovanou konverzi dokumentu provedl:
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových v ÚZSVM

Datum vyhotovení ověřovací doložky:
07.03.2018

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi provedla:
I. ENKA HADOVÁ

Otisk úředního razítka



105623761-20695-180307090251

Poznámka:

V době od uveřejnění seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů, věci kterému byla ověřována platnost kvalifikovaného certifikátu 00AD38E9, do provedení autorizované konverze mohlo dojít k zneplatnění kvalifikovaného certifikátu. Kontrolu této ověřovací doložky lze provést v centrální evidenci ověřovacích doložek přístupně způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacicdolozky>.

Nabývací tituly:

Vlastnické právo pro ČR:

Dle srovnávacího sestavení parcel vznikl pozemek parc. č. **209** z pozemku PK:

Parcela PK č. 208 - zapsaná v knih. vl. 32 – konfiskace dle dekretu č.12/1945 Sb., není vyznačena v knihovní vložce, konfiskace se dokládá konfiskační vyhláškou ze dne 5. 11. 1945.

Následně byla část parcely PK 208 zařazena do přidělu a kupní smlouvou ze dne 26. 5. 1962 přešla na ČR-MNV Horní Stropnice. Rozhodnutím o převodu správy národního majetku podle § 13 vyhlášky č. 156/75 Sb. byla předána na Technické služby města Nové Hradky.

Další část parcely PK 208 byla zařazena do přidělu č. 64, který přešel na stát prohlášením o vzdání se přidělu ze dne 20. 1. 1969. Rozhodnutím fin-72-PR-230/73-Sch ze dne 2. 8. 1972 o převodu správy národního majetku podle § 13 vyhlášky č. 104/1966 Sb. přešla do správy Technických služeb města Nové Hradky.

Parcela PK č. 209 - zapsaná v knih. vl. 529 – konfiskace dle dekretu č.12/1945 Sb. není vyznačena v knihovní vložce, konfiskace se dokládá konfiskační vyhláškou ze dne 5. 11. 1945.

Následně byla část parcely zařazena do přidělu č. 64, který přešel na stát prohlášením o vzdání se přidělu ze dne 20. 1. 1969. Rozhodnutím fin-72-PR-230/73-Sch ze dne 2. 8. 1972 o převodu správy národního majetku podle § 13 vyhlášky č. 104/1966 Sb. přešla do správy Technických služeb města Nové Hradky.

Parcela PK č. 214 - zapsaná v knih. vl. 38 – konfiskace dle dekretu č.12/1945 Sb.

Pozemek PK parc. č. 214 byl zařazen do přidělu 65, který přešel na stát na základě rozhodnutí zemědělského odboru ONV České Budějovice o odnětí přidělu ze dne 3. 11. 1961.

Rozhodnutím o převodu správy národního majetku podle § 13 vyhlášky č. 156/75 Sb. a hospodářskou smlouvou uzavřenou dle § 347 hospodářského zákoníku č. 109/1964 Sb. č. 02 -10/85 PE ze dne 31. 1. 1983 přešel do správy užívání Technických služeb města Nové Hradky.

Příslušnost hospodařit Úřadu

Nabývacím titulem pro příslušnost hospodařit Úřadu je § 29 zákona č. 201/2002 Sb. Úřad s majetkem hospodařil dle § 10 písm. b) zákona č. 219/2000 Sb., nyní je příslušnost hospodařit v režimu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Nabývací tituly byly prověřeny ÚP České Budějovice v rámci schvalovací řady.

ZNALECKÝ POSUDEK

ve věci určení ceny nemovitých věcí

pozemek parc. č. 208/2 – ostatní plocha

a

pozemky vymezené dle GP č. 794-73/2019

pozemek parc. č. 208/1 – ostatní plocha

pozemek parc. č. 208/5 – ostatní plocha

pozemek parc. č. 209/1 – ostatní plocha

pozemek parc. č. 209/2 – ostatní plocha

v obci Horní Stropnice a katastrální území Horní Stropnice

zapsaný na LV č. 60000

u KÚ pro Jihočeský kraj a KP České Budějovice

Vlastník:

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2

Zadavatel:	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2
Číslo jednací:	UZSVM/C/2693/2022-HMSO
Vypracoval:	Ing. Petr Pokorný soudní znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady, zvláštní specializace odhady nemovitostí České Budějovice, Budívojova 13 IČO: 632 79 193

Číslo položky v evidenci posudků: neuvedeno

České Budějovice 12.04.2022

Číslo vyhotovení: 2/2

Obsah:

