

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. 39/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož
součástí je stavba č.p. 8 a pozemky parc. č. St. 39/4, 39/5, 39/6,
39/7, 39/8, 39/9, 39/12, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí
jsou stavby bez čp/če a pozemky parc. č. 3039, 3041, ostatní
plocha, k.ú. a obec Líšina, okres Plzeň - jih

PP č. 87048/2001

MINISTERSTVO FINANČÍ
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 87048 PJ 2001

stavby a příslušenství včetně pozemku st.p.č. 39/1,39/4-9, 39/12 a pozemky p.č. 3039, 3041 k.ú. a obec Líšina, okres Plzeň - jih

Adresa: Líšina PSČ: 333 01 Líšina

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy
(bilance) ke dni 24.01.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	4 457 727,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	4 457 727,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	4 457 727,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	1 442 617,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	3 015 110,00 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): 4 457 727,00 Kč

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

E. Majetek privatizované jednotky celkem: 4 457 727,00 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. 48N09/74, 64N09/74 – AGRICOS, spol.s.r.o.

Nájemní smlouva č. 5N23/74 – SÚS PK

Dohoda o přičlenění honeb.pozemků č. 10M04/74 – Honební společenstvo Stod

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

Majetek není zatížen věcným břemenem

K majetku nejsou stanovené povinnosti podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy

12. Hlavní rizikové faktory

Přístup k pozemku je z obecní komunikace p.p.č. 2974/8.

Uzavřena nájemní smlouva č. 18N09/74, 64N09/74, 5N23/74.

Uzavřena dohoda o přičlenění honeb.pozemků č. 10M04/74.

Objekt je ve špatném technickém stavu. Bude nutné provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

13. 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.

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

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

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 24.01.2024



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

⑦

Ing. Jiří Papež

Ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Plzeňský kraj

Přílohy:

- Rozvaha (balance) ke dni 24.01.2024
- Seznam nemovitých
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie ZP č. 4677/76/2022
- Nájemní smlouvy
- Prohlášení o eko závazcích
- Sdělení k energetické náročnosti budov
- 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: 24.01.2024

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87048 PJ 2001

Název PP: stavby a příslušenství včetně pozemku st.p.č. 39/1,39/4-9, 39/12 a pozemky p.č. 3039, 3041 k.ú. a obec Líšina, okres Plzeň - jih

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		4 457 727,00	0,00	4 457 727,00	
A.	Stálá aktiva		4 457 727,00	0,00	4 457 727,00	
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		4 457 727,00	0,00	4 457 727,00	
	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	4 457 727,00	0,00	4 457 727,00	
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		4 457 727,00	
C.	Vlastní kapitál		4 457 727,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		4 457 727,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	33 813,71	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	4 423 913,29	
	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: 24.01.2024

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová

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

①

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Papež

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

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

17

05. 02. 2024

PP 87048, SPJ 2001
RD č.p. 8 a zem.stavby včetně pozemků v k.ú. Líšina, okres Plzeň - jih

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Líšina	PKN - st. 39/1	Parcela	1888255-12504374	1 079,19 Kč	27 420,00 Kč
Líšina	PKN - st. 39/4	Parcela	1888256-12504374	348,31 Kč	25 010,00 Kč
Líšina	PKN - st. 39/5	Parcela	1888257-12504374	999,25 Kč	25 390,00 Kč
Líšina	PKN - st. 39/6	Parcela	1888258-12504374	942,15 Kč	23 940,00 Kč
Líšina	PKN - st. 39/7	Parcela	1888259-12504374	1 421,79 Kč	36 130,00 Kč
Líšina	PKN - st. 39/8	Parcela	1888260-12504374	1 313,30 Kč	33 370,00 Kč
Líšina	PKN - st. 39/9	Parcela	1888261-12504374	28,55 Kč	730,00 Kč
Líšina	PKN - st. 39/12	Parcela	1888264-12504374	302,63 Kč	37 347,00 Kč
Líšina	PKN - poz. 3039	Parcela	1888267-12504374	11 477,10 Kč	824 100,00 Kč
Líšina	PKN - poz. 3041	Parcela	1888268-12504374	5 698,58 Kč	409 180,00 Kč
Celkem pozemky				23 610,85 Kč	1 442 617,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Zůstatková cena
Líšina	sklad RD čp. 8	Budova	45-10504374	45 172,00 Kč	674 190,00 Kč	0,00 Kč
Líšina	dílňa Líšina 8	Budova	46-10504374	178 661,00 Kč	451 390,00 Kč	0,00 Kč
Líšina	stodola Líšina	Budova	47-10504374	234 109,00 Kč	720 050,00 Kč	0,00 Kč
Líšina	kůlna Líšina	Budova	48-10504374	68 981,00 Kč	751 940,00 Kč	10 202,86 Kč
Líšina	otevř.kůlna Líšina	Budova	49-10504374	4 206,00 Kč	31 840,00 Kč	0,00 Kč
Líšina	sklady Líšina	Budova	50-10504374	155 512,00 Kč	385 700,00 Kč	0,00 Kč
Líšina	sklady Líšina	Budova	51-10504374	47 788,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				734 429,00 Kč	3 015 110,00 Kč	10 202,86 Kč

Celkem PP 87048, SPJ 2001	4 457 727,00 Kč
---------------------------	-----------------

Sestaveno dne: 24.1.2024

Sestavil/a: 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: 24.01.2024

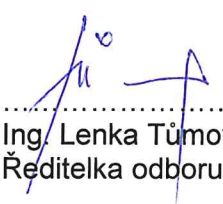
Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87048, privatizované jednotky SPJ 2001, stavby a příslušenství včetně pozemku st.p.č. 39/1,39/4-9, 39/12 a pozemky p.č. 3039, 3041 k.ú. a obec Líšina, okres Plzeň - jih zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 4 457 727,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 stavby a příslušenství včetně pozemku st.p.č. 39/1,39/4-9, 39/12 a pozemky p.č. 3039, 3041 k.ú. a obec Líšina, okres Plzeň - jih ke dni 24.01.2024 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87048.

V Praze dne 05. 02. 2024

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Mysinecká 1024/11a
130 00 Praha 3 17


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

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

Schválil:.....