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.1	Znalecký úkol/text objednávky	3
1.2	Cenový předpis.....	3
1.3	Účel znaleckého posudku	3
1.4	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	3
2	NÁLEZOVÁ ČÁST	3
2.1	Podklady posudku.....	3
2.2	Věrohodnost zdroje dat.....	4
2.3	Celkový popis situace a zjištění na místě	4
3	POSUDEK	7
3.1	Definice a postupy	7
3.2	Výpočtová část	11
3.2.1	Cena zjištěná	11
3.2.2	Cena obvyklá.....	21
3.2.2.1	Porovnávací hodnota - pozemky smíšené výrobní a zemědělské	21
4	VYHODNOCENÍ A ZÁVĚR.....	24
4.1	Závěr	24
4.2	Citace zadané odborné otázky	24
4.3	Odpověď	24
4.4	Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost.....	25
4.5	Kontrola postupu	25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol/text objednávky

Vypracování znaleckého posudku na cenu v místě a čase obvyklou, event. tržní hodnotu, a zároveň cenu zjištěnou dle aktuálního oceňovacího předpisu.

Předmětem ocenění budou pozemky zapsané na LV č. 60000, k.ú. Horní Stropnice, částečně vymezené dle geometrického plánu č.794-73/2019:

Pozemek parc. č.	Výměra	Druh pozemku	Způsob využití	Poznámka
208/1	129 m ²	ostatní plocha	manipulační plocha	GP č.794-73/2019
208/2	151 m ²	ostatní plocha	manipulační plocha	-
208/5	172 m ²	ostatní plocha	manipulační plocha	GP č.794-73/2019
209/1	1 173 m ²	ostatní plocha	manipulační plocha	GP č.794-73/2019
209/2	281 m ²	ostatní plocha	manipulační plocha	GP č.794-73/2019

Nemovitá věc bude oceněna včetně svých součástí a příslušenství (ust. § 505 až 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

1.2 Cenový předpis

Zákon. č. 151/97 Sb. v platném znění a jeho prováděcí vyhlášce č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb.

1.3 Účel znaleckého posudku

Ocenění pro prodej.

1.4 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít podle názoru znalce vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2 NÁLEZOVÁ ČÁST

2.1 Podklady posudku

1. Údaje z katastru nemovitostí
2. Místní šetření
3. Fotodokumentace

4. Geometrický plán č. 794-73/2019, vyhotovil: Vladimír Řehoř, Na Zlaté stoce 10a, České Budějovice, dne 21.10.2019
5. Územní plán obce (www.geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz)
6. Mapa technické infrastruktury (www.geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz)
7. Standardní znalecká literatura
8. Veřejné zdroje informací
9. Vnitřní zdroje cen

2.2 Věrohodnost zdroje dat

Podklady jsou věrohodné a dostatečné pro vyhotovení znaleckého posudku. Není známa žádná skutečnost, která popírá důvěryhodnost a pravost podkladů.

2.3 Celkový popis situace a zjištění na místě

Předmětem ocenění jsou shora uvedené pozemky, které jsou zapsány na LV č. 60000 v obci Horní Stropnice a katastrálním území Horní Stropnice u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště České Budějovice.

Horní Stropnice, okres České Budějovice. Obec Horní Stropnice je situovaná cca 7 km jihozápadně od Nových Hradů (komplexní občanská vybavenost, ORP) v podhůří Novohradských hor – východiště pro turistiku směr Dobrá Voda/Hojná Voda. V obci rozšířená občanská vybavenost, lokální středisko, kombinace bydlení a rekreace.

Oceňované pozemky se nachází v centru obce, kde navazují na zástavbu bytového domu č.p. 32, č.p. 33 a č.p. 34.

Pozemek parc. č. 208/5, vymezený dle GP č. 794-73/2019 z původního pozemku parc. č. 208/1. Jedná se o rovinný pozemek, který jižně navazuje na bytový dům, se kterým tvoří funkční celek (zahradka za bytovým domem). Pozemek je přístupný jak z jižní strany úzkým průchodem mezi domy, tak ze severní strany, kde je umožněn příjezd motorovým vozidlem po částečně zpevněné cestě. Přístupové pozemky jsou ve vlastnictví obce Horní Stropnice a České republiky.

Inženýrské sítě jsou dle mapového portálu Jihočeského kraje vedeny před bytovým domem, napojení sítí na oceňovaný pozemek je v tomto případě velmi omezené.

Pozemek je bez porostů a staveb.

Územním plánem obce je pozemek veden jako: plochy bydlení, "B".