Ing. Jiří Papež
ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
nám. Gen. Píky 8
326 00 Plzeň ①

05. 02. 2024



Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad Plzeň - jih

Obec: Líšina

Katastrální území: Líšina

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Líšina	Líšina	bez čp	sklad RD čp. 8 - 684996 Líšina	PKN - st. 39/1	4574
Líšina	Líšina	bez čp	dílňa Líšina 8 - 684996 Líšina	PKN - st. 39/5	4674
Líšina	Líšina	bez čp	stodola Líšina - 684996 Líšina	PKN - st. 39/8, PKN - st. 39/9	4774
Líšina	Líšina	bez čp	kůlna Líšina - 684996 Líšina	PKN - st. 39/7	4874
Líšina	Líšina 4974	bez čp	otevř.kůlna Líšina 8 - 684996 Líšina	PKN - st. 39/12	
Líšina	Líšina	bez čp	sklady Líšina 8 - 684996 Líšina	PKN - st. 39/6	5074
Líšina	Líšina	bez čp	sklady Líšina 8 - 684996 Líšina	PKN - st. 39/4	5174

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Líšina	Líšina	39/1	zastavěná plocha a nádvoří	1888255
Katastr nemovitostí - stavební Líšina	Líšina	39/4	zastavěná plocha a nádvoří	1888256
Katastr nemovitostí - stavební Líšina	Líšina	39/5	zastavěná plocha a nádvoří	1888257
Katastr nemovitostí - stavební Líšina	Líšina	39/6	zastavěná plocha a nádvoří	1888258
Katastr nemovitostí - stavební Líšina	Líšina	39/7	zastavěná plocha a nádvoří	1888259
Katastr nemovitostí - stavební Líšina	Líšina	39/8	zastavěná plocha a nádvoří	1888260
Katastr nemovitostí - stavební Líšina	Líšina	39/9	zastavěná plocha a nádvoří	1888261
Katastr nemovitostí - stavební Líšina	Líšina	39/12	zastavěná plocha a nádvoří	1888264

Katastr nemovitostí - pozemkové

Lišina	Lišina	3039	ostatní plocha	1888267
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Lišina	Lišina	3041	ostatní plocha	1888268

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 29.05.2023

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

①

.....
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 24.01.2024 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: Privatizační projekt č. 87048/2001 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 540617 Líšina

Kat.území: 684996 Líšina

List vlastnictví: 10002

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

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

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky
Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 39/1 189 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Líšina, č.p. 8, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/1

St. 39/5 175 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/5

St. 39/6 165 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/6

St. 39/7 249 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/7

St. 39/8 230 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/8

St. 39/9 5 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/9

St. 39/12 53 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/12

3039

2010 ostatní plocha

nepločná půda

3041

998 ostatní plocha

nepločná půda

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 11:15:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 540617 Líšina

Kat.území: 684996 Líšina

List vlastnictví: 10002

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

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení správy nemovitosti Pozemkovým fondem 4974/2003 ze dne 07.08.2003.

Z-6025/2003-406

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) 010266/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-596/2013-406

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

Vyhotovil:

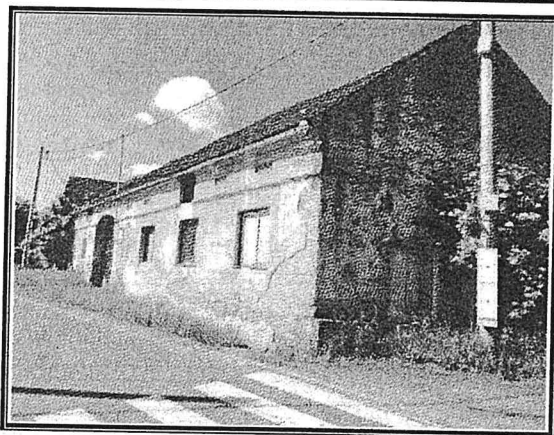
Vyhotoveno: 24.01.2024 11:39:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4677 / 76 / 2022



Předmět posudku	Pozemky p.č.st. 39/1, st. 39/4, st. 39/5, st. 39/6, st. 39/7, st. 39/8, st. 39/9 a st. 39/12, včetně staveb a pozemky p.č. st. 39/13, 3039 a 3041 vše v obci a k.ú. Líšina
Druh posudku	Obvyklá cena, cena zjištěná
Obor a odvětví	Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
Zadavatel	Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Generála Píky 2110/8, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň, IČO: 01312774
Číslo jednací zadavatele	SPU 167759/2022/Tr
Účel posudku	Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
Předpis pro ocenění	Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění 424/2021 Sb.
Vyhotoveno ke dni	30.5.2022
Počet stran	Posudek obsahuje 109 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	Číslo vyhotovení 2, předává se ve 2 vyhotoveních.
Zpracovatel	Ing. Vladimír LEEB, Brandýs n. Labem, K. Tájka 1503/B, tel. 326 904 075, IČO: 10221310
Místo, datum zpracování	V Brandýse nad Labem, dne 4.7.2022
Podpis	

Ing. Vladimír LEEB
OCHRANĚ NEMOVITOSTI
K. TÁJKA 1503/B
250 01 Brandýs nad Labem
Tel.: 326 904 075
en.icet@sezna.cz

S O U H R N

Na základě provedené analýzy, jejímž úkolem bylo ocenit předmětnou nemovitou věc a jejíž výsledky budou použity jako podklad pro převod nemovité věci, jsem došel v souladu s dále uvedenými podklady k tomuto závěru:

p.č.	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
st. 39/1	701 620	393 917
st. 39/4	8 850	25 010
st. 39/5	476 780	364 740
st. 39/6	409 650	325 480
st. 39/7	788 070	474 165
st. 39/8	746 780	698 842
st. 39/9	7 370	4 929
st. 39/12	39 530	69 187
st. 39/13	180 650	510 450
3039	347 790	824 100
3041	150 180	409 180
Celkem	3 857 270	4 100 000

OBSAH POSUDKU

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI	5
1.1.1 Účel posudku	5
1.1.2 Odborná otázka zadavatele.....	5
1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem	5
2/ VÝČET PODKLADŮ.....	5
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT	5
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	5
2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,	5
2.2.2 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění 424/2021 Sb.....	5
2.2.3 Úřední oceňování majetku	5
2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2022	5
2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2022.....	5
2.2.6 Software pro ocenění	5
2.2.7 Místní šetření	5
2.2.8 Informace o pozemku	5
2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa	6
2.2.10 Podklady od zadavatele	6
2.2.11 Internetové zdroje.....	6
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	6
3/ NÁLEZ.....	7
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	7
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	7
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT.....	7
3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU.....	8
3.5 POPISY	9
3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI.....	11
4/ POSUDEK	12

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	12
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY Č. 424/2021 Sb.	12
4.3 CENA OBVYKLÁ	65
4.3.1 METODA 1.....	65
4.3.1.1 Metoda porovnávací - pozemky.....	65
4.3.1.2 Nákladová metoda - stavby	70
4.3.1.3 Rekapitulace zjištěných hodnot – METODA 1	77
4.3.2 METODA 2.....	78
4.3.2.1 Metoda porovnávací – celý areál (vč. všech pozemků a staveb).....	78
4.3.2.2 Výpočet hodnoty staveb.....	84
4.3.2.3 Rekapitulace zjištěných hodnot – METODA 2	85
4.4 REKAPITULACE	86
4.5 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	86
5/ ODŮVODNĚNÍ.....	87
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	87
5.2 KONTROLA POSTUPU.....	87
6/ ZÁVĚR.....	88
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	88
6.2 ODPOVĚĎ.....	88
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	88
6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY ÚČETNICTVÍ	88
7/ PŘÍLOHY	
7.1 OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU.....	90
7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	96
7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....	98
7.4 ORTOFOTOMAPA.....	99
7.5 FOTODOKUMENTACE.....	100
7.6 SITUAČNÍ SCHEMA.....	107
7.7 HB INDEX.....	108

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

1.1.1 Účel posudku	Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
1.1.2 Odborná otázka zadavatele	Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?
1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem	Dle sdělení zadavatele je znalecký posudek prováděn za účelem: Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli. Firma AGRICOS, spol. s.r.o. má majetek pronajatý sml.č. 64N09/74 a 18N09/74 a je vlastníkem stavby na p.č.st. 39/13 (LV č. 152). Převodem dojde k ucelení vlastnictví.