Evidencí katastru nemovitostí, resp. geometrickým plánem je pozemek veden jako: ostatní plochy se způsobem využití manipulační plocha.

Výměra pozemku činí: 172 m².

Pozemek parc. č. 208/1, vymezený dle GP č. 794-73/2019 z původního pozemku parc. č. 208/1.

Jedná se o rovinný pozemek, který jižně navazuje na bytový dům se kterým tvoří funkční celek (zahrada za bytovým domem). Pozemek je přístupný jak z jižní strany úzkým průchodem mezi domy, tak ze severní strany, kde je umožněn příjezd motorovým vozidlem po částečně zpevněné cestě. Přístupové pozemky jsou ve vlastnictví, obce Horní Stropnice a České republiky.

Na pozemku se nachází porosty se zastoupením: třešně, vrby a zlatice, odhadovaného stáří 15 – 30 let, porost je do jisté míry neudržovaný se vzhledovými vadami.

Inženýrské sítě jsou dle mapového portálu Jihočeského kraje vedeny před bytovým domem, napojení sítí na oceňovaný pozemek je v tomto případě velmi omezené.

Územním plánem obce je pozemek veden jako: plochy bydlení, "B".

Evidencí katastru nemovitostí, resp. geometrickým plánem je pozemek veden jako: ostatní plochy se způsobem využití manipulační plocha.

Výměra pozemku činí: 129 m².

Pozemek parc. č. 208/2, jedná se o mírně svažité pozemek, patrně historicky užívaný s bytovým domem, resp. se stodolou na poz. parc. č. 254. Pozemek je právně přístupný přes pozemek parc. č. 208/3 ve vlastnictví České republiky, nicméně tento pozemek je zjevně dlouhodobě užívaný jako oplocená zahrada s chatou, zajištění přístupu lze tedy vidět jako sporné.

Na pozemku se nachází dřevěný kurník, který je v dezolátním stavu, bez hodnoty, v ocenění se s ním dále neuvažuje.

Napojení oceňovaného pozemku na inženýrské sítě je velmi omezené/bez možnosti napojení.

Územním plánem obce je pozemek veden jako: plochy bydlení, "B".

Evidencí katastru nemovitostí je pozemek veden jako: ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha.

Výměra pozemku činí: 151 m².

Pozemek parc. č. 209/2, vymezený dle GP č. 794-73/2019 z původního pozemku parc. č. 209.

Jedná se o rovinný pozemek, který jižně navazuje na bytový dům, se kterým tvoří funkční celek

(zahrada za bytovým domem). Pozemek je přístupný jak z jižní strany úzkým průchodem mezi domy, tak ze severní strany, kde je umožněn příjezd motorovým vozidlem po částečně zpevněné cestě. Přístupové pozemky jsou ve vlastnictví, obce Horní Stropnice a České republiky. Na pozemku se nachází jednoduchý dřevěný sklad, který je ve vlastnictví obce, resp. ve vlastnictví nájemníků bytového domu, se stavbou se v ocenění neuvažuje.

Inženýrské sítě jsou dle mapového portálu Jihočeského kraje vedeny před bytovým domem, napojení sítí na oceňovaný pozemek je v tomto případě velmi omezené.

Územním plánem obce je pozemek veden jako: plochy bydlení, "B".

Evidencí katastru nemovitostí, resp. geometrickým plánem je pozemek veden jako: ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha.

Výměra pozemku činí: 281 m².

Pozemek parc. č. 209/1, vymezený dle GP č. 794-73/2019 z původního pozemku parc. č. 209. Pozemek je užíván nájemníky bytového domu č.p. 32, 33 a 34 jako zahrada, kdy je reálně rozdělen na 5-6 menších zahrádek/kolonek na kterých se nachází řada staveb - sklady, skleníky, pařeniště, udírny, oplocení apod., v rámci ocenění se uvažuje, že stavby nejsou součástí pozemku, resp. jsou ve vlastnictví nájemníků bytového domu a dále se s nimi v ocenění neuvažuje. Dále se na pozemku nachází řada dřevin se zastoupením jabloně, švestky, třešně, zlatice, zeravu a smrku, odhadovaného stáří 10-35 let.

Pozemek je přístupný po částečně zpevněné cestě ve vlastnictví obce Horní Stropnice a České republiky.

Napojení oceňovaného pozemku na inženýrské sítě je velmi omezené.

Územním plánem obce je pozemek veden jako: plochy bydlení, "B".

Evidencí katastru nemovitostí, resp. geometrickým plánem je pozemek veden jako: ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha.