2/ VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- 2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,**
ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.
- 2.2.2 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění č. 424/2021 Sb.,**
kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- 2.2.3 Úřední oceňování majetku**
Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák, CERM, s.r.o. Brno, leden 2022
- 2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2022**
DT ČSVTS Ostrava s.r.o.
- 2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2022**
časopis znalců ČR
- 2.2.6 Software pro ocenění Delta-NEM** ze dne 22.3.2014, vyhotovený firmou Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3, včetně aktualizací.
- 2.2.7 Místní šetření**
bylo provedeno 30.5.2022 za účasti znalce.
- 2.2.8 Informace o pozemku**
LV č. 10002 pro k.ú. Líšina vyhotovené nahlížením do KN

2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa
vyhotovené nahlížením do KN

2.2.10 Podklady od zadavatele

- **Objednávka znaleckého posudku** č. SPU SPU 167759/2022/Tr ze dne 30.5.2022
- **Nájemní smlouva** č. 18N09/74 ze dne 1.4.2009
- **Nájemní smlouva** č. 64N09/74 ze dne 2.11.2009

2.2.11 Internetové zdroje:

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky
- <http://www.lisina.cz/> - územní plán obce Líšina
- <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-4q2020/> - Informace o HB Indexu
- <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-nemovitosti-v-prvnim-ctvrleti-z1/> - Informace o HB Indexu

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné

3/ NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele: „Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?“.

Určení ceny zjištěné bude provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí uveřejněných na cuzk.cz a z vlastní databáze.

Pro určení obvyklé ceny budou použity 2 metody. První metoda bude spočívat v kombinaci metody porovnávací (určení hodnoty pozemků) a metody nákladové (určení hodnoty staveb). Druhá metoda bude vycházet z porovnávací hodnoty areálu jako celku a následného rozpočtení jednotlivých hodnot pozemků a staveb. Pro porovnávací metodu bude ze zdrojových dat stanovena množina vzorků, ze které budou následně vybrány nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, technickým stavem, účelem užití, velikostí a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty budou zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

- Objednávka znaleckého posudku č. SPU 167759/2022/Tr ze dne 30.5.2022
- Informace o pozemku vyhotovené nahlížením do KN
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- Zákon č. 92/1991 Sb., Zákon o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů
- Místní šetření oceňovaných nemovitých věcí, vč. zaměření a pořízení fotodokumentace. V rámci místního šetření nebyly umožněno znalci kompletní zpřístupnění oceňovaných staveb. Z tohoto důvodu byly užité plochy staveb určeny odborným odhadem ze zastavěných ploch.

3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU

Dle Informace o pozemku – LV č. 10002 pro k.ú. Volenice u Počedělic:

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

Právo hospodařit s majetkem státu:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

Nemovitosti:

Parcelní číslo: st. 39/1	zastavěná plocha a nádvoří	189 m ²
<i>Součástí je stavba: rodinný dům č.p. 8</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku: p.č.st. 39/1</i>		
Parcelní číslo: st. 39/4	zastavěná plocha a nádvoří	61 m ²
<i>Součástí je stavba: zemědělská stavba bez č.p./č.ev.</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku: p.č.st. 39/4</i>		
Parcelní číslo: st. 39/5	zastavěná plocha a nádvoří	175 m ²
<i>Součástí je stavba: jiná stavba bez č.p./č.ev.</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku: p.č.st. 39/5</i>		
Parcelní číslo: st. 39/6	zastavěná plocha a nádvoří	165 m ²
<i>Součástí je stavba: zemědělská stavba bez č.p./č.ev.</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku: p.č.st. 39/6</i>		
Parcelní číslo: st. 39/7	zastavěná plocha a nádvoří	249 m ²
<i>Součástí je stavba: jiná stavba bez č.p./č.ev.</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku: p.č.st. 39/7</i>		
Parcelní číslo: st. 39/8	zastavěná plocha a nádvoří	230 m ²
<i>Součástí je stavba: zemědělská stavba bez č.p./č.ev.</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku: p.č.st. 39/8</i>		
Parcelní číslo: st. 39/9	zastavěná plocha a nádvoří	5 m ²
<i>Součástí je stavba: zemědělská stavba bez č.p./č.ev.</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku: p.č.st. 39/9</i>		
Parcelní číslo: st. 39/12	zastavěná plocha a nádvoří	53 m ²
<i>Součástí je stavba: jiná stavba bez č.p./č.ev.</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku: p.č.st. 39/12</i>		
Parcelní číslo: st. 39/13	zastavěná plocha a nádvoří	1 245 m ²
Parcelní číslo: 3039	ostatní plocha – neplodná půda	2 010 m ²
Parcelní číslo: 3041	ostatní plocha – neplodná půda	998 m ²

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Bez omezení

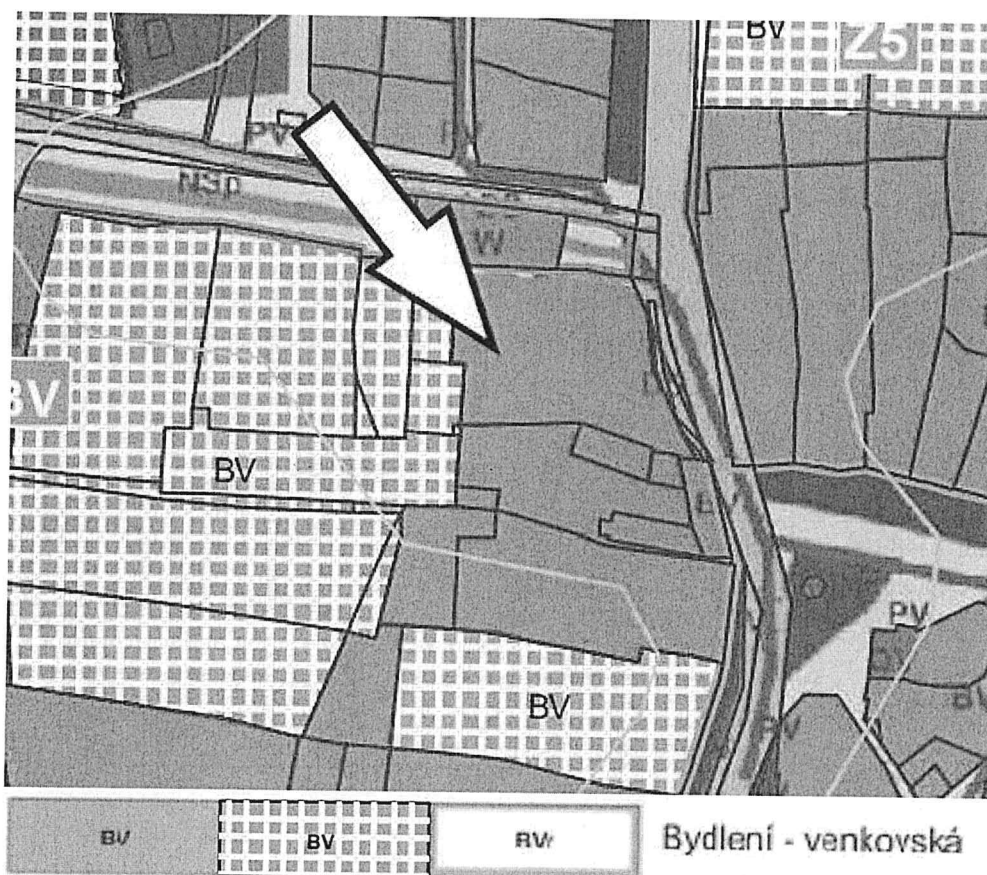
3.5 POPISY

Situování nemovité věci:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci a k.ú. Líšina. Obec Líšina se nachází přibližně 5 km od města Stod. Obcí prochází silnice č. 182, která spojuje obce Stod a Měčín. V obci je minimální občanská vybavenost (OÚ, restaurace). Hromadná doprava v obci – bus. Oceňovaná nemovitá věc je situována v centru obce.

Územní plán

Dle platného územního plánu obce se oceňovaná nemovitá věc nachází v zóně: „BV – Bydlení - venkovská“.



Jedná se o původní zemědělskou usedlost, která je koncipována jako hlavní stavba rodinného domu č.p. 8 a dalších staveb, které sloužily k zemědělským účelům. Celý areál je v uzavřeném dvoře, je delší dobu nevyužíván a je celkově ve zhoršeném technickém stavu.

Pozemek p.č. st. 39/1

Jedná se o pozemek p.č. st. 39/1, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je přibližně lichoběžníkového tvaru a je zastavěn stavbou rodinného domu č.p. 8, který je součástí pozemku. Stavba je zděná, s jedním nadzemním podlažím. Stáří stavby je cca 100 let. Střecha je sedlová s krytinou taškovou. Okna jsou dřevěná špaletová. Dveře jsou dřevěné do dřevěných zárubní. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenné. Objekt je ve zhoršeném technickém stavu.

Pozemek p.č. st. 39/4

Jedná se o pozemek p.č. st. 39/4, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je přibližně lichoběžníkového tvaru. Součástí pozemku je stavba, která je v katastru nemovitostí evidována jako zemědělská stavba bez č.p./č.ev. Z této stavby zůstalo již jen zbytky obvodového zdiva. Toto torzo stavby nebude oceněno.

Pozemek p.č. st. 39/5

Jedná se o pozemek p.č. st. 39/5, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je lichoběžníkového tvaru a je zastavěn jinou stavbou bez č.p./č.ev., která je součástí pozemku. Stavba je zděná, s jedním nadzemním podlažím. Stáří stavby je cca 100 let. Střecha je sedlová s krytinou taškovou. Stropy jsou klenbové. Okna jsou ocelová jednoduchá (již bez okenních tabulek). Vrata jsou dřevěná. Záručně vnitřních dveří jsou ocelové (dveřní křídla chybí). Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenné. Objekt je ve zhoršeném technickém stavu.

Pozemek p.č. st. 39/6

Jedná se o pozemek p.č. st. 39/6, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je přibližně lichoběžníkového tvaru a je zastavěn zemědělskou stavbou bez č.p./č.ev., která je součástí pozemku. Stavba je zděná, se dvěma nadzemními podlažími. Stáří stavby je cca 100 let. Střecha je sedlová s krytinou taškovou. Okna chybí. Dveře jsou dřevěné. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenné. Objekt je ve zhoršeném technickém stavu.

Pozemek p.č. st. 39/7

Jedná se o pozemek p.č. st. 39/7, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je ve tvaru obdélníkovém a je zastavěn jinou stavbou bez č.p./č.ev., která je součástí pozemku. Stavba je zděná, s jedním nadzemním podlažím. Stáří stavby je cca 40 let. Střecha je sedlová s krytinou z vlnitého eternitu. Okna jsou provedeny z luxfer. Vrata jsou plechová. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenné. Objekt je ve zhoršeném technickém stavu.

Pozemek p.č. st. 39/8

Jedná se o pozemek p.č. st. 39/8, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je přibližně obdélníkového tvaru a je zastavěn zemědělskou stavbou bez č.p./č.ev., která je součástí pozemku. Stavba je zděná, s jedním nadzemním podlažím a částečným podsklepením (toto podsklepení je na jiném pozemku, a to p.č.st. 39/9). Stáří stavby je cca 100 let. Střecha je sedlová s krytinou taškovou. Vrata jsou dřevěná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenné. Objekt je ve zhoršeném technickém stavu.

Pozemek p.č. st. 39/9

Jedná se o pozemek p.č. st. 39/9, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je obdélníkového tvaru. Součástí pozemku je zemědělská stavba bez č.p./č.ev. (tato stavba stojí na pozemku p.č.st. 39/8, podsklepení objektu je zakresleno na samostatném pozemku p.č.st. 39/9).

Pozemek p.č. st. 39/12

Jedná se o pozemek p.č. st. 39/12, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je přibližně obdélníkového tvaru a je zastavěn jinou stavbou bez č.p./č.ev., která je součástí pozemku. Stáří stavby je cca 100 let. Jedná se o stavbu přístřešku s nosnou konstrukcí ze zděných sloupů a stěny. Střecha je pultová s krytinou taškovou. Objekt je ve zhoršeném technickém stavu.

Pozemek p.č. st. 39/13

Jedná se o pozemek p.č. st. 39/13, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je zastavěn jinou stavbou bez č.p./č.ev. Tato stavba je ve vlastnictví budoucího kupujícího a není předmětem ocenění.

Pozemek p.č. 3039

Jedná se o pozemek p.č. 3039, evidovaný v KN jako ostatní plocha – neplodná půda. Pozemek je nepravidelného tvaru. Pozemek je zatravněný s trvalými porosty, náletovými dřevinami a je využíván jako dvůr.

Pozemek p.č. 3041

Jedná se o pozemek p.č. 3041, evidovaný v KN jako ostatní plocha – neplodná půda. Pozemek je nepravidelného tvaru. Pozemek je zatravněný s trvalými porosty, náletovými dřevinami a je využíván jako dvůr.

3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI

- 1) Oceňovaná nemovitá věc spadá do zóny se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.
- 2) Přístup o oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemky:
 - P.č. 3040/3 (ostatní plocha – neplodná půda), vlastnické právo: Obec Líšina, č. p. 52, 33301 Líšina,
 - P.č. 3040/2 (ostatní plocha – jiná plocha), vlastnické právo: Obec Líšina, č. p. 52, 33301 Líšina,
 - P.č. 2997/3 (ostatní plocha – jiná plocha), vlastnické právo: Česká republika; Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3,
 - P.č. 2997/24 (ostatní plocha – ostatní komunikace), vlastnické právo: Česká republika; Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3,
 - P.č. 2974/4 (ostatní plocha – neplodná půda), vlastnické právo: Obec Líšina, č. p. 52, 33301 Líšina,
 - P.č. 2997/89 (ostatní plocha – ostatní komunikace), vlastnické právo: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň; Hospodaření se svěřeným majetkem kraje: Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, příspěvková organizace, Koterovská 462/162, Koterov, 32600 Plzeň.