Výměra pozemku činí: 1 173 m².

3 POSUDEK

3.1 Definice a postupy

Jestliže se na daný případ vztahuje zákon o oceňování majetku, pak platí, že se majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

Terminologie a popis metod:

- 1) **Obvyklou cenou** se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- 2) **Tržní hodnotou** se pro účely předpisu 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 uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při ocenění **tržní hodnotou** se zejména aplikují tyto metody:

- 1) **NÁKLADOVÁ CENA**
- 2) **VÝNOSOVÁ CENA**
- 3) **SROVNÁVACÍ CENA**

Reprodukční cena vyjadřuje náklady na pořízení věci v současné cenové úrovni adekvátním materiálovým a technologickým postupem používaným v současnosti, podle provedení a vybavení stavby. Lze použít i přepočty historických pořizovacích cen.

Věcná cena je rovněž nákladovou cenou a vyjadřuje ztrátu hodnoty v čase v závislosti na opotřebení, jedná se tedy o cenu reprodukční sniženou o opotřebení.

Výnosová cena u nemovitostí se schopností generace příjmu z pronájmu vyjadřuje vyšší efektivně vložitelného kapitálu při adekvátní výnosnosti z čistého nájmu (po odečtení nákladu na dosažení zisku z pronájmu). Pro výpočet se používá zpravidla součet budoucích čistých diskontovaných příjmů.

Srovnávací cena vzniká porovnáním známých prodejů podobných nemovitostí v lokalitě, případně v podobných lokalitách, případně aktuálně nabízených nemovitostí s přepočtem podle velikosti, opotřebení, umístění, možnosti využití a podobných faktorů. Zejména v případě ocenění bytů, rodinných domů či pozemků je nejběžnější a nejspolehlivější metodou, zvláště jde-li o lokality s dostatečným počtem uskutečněných obchodů v průměrné době.

K dalším obvyklým metodám tržního oceňování se řadí:

Ocenění na bázi účetních hodnot – historickými pořizovacími cenami, zůstatkovou cenou. Z hlediska vypovídací schopnosti pro tržní ceny nemá velký význam, je však dobrou korekturou výstupů metody ceny reprodukční, resp. věcné.

Ocenění na bázi cenových map, jedná se o ocenění z databázi historických jednotkových cen převedených do mapových podkladů. Zpravidla se jedná o ceny pozemků, zpracovávají se i pro nájmy a ceny staveb s vyšší četností výskytu na mapové ploše (např. byty).

Ocenění *indexovou metodou* – zpravidla pro ocenění pozemků.

Ocenění *Naegeliho metodou tříd polohy* – zpravidla pro ocenění pozemků.

Ocenění *metodou zbytku, reziduální techniky* – zpravidla pro ocenění pozemků.

Pro stanovení obvyklé ceny se výsledky metod kombinují s přiměřenou vahou a odbornou úvahou znalce se stanoví výsledná cena obvyklá; jde v každém případě o odhad.

Tržní cena, tržní hodnota – v obecné znalecké praxi se má zato, že tržní cena je cena skutečně zaplacená na trhu, tedy historický údaj. V praxi se však tento pojem zaměňuje, resp. směřuje s pojmem tržní hodnoty. Tento pojem je velmi blízký pojmu definovanému jako obvyklá cena, přičemž se vykládá s upřesněním, že se neurčuje porovnáním, navíc jen ze vzorků dokončených transakcí minulosti, ale použijí se všechny dostupné metody, které jsou pro daný případ přílehavé a také tím spíše nejde o určování ceny, ale o odhad ceny, za níž je reálně oceňovaný majetek na trhu v daném místě a čase zpeněžit. Tržní hodnota je výraz nově kodifikovaný v českém právu, v ustálené praxi a nově i v souladu s předpisy vychází z širšího výkladu, než je obvyklá cena a nejvíce odpovídá definicím podle tzv. Evropských, resp. Mezinárodních oceňovacích standardů. Tržní hodnota je také chápána jako náhrada za obvyklou cenu, pokud se dospěje k názoru, že obvyklá cena, zejména při striktním výkladu podle definice zákona, v daném případě nelze určit.

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zák.č.151/97 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv. úředně stanovenou, postupem, který vyhláška striktně předepisuje. Metody, které uplatňuje jsou podobné, historicky vychází z dominantního a dříve jediného nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zatříděných dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní unifikace(harmonizace).