4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat pro určení obvyklé ceny bude vycházet ze 2 metod. První metoda bude spočívat v kombinaci metody porovnávací (určení hodnoty pozemků) a metody nákladové (určení hodnoty staveb). Druhá metoda bude vycházet z porovnávací hodnoty areálu jako celku a následného rozpočtení jednotlivých hodnot pozemků a staveb. Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná, případně nabídková cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy jednotky. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty.

Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí uveřejněných na cuzk.cz a z vlastní databáze.

4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY Č. 424/2021 Sb.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Na oceňovanou nemovitou věc jsou dle sdělení objednatele uzavřeny nájemní smlouvy. Vzhledem k tomu, že nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného u takového specifického případu - zemědělského areálu, nebudou zemědělské stavby oceněny kombinací nákladového a výnosového způsobu, dle § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky, ale bude postupováno dle § 31 odst. 2 oceňovací vyhlášky, tzn., obdobně jako v případě, kdy nelze pro účel užití za neprónajaté plochy stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit. Tento postup byl zvolen na základě výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020.

Pozemek p.č. st. 39/1

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

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

5

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

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02

11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
----	-------------------------	-----------------------	------

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,091$$

a) Rodinný dům – § 13

Vzhledem k tomu, že oceňovaná stavba rodinného domu je původní zemědělskou usedlostí, byla stavba oceněna dle § 13 oceňovací vyhlášky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,531

Podlaží:

1.NP	
Výška:	4,13 m
Zastavěná plocha:	189,00 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP + zastřešení	$(4,13 \times 189) + (3,37/2 \times 189)$	=	1 099,03 m ³
-------------------	---	---	-------------------------

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy	8,20 %	Podstandardní
2.	Zdivo	21,20 %	Podstandardní
3.	Stropy	7,90 %	Podstandardní
4.	Střecha	7,30 %	Standardní
5.	Krytina	3,40 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce	0,90 %	Standardní
7.	Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8.	Fasádní omítky	2,80 %	Podstandardní
9.	Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10.	Vnitřní obklady	2,30 %	Podstandardní
11.	Schody	1,00 %	Nevyskytuje se
12.	Dveře	3,20 %	Standardní
13.	Okna	5,20 %	Standardní
14.	Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15.	Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16.	Vytápění	5,20 %	Standardní

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

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
--------------------------------------	--------

Úprava koeficientu K₄:

1.	Základy	-0,54 × 8,20 %	-	0,0443
2.	Zdivo	-0,54 × 21,20 %	-	0,1145
3.	Stropy	-0,54 × 7,90 %	-	0,0427
8.	Fasádní omítky	-0,54 × 2,80 %	-	0,0151
9.	Vnější obklady	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	-	0,0050
10.	Vnitřní obklady	-0,54 × 2,30 %	-	0,0124
11.	Schody	-0,54 × 1,852 × 1,00 %	-	0,0100
18.	Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,60 %	-	0,0060
19.	Rozvod vody	-0,54 × 3,20 %	-	0,0173
21.	Instalace plynu	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	-	0,0050
22.	Kanalizace	-0,54 × 3,10 %	-	0,0167
23.	Vybavení kuchyně	-0,54 × 0,50 %	-	0,0027
26.	Ostatní	-0,54 × 1,852 × 3,40 %	-	0,0340

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	= 0,6743
---	-----------------

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	0,8000
---	---------------

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 290,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,5310
Základní jednotková cena upravená:	=	3 709,43 Kč/m³
Základní cena upravená: 1 099,03 m³ × 3 709,43 Kč/m³	=	4 076 774,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

100 × 100 / (100 + 10) = 90,909 %	
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %	
Odpočet opotřebení: 4 076 774,85 Kč × 85,000 %	- 3 465 258,62 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	611 516,23 Kč
---	---	----------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 1,091$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	611 516,23 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times$	1,091
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	667 164,21 Kč

Rodinný dům – zjištěná cena:	667 164,21 Kč
-------------------------------------	----------------------

b) Studna – § 19

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 7,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody

Koeficient změny ceny stavby: 2,765

Ocenění:

5,00 m á 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
2,00 m á 3 810,- Kč/m	+	7 620,- Kč
1 ks ruční čerpadlo:	+	2 054,- Kč
Základní cena:	=	19 424,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	$\times$	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	$\times$	2,7650
Cena studny:	=	42 965,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 100 / (100 + 10) = 90,909 \%$		
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %		
Odpočet opotřebení: $42 965,89 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	-	36 521,01 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	6 444,88 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 1,091$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	6 444,88 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times$	1,091

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	7 031,36 Kč
------------------------------------	---	-------------

Studna – zjištěná cena:	7 031,36 Kč
-------------------------	-------------

c) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Líšina

Název okresu: Plzeň-jih

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 828,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 133,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

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

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

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

Index polohy: $I_P = 1,091$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,091$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 145,1030 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 39/1	zastavěná plocha a nádvoří	189	27 424,47

Pozemky – zjištěná cena:	27 424,47 Kč
---------------------------------	---------------------

Pozemek p.č. st. 39/4

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

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

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

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,091$$

a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Líšina

Název okresu: Plzeň-jih

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 828,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 133,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

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

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

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

Index polohy: $I_P = 1,091$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,091$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 145,1030 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 39/4	zastavěná plocha a nádvoří	61	8 851,28

Pozemky – zjištěná cena:	8 851,28 Kč
---------------------------------	--------------------

Pozemek p.č. st. 39/5

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

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

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

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,091$$

a) Stavba na pozemku p.č. st. 39/5 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

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

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

Koeficient změny ceny stavby: 2,514

Podlaží:

1.NP	
Výška:	4,13 m
Zastavěná plocha:	175,00 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	4,13 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	175,00 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP + zastřešení	(4,13 × 175) + (3,37/2 × 175)	=	1 017,63 m ³
-------------------	-------------------------------	---	-------------------------

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací	13,10 %	Standardní
2.	Svislé konstrukce	30,40 %	Standardní
3.	Stropy	13,80 %	Standardní
4.	Krov, střecha	7,00 %	Standardní
5.	Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů	3,90 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů	2,70 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře	2,40 %	Podstandardní
12.	Vrata	3,00 %	Standardní
13.	Okna	3,40 %	Podstandardní
14.	Povrchy podlah	3,00 %	Podstandardní
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16.	Elektroinstalace	6,10 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
17.	Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18.	Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19.	Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21.	Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24.	Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní	5,40 %	Nevyskytuje se
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :			1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :			
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	– 0,0180
11.	Dveře	$-0,54 \times 2,40 \%$	– 0,0130
13.	Okna	$-0,54 \times 3,40 \%$	– 0,0184
14.	Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,00 \%$	– 0,0162
17.	Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	– 0,0540
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:			= 0,8764

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 115,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9577
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8085
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8764
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,5140
Základní jednotková cena upravená:	=	2 710,46 Kč/m³
Základní cena upravená: 1 017,63 m ³ × 2 710,46 Kč/m ³	=	2 758 245,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 100 / (100 + 10) = 90,909 \%$		
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %		
Odpočet opotřebení: 2 758 245,41 Kč × 85,000 %	–	2 344 508,60 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	413 736,81 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index polohy:** $I_P = 1,091$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	413 736,81 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times$	1,091
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	451 386,86 Kč