Určitou formu tržního principu pak cenový předpis pro tuto metodu zavedl pomocí koeficientu prodejnosti K_p , dnes analogicky index pp , kterým upravuje (zvyšuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Je nepopíratelnou skutečností, že určitá vazba mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a jediné měřítko. Odklon od reality, někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako evidentně zavádějícími a nesrovnatelnými prvky databáze.

Cenový předpis nadále aspiruje svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním, a proto se s každou novelou data upřeshňují podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických převodů) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních nemovitostí) uplatňuje porovnávací způsob.

Výstupy těchto metod je nutné brát s rezervou, často poskytují výrazně odlišné výsledky, než jsou reálné, což je dané mnoha nedostatky (zařazení do druhé nemovitosti a do lokality, problematická databáze a správa dat o převodech, nepružný matematický postup apod.)

Přesto jde o určitý nepominutelný druh informace o historických cenách v území.

Limity znaleckého posudku – znalecký posudek je zpracován podle nejlepšího vědomí a svědomí, bez nátlaku a není známa žádná překážka zpracování z titulu podjatosti.

Dílejší výstupy a závěry jsou ovlivněny a limitovány rozsahem zjištění skutečného stavu na místě při opakovaných místních šetření a věrohodností předložených podkladů.

Některé z podkladů mohou být důvěrné a lze je třetím osobám poskytnout teprve po schválení původním poskytovatelem podkladů.

Při zpracování bylo kromě uvedeného dále vycházeno z veřejně dostupných informačních zdrojů, zejména dostupných dálkovým přístupem (internet).

Není známo, že by použitím těchto zdrojů byla porušena autorská práva.

Kalkulované ceny nejsou cenami regulovanými ani jejich stanovení nepodléhá předpisu. Obvyklá cena odpovídající definici dle zák.č.151/97 Sb., nemusí odpovídat obsahu pojmu obvyklá cena ve významu mimo působnost tohoto zákona. Cena odhadovaná v jiném rámci (§1, odst. 2, zákona o oceňování majetku), tj. zejména v rámci zákona o cenách a jiných občanskoprávních a obchodněprávních předpisech se určí pomocí obecně uznávaných metod, zažitě znalecké praxi, rozšířenému výkladu obvyklé ceny a tržní hodnoty, případně s přihlédnutím k metodám odvozeným (v tuzemských podmínkách zejména dle autorů Bradáč, Zazvonil, standardy TEGoVA apod.) a volně, zdůvodněné úvaze znalce.

3.2 Výpočtová část

3.2.1 Cena zjištěná

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní údaje:

L.V: 60000
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Horní Stropnice
Katastrální území: Dlouhá Stropnice
Počet obyvatel: 1 509

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 546,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obec	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 755,00 Kč/m²

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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,756$$

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: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,929$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,702$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,929$$

1. Pozemek parc. č. 208/1

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,929$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,929 = 0,929$$

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	755,-	0,929		701,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	208/1	129	701,40	90 480,60
Stavební pozemek - celkem			129		90 480,60

1.2. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahradkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 208/1	30	1 Ks	1 482,-	- 25 %	1 111,50	1 111,50
třešeň - polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 208/1	15	1 Ks	2 417,-	- 25 %	1 812,75	1 812,75
Součet:					=	2 924,25 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					-	2 924,25 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Stáří	Počet / Výměra			
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]	
zlatice prostřední na pozemku p.č.: 208/1			30 roků	4,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 50 %	830,-	3 320,-	
vrba křehká na pozemku p.č.: 208/1			20 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy I	10 080,-	- 50 %	5 040,-	5 040,-	
Součet:				8 360,-	
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):				*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)				*	0,900
Celkem - okrasné rostliny				=	5 643,- Kč
Porosty - zjištěná cena celkem				=	8 567,25 Kč
Pozemek parc. č. 208/1 - rekapitulace					
1.1. Pozemky:					90 480,60 Kč
Pozemek parc. č. 208/1 - zjištěná cena celkem				=	99 047,85 Kč

2. Pozemek parc. č. 208/5

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,929$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,929 = 0,929$$

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	755,-	0,929		701,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	208/5	172	701,40	120 640,80
Stavební pozemek - celkem			172		120 640,80

Pozemek parc. č. 208/5 - zjištěná cena celkem = 120 640,80 Kč

3. Pozemek parc. č. 208/2

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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

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: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
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

II

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,869$$

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

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,869 = 0,869$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)		755,-	0,869	0,300	196,83
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	208/2	151	196,83	29 721,33
Stavební pozemek - celkem			151		29 721,33
Pozemek parc. č. 208/2 - zjištěná cena celkem				=	29 721,33 Kč

4. Pozemek parc. č. 209/1

4.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,929$

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 $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,929 = 0,929$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	755,-	0,929	0,300	210,42

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	209/1	1 173	210,42	246 822,66
Stavební pozemek - celkem			1 173		246 822,66

4.2. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
švestka (švestka) na pozemku p.č.: 209/1	30	2 Ks	503,-		503,-	1 006,-

jabloň - vysokokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 209/1				
30	2 Ks	1 402,-	1 402,-	2 804,-
třešň - polokmen (třešň) na pozemku p.č.: 209/1				
30	2 Ks	1 482,-	1 482,-	2 964,-
jabloň - nízkokmen na středně vzrůst. podnoži (jabloň) na pozemku p.č.: 209/1				
30	3 Ks	35,-	35,-	105,-
Součet:			=	6 879,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:			=	6 879,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní na pozemku p.č.: 209/1				
Jehličnaté stromy I	2 150,-		10 roků	2,00 ks 2 150,- 4 300,-
zlatice prostřední na pozemku p.č.: 209/1				
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		20 roků	1,00 ks 1 090,- 1 090,-
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 209/1				
Jehličnaté stromy I	15 840,-		30 roků	1,00 ks 15 840,- 15 840,-
Součet:				21 230,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	14 330,25 Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = **21 209,25 Kč**

Pozemek parc. č. 209/1 - rekapitulace

4.1. Pozemky: **246 822,66 Kč**

Pozemek parc. č. 209/1 - zjištěná cena celkem = **268 031,91 Kč**

5. Pozemek parc. č. 209/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_r = 1,000$

Index polohy pozemku $I_p = 0,929$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,929 = 0,929$$

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	755,-	0,929		701,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	209/2	281	701,40	197 093,40
Stavební pozemek - celkem			281		197 093,40

Pozemek parc. č. 209/2 - zjištěná cena celkem = 197 093,40 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 208/1	99 047,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	90 480,60 Kč
1.2. Porosty	8 567,30 Kč
	<u>= 99 047,90 Kč</u>
2. Pozemek parc. č. 208/5	120 640,80 Kč
3. Pozemek parc. č. 208/2	29 721,30 Kč
4. Pozemek parc. č. 209/1	268 031,90 Kč
4.1. Oceňované pozemky	246 822,66 Kč
4.2. Porosty	21 209,30 Kč
	<u>= 268 031,90 Kč</u>
5. Pozemek parc. č. 209/2	197 093,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 714 535,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 714 540,- Kč

3.2.2 Cena obvyklá

Při určení obvyklé ceny se vychází z porovnání sjednaných cen minimálně 3 obdobných/srovnatelných nemovitostí na základě skutečného (případně možného) účelu užití v dané či srovnatelné lokalitě za relevantní časový úsek 12 měsíců před dobou ocenění. V případě použití delšího období je třeba relevantnost takové volby zdůvodnit, se zahrnutím vývoje trhu.

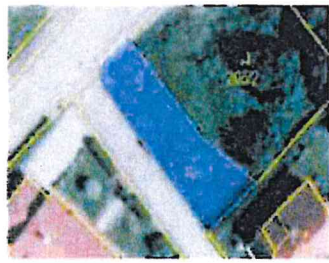
V rámci provedené analýzy byly ve stejné lokalitě dohledány prodeje obdobných pozemků za období 2020-2021.

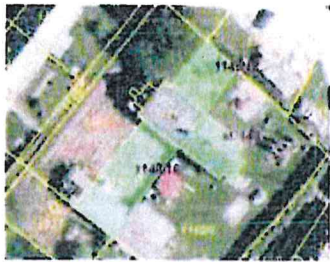
Pro stanovení ceny k aktuálnímu období – indexaci je použit graf HB indexu vývoje ceny stavebních pozemků (www.hypotecnibanka.cz).

3.2.2.1 Porovnávací hodnota – pozemky smíšené výrobní a zemědělské

Porovnávací hodnota je stanovena na základě realizovaných prodejů srovnatelných pozemků v obdobných lokalitách, za období r. 2019-2021.