Stavba na pozemku p.č. st. 39/5 – zjištěná cena:	451 386,86 Kč
---	----------------------

b) Pozemky – § 4**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Líšina

Název okresu: Plzeň-jih

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 828,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 133,-$ Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

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

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

Index polohy: $I_P = 1,091$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,091$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 145,1030 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 39/5	zastavěná plocha a nádvoří	175	25 393,03

Pozemky – zjištěná cena:	25 393,03 Kč
--------------------------	--------------

Pozemek p.č. st. 39/6

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

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

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

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,091$$

a) Stavba na pozemku p.č. st. 39/6 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

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

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

Koeficient změny ceny stavby: 2,514

Podlaží:

1.NP	
Výška:	4,13 m
Zastavěná plocha:	154,00 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	4,13 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	154,00 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP + zastrešení	(4,13 × 154) + (3,37/2 × 154)	=	895,51 m ³
-------------------	-------------------------------	---	-----------------------

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací	13,10 %	Standardní
2.	Svislé konstrukce	30,40 %	Standardní
3.	Stropy	13,80 %	Standardní
4.	Krov, střecha	7,00 %	Standardní
5.	Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů	3,90 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů	2,70 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře	2,40 %	Podstandardní
12.	Vrata	3,00 %	Nevyskytuje se
13.	Okna	3,40 %	Podstandardní
14.	Povrchy podlah	3,00 %	Podstandardní
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16.	Elektroinstalace	6,10 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
17.	Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18.	Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19.	Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21.	Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24.	Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní	5,40 %	Nevyskytuje se
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
--------------------------------------	--------

Úprava koeficientu K₄:

10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	–	0,0180
11.	Dveře	$-0,54 \times 2,40 \%$	–	0,0130
12.	Vrata	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	–	0,0300
13.	Okna	$-0,54 \times 3,40 \%$	–	0,0184
14.	Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,00 \%$	–	0,0162
17.	Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	–	0,0040
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	–	0,0540

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	= 0,8464
---	-----------------

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 115,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9629
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8085
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8464
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,5140
Základní jednotková cena upravená:	=	2 631,89 Kč/m³
Základní cena upravená: 895,51 m ³ × 2 631,89 Kč/m ³	=	2 356 883,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 100 / (100 + 10) = 90,909 \%$	
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %	
Odpočet opotřebení: 2 356 883,81 Kč × 85,000 %	– 2 003 351,24 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 353 532,57 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index polohy:** $I_P = 1,091$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	353 532,57 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times$	1,091
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	385 704,03 Kč

Stavba na pozemku p.č. st. 39/6 – zjištěná cena:	385 704,03 Kč
---	----------------------

b) Pozemky – § 4**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Líšina

Název okresu: Plzeň-jih

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 828,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 133,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

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

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

Index polohy: $I_P = 1,091$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,091$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 145,1030 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 39/6	zastavěná plocha a nádvoří	165	23 942,-

Pozemky – zjištěná cena:	23 942,- Kč
---------------------------------	--------------------

Pozemek p.č. st. 39/7

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

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

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

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,091$$

a) Stavba na pozemku p.č. st. 39/7 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

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

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

Koeficient změny ceny stavby: 2,514

Podlaží:

1.NP	
Výška:	3,61 m
Zastavěná plocha:	249,00 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	3,61 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	249,00 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP+zastřešení	(3,61 × 249) + (3,16/2 × 249)	=	1 292,31 m ³
-----------------	-------------------------------	---	-------------------------

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací	13,10 %	Standardní
2.	Svislé konstrukce	30,40 %	Standardní
3.	Stropy	13,80 %	Nevyskytuje se
4.	Krov, střecha	7,00 %	Standardní
5.	Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7.	Úprava vnitřních povrchů	3,90 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů	2,70 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se
12.	Vrata	3,00 %	Standardní
13.	Okna	3,40 %	Podstandardní
14.	Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16.	Elektroinstalace	6,10 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
17.	Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18.	Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19.	Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21.	Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24.	Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní	5,40 %	Nevyskytuje se
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
--------------------------------------	--------

Úprava koeficientu K₄:

3.	Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 13,80 \%$	–	0,1380
6.	Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	–	0,0070
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	–	0,0180
11.	Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$	–	0,0240
13.	Okna	$-0,54 \times 3,40 \%$	–	0,0184
17.	Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	–	0,0040
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	–	0,0540

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	= 0,7366
---	-----------------

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	0,8000
---	---------------

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 115,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9465
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8817
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,5140
Základní jednotková cena upravená:	=	2 666,63 Kč/m³
Základní cena upravená: 1 292,31 m³ × 2 666,63 Kč/m³	=	3 446 112,62 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 40 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebení: $100 \times 40 / (40 + 10) = 80,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 3 446 112,62 Kč × 80,000 %	–	2 756 890,10 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	689 222,52 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index polohy:** $I_P = 1,091$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	689 222,52 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times$	1,091
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	751 941,77 Kč

Stavba na pozemku p.č. st. 39/7 – zjištěná cena:	751 941,77 Kč
---	----------------------

b) Pozemky – § 4**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Líšina

Název okresu: Plzeň-jih

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 828,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 133,-$ Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

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

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

Index polohy: $I_P = 1,091$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,091$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 145,1030 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 39/7	zastavěná plocha a nádvoří	249	36 130,65

Pozemky – zjištěná cena:	36 130,65 Kč
---------------------------------	---------------------

Pozemek p.č. st. 39/8

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

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

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

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,091$$

a) Stavba na pozemku p.č. st. 39/8 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

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

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

Koeficient změny ceny stavby: 2,514

Podlaží:

1.NP	
Výška:	5,45 m
Zastavěná plocha:	235,00 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	5,45 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	235,00 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP + zastřešení	(5,45 × 235) + (6,97/2 × 235)	=	2 099,73 m ³
-------------------	-------------------------------	---	-------------------------

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací	13,10 %	Standardní
2.	Svislé konstrukce	30,40 %	Standardní
3.	Stropy	13,80 %	Podstandardní
4.	Krov, střecha	7,00 %	Standardní
5.	Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů	3,90 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů	2,70 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře	2,40 %	Podstandardní
12.	Vrata	3,00 %	Podstandardní
13.	Okna	3,40 %	Nevyskytuje se
14.	Povrchy podlah	3,00 %	Podstandardní
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16.	Elektroinstalace	6,10 %	Podstandardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
17.	Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18.	Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19.	Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21.	Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24.	Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní	5,40 %	Nevyskytuje se
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
--------------------------------------	--------

Úprava koeficientu K₄:

3.	Stropy	$-0,54 \times 13,80 \%$	–	0,0745
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	–	0,0180
11.	Dveře	$-0,54 \times 2,40 \%$	–	0,0130
12.	Vrata	$-0,54 \times 3,00 \%$	–	0,0162
13.	Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	–	0,0340
14.	Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,00 \%$	–	0,0162
16.	Elektroinstalace	$-0,54 \times 6,10 \%$	–	0,0329
17.	Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	–	0,0040
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	–	0,0540

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	= 0,7372
---	-----------------

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	0,8000
---	---------------

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 115,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9481
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,6853
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,5140
Základní jednotková cena upravená:	=	2 076,14 Kč/m³
Základní cena upravená: 2 099,73 m³ × 2 076,14 Kč/m³	=	4 359 333,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 100 / (100 + 10) = 90,909 \%$	
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %	
Odpočet opotřebení: 4 359 333,44 Kč × 85,000 %	– 3 705 433,42 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 653 900,02 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index polohy:** $I_P = 1,091$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	653 900,02 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times$	1,091
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	713 404,92 Kč

Stavba na pozemku p.č. st. 39/8 – zjištěná cena:	713 404,92 Kč
---	----------------------

b) Pozemky – § 4**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Líšina

Název okresu: Plzeň-jih

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 828,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 133,-$ Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

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

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

Index polohy: $I_P = 1,091$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,091$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 145,1030 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 39/8	zastavěná plocha a nádvoří	230	33 373,69

Pozemky – zjištěná cena:	33 373,69 Kč
---------------------------------	---------------------

Pozemek p.č. st. 39/9

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

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

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

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,091$$

a) Podsklepení na pozemku p.č. st. 39/9 – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

15. Zemní sklep: $5 \times 2 = 10,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny ceny stavby: 2,821

Ocenění

Základní cena: $10,00 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 1\,800,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$	18 000,- Kč
---	-------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,8210
Cena stavby:	=	40 622,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 100 / (100 + 10) = 90,909 \%$	
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %	
Odpočet opotřebení: $40\,622,40 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	– 34 529,04 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 6 093,36 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 1,091$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	6 093,36 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,091
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	6 647,86 Kč

Podsklepení na pozemku p.č. st. 39/9 – zjištěná cena:	6 647,86 Kč
--	--------------------

b) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Líšina

Název okresu: Plzeň-jih

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 828,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 133,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

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

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

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

Index polohy: $I_p = 1,091$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_o \times I_p = 1,091$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 145,1030 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 39/9	zastavěná plocha a nádvoří	5	725,52

Pozemky – zjištěná cena:	725,52 Kč
---------------------------------	------------------

Pozemek p.č. st. 39/12

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

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

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

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,091$$

a) Stavba na pozemku p.č. st. 39/12 – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

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

Koeficient vybavení stavby: 0,800

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Podlaží:

1.NP	
Výška:	2,05 m
Zastavěná plocha:	53,00 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP + zastřešení	$(2,05+4,17)/2 \times 53$	=	164,83 m ³
-------------------	---------------------------	---	-----------------------

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy	12,20 %	Standardní
2.	Obvodové stěny	31,00 %	Standardní
3.	Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4.	Krov	33,50 %	Podstandardní
5.	Krytina	12,80 %	Podstandardní
6.	Klempířské práce	4,20 %	Nevyskytuje se
7.	Úprava povrchů	6,30 %	Podstandardní
8.	Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9.	Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11.	Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12.	Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000	
Úprava koeficientu K ₄ :			
4.	Krov	$-0,54 \times 33,50 \%$	– 0,1809
5.	Krytina	$-0,54 \times 12,80 \%$	– 0,0691

6.	Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	-	0,0420
7.	Úprava povrchů	$-0,54 \times 6,30 \%$	-	0,0340
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:				= 0,6740

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:	0,8000
--	---------------

Ocenění:

Základní jednotková cena		750,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8000	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,4590	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 180,32 Kč/m³	
Základní cena upravená: $164,83 \text{ m}^3 \times 1 180,32 \text{ Kč/m}^3$	=	194 552,15 Kč	

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 100 / (100 + 10) = 90,909 \%$	
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %	
Odpočet opotřebení: $194 552,15 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	- 165 369,33 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 29 182,82 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 1,091$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	29 182,82 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,091
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	31 838,46 Kč

Stavba na pozemku p.č. st. 39/12 – zjištěná cena:	31 838,46 Kč
--	---------------------

b) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Líšina

Název okresu: Plzeň-jih

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace,	0,70

		nebo plyn	
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 828,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 133,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

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

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

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

Index polohy: $I_P = 1,091$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,091$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 145,1030 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 39/12	zastavěná plocha a nádvoří	53	7 690,46

Pozemky – zjištěná cena:	7 690,46 Kč
---------------------------------	--------------------

Pozemek p.č. st. 39/13

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,810$$

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,091$$

a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Líšina

Název okresu: Plzeň-jih

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 828,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 133,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu,	II. Bez vlivu	0,00

	pronájem, právo stavby)		
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

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

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

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

6

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

Index polohy: $I_P = 1,091$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,091$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 145,1030 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 39/13	zastavěná plocha a nádvoří	1 245	180 653,24

Pozemky – zjištěná cena:	180 653,24 Kč
---------------------------------	----------------------

Pozemek p.č. 3039

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,810$$

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,091$$

a) Venkovní úpravy

a.1) Oplocení – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr: $43,6 \times 1,6 = 69,76 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,821

Ocenění

Základní cena: $69,76 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$		16 742,40 Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,8210
Cena stavby:	=	37 784,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 50 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

$100 \times 50 / (50 + 5) = 90,909 \%$	
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %	
Odpočet opotřebení: $37 784,25 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	– 32 116,61 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 5 667,64 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,810$

Index polohy: $I_P = 1,091$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	5 667,64 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,884
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	5 010,19 Kč

Oplocení – zjištěná cena:	5 010,19 Kč
----------------------------------	--------------------

a.2) Vrata – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků: 1 ks

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,821

Ocenění

Základní cena: 1 ks × 3 700,- Kč/ks		3 700,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_S :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,8210
Cena stavby:	=	8 350,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 50 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

$100 \times 50 / (50 + 5) = 90,909 \%$		
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %		
Odpočet opotřebení: 8 350,16 Kč × 85,000 %	–	7 097,64 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 252,52 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,810$

Index polohy: $I_P = 1,091$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	1 252,52 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,884
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	1 107,23 Kč

Vrata – zjištěná cena:	1 107,23 Kč
-------------------------------	--------------------

b) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient K_S :		0,800					
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
2 ks	dub letní	3039	85 r.	66 160,- Kč	–30 %	0,45	33 344,64 Kč
1 ks	dub letní	3039	100 r.	66 160,- Kč	–30 %	0,45	16 672,32 Kč
Okrasné dřeviny – celkem:						=	50 016,96 Kč

Pozn.: Byla zvolena úprava – 30% z důvodu neprováděné údržby porostů

Trvalé porosty – zjištěná cena:	50 016,96 Kč
--	---------------------

c) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Líšina

Název okresu: Plzeň-jih

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	III. Elektrina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 828,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 133,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

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

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

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

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

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

Index polohy: I_P = 1,091

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_P = 1,091

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 145,1030 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3039	ostatní plocha - neplodná půda	2 010	291 657,03

Pozemky – zjištěná cena:	291 657,03 Kč
---------------------------------	----------------------

Pozemek p.č. 3041

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,810$$

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,091$$

a) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient K_5 :		0,800					
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
1 ks	vrba bílá	3041	40 r.	19 650,- Kč	-30 %	0,45	4 951,80 Kč
1 ks	bez černý	3041	40 r.	1 660,- Kč	-30 %	0,45	418,32 Kč
Okrasné dřeviny – celkem:						=	5 370,12 Kč