Vybrané vzorky realizovaných prodejů:

č	Popis	Cena	Foto
1	<u>Realizovaný prodej zastavitelného pozemku:</u> Lokalita: Horní Stropnice ÚP: plochy bydlení + bydlení soukromá zeleň Datum: 13.05.2020 Výměra: 1 169 m ² Inženýrské sítě: elektřina Č. řízení: V-6267/2020-301 Ostatní: x	565 000 Kč 1 169 m ² 483 Kč/m ²	
2	<u>Realizovaný prodej zastavitelného pozemku:</u> Lokalita: Horní Stropnice ÚP: plochy bydlení Datum: 29.11.2019 Výměra: 201 m ² Inženýrské sítě: elektřina, sítě: elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod Č. řízení: V-6267/2020-301 Ostatní: dokup pozemku do funkčního celku	140 700 Kč 201 m ² 700 Kč/m ²	
3	<u>Realizovaný prodej stavebního pozemku:</u> Lokalita: Horní Stropnice ÚP: plochy bydlení Datum: 20.12.2021 Výměra: 268 m ² Inženýrské sítě: elektřina, vodovod, kanalizace Č. řízení: V-2842/2022-301 Ostatní: x	223 360 Kč 268 m ² 833 Kč/m ²	

4	<u>Realizovaný prodej stavebního pozemku:</u> Lokalita: Dlouhá Stropnice ÚP: plochy bydlení Datum: 09.12.2020 Výměra: 193 m ² Inženýrské sítě: elektřina Č. řízení: V-472/2021-301 Ostatní: x	131 000 Kč 193 m ² 679 Kč/m ²	
5	<u>Realizovaný prodej stavebního pozemku:</u> Lokalita: Dobrá Voda u Horní Stropnice ÚP: veřejné prostranství Datum: 01.07.2021 Výměra: 31 m ² Inženýrské sítě: elektřina, vodovod, kanalizace Č. řízení: V-12374/2021-301 Ostatní: funkční celek zahrady	27 000 Kč 31 m ² 871 Kč/m ²	

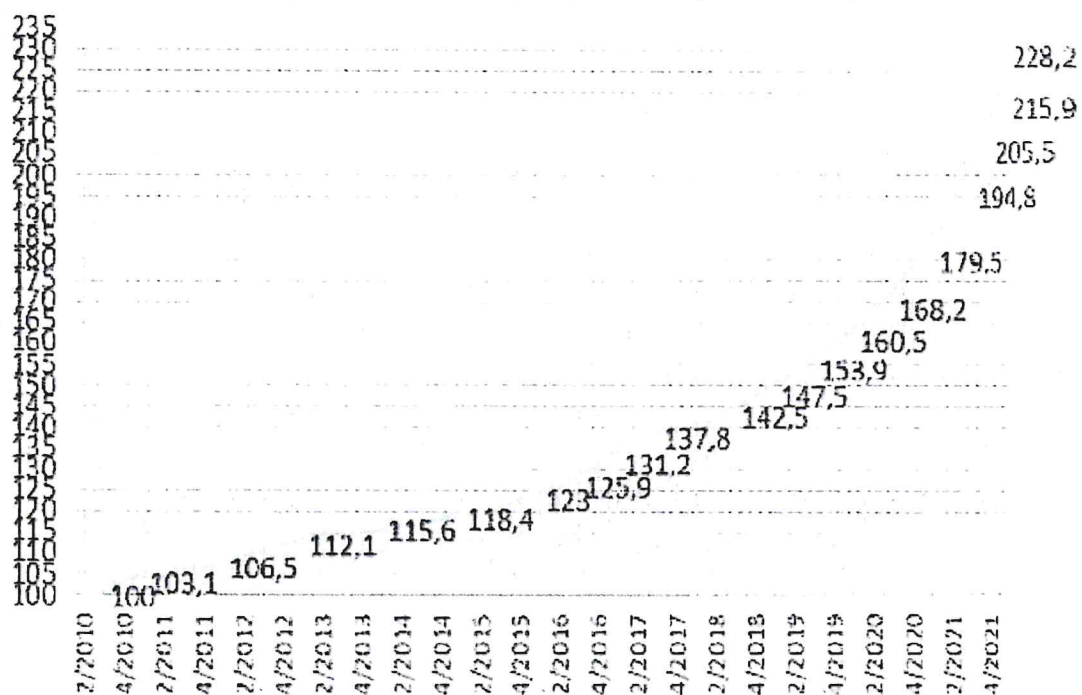
Porovnávací tabulka													
č.	výměra pozemku	nabídková/realizovaná cena	indexace k datu prodeje	velikost	lokalita	přístup	přísouhlasení a vybavení	zastavitelnost - ÚP	intenzita využití	omezení, jiné faktory	výsledné K	realizovaná jednotková cena	přepočtená jednotková cena
1	1169	565 000 Kč	1,30	1,00	0,97	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,30	483 Kč	628 Kč
2	201	140 700 Kč	1,38	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	700 Kč	725 Kč
3	268	223 360 Kč	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,05	1,00	0,89	833 Kč	744 Kč
4	193	131 000 Kč	1,20	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,26	679 Kč	853 Kč
5	31	27 000 Kč	1,07	1,00	1,05	0,85	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	871 Kč	873 Kč
												median	744 Kč
												ar.průměr	765 Kč

Poznámka:

Vzorky realizovaných prodejů jsou indexovány dle grafu HB indexu vývoje cen stavebních pozemků.

HB INDEX

HB INDEX - pozemky



Zdroj: hypotecnibanka.cz

Výsledný přepočet:

parc. č.	výměra	jednotková cena	celkem	celkem	celkem zaokrouhleno
208/1	129 m ²	765 Kč/m ²	98 685 Kč	1 458 090 Kč	1 460 000 Kč
208/5	172 m ²		131 580 Kč		
208/2	151 m ²		115 515 Kč		
209/1	1 173 m ²		897 345 Kč		
209/2	281 m ²		214 965 Kč		

4 VYHODNOCENÍ A ZÁVĚR

4.1 Závěr

Výše uvedené pozemky byly oceněny:

1) Cenou zjištěnou: dle:

- a. §4 odst. 1 – ocenění stavebních pozemků evidovaných nebo užívaných jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemky v jednotném funkčním celku s ním.
- b. §9 odst. 4 a) – ocenění jiných pozemků zahrnutých územním nebo regulačním plánem jako pozemky určené k zastavění.

2) Cenou obvyklou: porovnání cen realizovaných prodejů obdobných pozemků.

4.2 Citace zadané odborné otázky

Vypracování znaleckého posudku na cenu v místě a čase obvyklou, event. tržní hodnotu, a zároveň cenu zjištěnou dle oceňovacího předpisu.

Předmětem ocenění byly pozemky zapsané na LV č. 60000, k.ú. Horní Stropnice, částečně vymezené dle geometrického plánu č.794-73/2019:

Pozemek parc. č.	Výměra	Druh pozemku	Způsob využití	Poznámka
208/1	129 m ²	ostatní plocha	manipulační plocha	GP č.794-73/2019
208/2	151 m ²	ostatní plocha	manipulační plocha	-
208/5	172 m ²	ostatní plocha	manipulační plocha	GP č.794-73/2019
209/1	1 173 m ²	ostatní plocha	manipulační plocha	GP č.794-73/2019
209/2	281 m ²	ostatní plocha	manipulační plocha	GP č.794-73/2019

Nemovitá věc bude oceněna včetně svých součástí a příslušenství (ust. § 505 až 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

4.3 Odpověď

Rekapitulační tabulka použitých metod ocenění, po zaokrouhlení:

Pozemky		
parc. č. 208/1	Cena zjištěná	714.540 Kč
parc. č. 208/2		
parc. č. 208/5	Cena obvyklá	1.460.000 Kč
parc. č. 209/1		
parc. č. 209/2		

4.4 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Odhadovaná přesnost určení ceny je dle předchozí úvahy v pásmu $\pm 10\%$.

4.5 Kontrola postupu

- Zadání posudku: ✓
- Podklady: ✓
- Nálezová část: ✓
- Posudková část: ✓

Další náležitosti podle vyhl.č.503/2020 Sb.:

- Konzultant: nebyl přibrán
- Odměna nebo náhrada nákladů znalce: sjednána smluvní odměna

Doložka podle §127a (o.s.ř.)

Znalecký posudek byl zpracován podle nejlepšího vědomí a svědomí, má všechny zákonem požadované náležitosti.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích pod č.j. Spr. 2492/2003 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Tento znalecký posudek sestává z 29 listů a přílohy s 12 listy.

Prohlášení o zveřejnitelnosti

Znalec souhlasí se zveřejněním tohoto posudku.

Označení posudku číslem

Podle §29, zák.č.254/2019 Sb. je správcem evidence posudků ministerstvo. Evidence posudků je informačním systémem veřejné správy a je vedena způsobem umožňujícím dálkový přístup. Znalec je povinen zapisovat údaje podle zákona do evidence posudků. S ohledem na skutečnost, že systém evidence posudků nebyl ministerstvem dosud zprovozněn, nelze tento posudek evidovat, ani označit číslem ve smyslu zákona.

Tento znalecký posudek je náhradně opatřen interním číslem prozatímního znaleckého deníku a je veden pod č.2839-39/2022.

Ing. Petr Pokorný
Budivojova 13
České Budějovice

České Budějovice 12.04.2022

100