Pozn.: Byla zvolena úprava – 30% z důvodu neprováděné údržby porostů

Trvalé porosty – zjištěná cena:	5 370,12 Kč
--	--------------------

b) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Líšina
Název okresu: Plzeň-jih

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 828,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 133,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

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

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

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

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

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

Index polohy: $I_P = 1,091$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,091$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 145,1030 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3041	ostatní plocha - neplodná půda	998	144 812,79

Pozemky – zjištěná cena:	144 812,79 Kč
---------------------------------	----------------------

REKAPITULACE

Pozemek p.č. st. 39/1

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Rodinný dům	667 164,21 Kč
Studna	7 031,36 Kč
Pozemky	27 424,47 Kč
Pozemek p.č. st. 39/1 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	701 620,04 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	701 620,- Kč

Zjištěná cena: 701 620,- Kč

Cena slovy: sedmsetjedentisícšestsetdvacet Kč

Pozemek p.č. st. 39/4

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Pozemky	8 851,28 Kč
Pozemek p.č. st. 39/4 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	8 851,28 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	8 850,- Kč

Zjištěná cena: 8 850,- Kč

Cena slovy: osmtisícsmsetpadesát Kč

Pozemek p.č. st. 39/5

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Stavba na pozemku p.č. st. 39/5	451 386,86 Kč
Pozemky	25 393,03 Kč
Pozemek p.č. st. 39/5 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	476 779,89 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	476 780,- Kč

Zjištěná cena: 476 780,- Kč

Cena slovy: čtyřstasedmdesátšesttisícsmsetosmdesát Kč

Pozemek p.č. st. 39/6

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Stavba na pozemku p.č. st. 39/6	385 704,03 Kč
Pozemky	23 942,- Kč
Pozemek p.č. st. 39/6 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	409 646,03 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	409 650,- Kč

Zjištěná cena: 409 650,- Kč

Cena slovy: čtyřistadevěttisícšestsetpadesát Kč

Pozemek p.č. st. 39/7

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Stavba na pozemku p.č. st. 39/7	751 941,77 Kč
Pozemky	36 130,65 Kč
Pozemek p.č. st. 39/7 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	788 072,42 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	788 070,- Kč

Zjištěná cena: 788 070,- Kč

Cena slovy: sedmsetosmdesátosmtisícšedmdesát Kč

Pozemek p.č. st. 39/8

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Stavba na pozemku p.č. st. 39/8	713 404,92 Kč
Pozemky	33 373,69 Kč
Pozemek p.č. st. 39/8 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	746 778,61 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	746 780,- Kč

Zjištěná cena: 746 780,- Kč

Cena slovy: sedmsetčtyřicetšesttisícšedmdesát Kč

Pozemek p.č. st. 39/9

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Podsklepení na pozemku p.č. st. 39/9	6 647,86 Kč
Pozemky	725,52 Kč
Pozemek p.č. st. 39/9 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	7 373,38 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	7 370,- Kč

Zjištěná cena: 7 370,- Kč

Cena slovy: sedmtisíctřístasedmdesát Kč

Pozemek p.č. st. 39/12

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Stavba na pozemku p.č. st. 39/12	31 838,46 Kč
Pozemky	7 690,46 Kč
Pozemek p.č. st. 39/12 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	39 528,92 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	39 530,- Kč

Zjištěná cena: 39 530,- Kč

Cena slovy: třicetdevěttisícpěttřicet Kč

Pozemek p.č. st. 39/13

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Pozemky	180 653,24 Kč
Pozemek p.č. st. 39/13 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	180 653,24 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	180 650,- Kč

Zjištěná cena: 180 650,- Kč

Cena slovy: jednoosmdesáttisícšestsetpadesát Kč

Pozemek p.č. 3039

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Venkovní úpravy	
Oplocení	5 010,19 Kč
Vrata	1 107,23 Kč
Trvalé porosty	50 016,96 Kč
Pozemky	291 657,03 Kč
Pozemek p.č. 3039 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	347 791,41 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	347 790,- Kč

Zjištěná cena: 347 790,- Kč

Cena slovy: třistačtyřicetsedmtisícsešmdesát Kč

Pozemek p.č. 3041

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Trvalé porosty	5 370,12 Kč
Pozemky	144 812,79 Kč
Pozemek p.č. 3041 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	150 182,91 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	150 180,- Kč

Zjištěná cena: 150 180,- Kč

Cena slovy: jednostopadesáttisícjednoosmdesát Kč

4.3 CENA OBVYKLÁ

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

4.3.1 METODA 1

Ocenění bude provedeno kombinací dvou metod, a to metodou porovnávací (stanovení hodnoty pozemků) a metodou nákladovou (stanovení hodnoty staveb). Součtem hodnot pozemků a staveb bude výsledná hodnota jednotlivých pozemků.

4.3.1.1 Metoda porovnávací - pozemky

Ocenění je provedeno metodou porovnávací s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz v letech 2020-2022. Použité zrealizované prodeje byly upraveny HB Indexem na aktuální cenovou hladinu. Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámil a zohlednil údaje uvedené v těchto smlouvách.

Ze zjištěných informací byla sestavena množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití, velikostí a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. **Vzhledem k tomu, že byly použity pro porovnání i prodeje staršího data (následně upravené HB Indexem na aktuální cenovou hladinu), výsledkem porovnávací metody je tržní hodnota s použitím atributů pro určení obvyklé ceny.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na výši tržní hodnoty vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2020-2022 v blízkém okolí oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto nemovitých věcí:

č.	k.ú.	p.č.	Převodce	Nabyvatel	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)
1	Líšina	3054	obec	FO	V-6203/2021-406	11.10.2021	1 000
2	Líšina	3053	obec	FO	V-6210/2021-406	11.10.2021	1 860
3	Líšina	2975/26	FO	obec	V-6794/2021-406	03.11.2021	4 240
4	Vstíř	st. 48/9	FO	FO	V-5715/2020-406	18.11.2020	157 800

5	Vstíř	st. 150/2, st. 150/3, st. 150/4, st. 151/1, st. 194/2, st. 210/1, st. 285/4, st. 290/2	PO	PO	V-7944/2021-406	23.12.2021	622 471
6	Lířina	2298/16, 2975/9	FO	FO	V-3667/2021-406	16.06.2021	690 000
7	Černotín u Dneříc	12/2, 1433	obec	FO	V-5510/2020-406	05.11.2020	29 000
8	Hradec u Stoda	1281/67	obec	FO	V-201/2021-406	14.01.2021	502 102
9	Hradec u Stoda	1298/2	FO	FO	V-480/2022-406	28.01.2022	2 230 000
10	Hradec u Stoda	1368/7	FO	FO	V-7743/2021-406	15.12.2021	5 000
11	Hradec u Stoda	2299/5, 1191/6	FO	FO	V-7107/2021-406	16.11.2021	2 790 000
12	Hradec u Stoda	2295/23	FO	FO	V-5644/2021-406	15.09.2021	2 550 000
13	Holýřov	633/33	FO	FO	V-670/2022-401	14.02.2022	360 000
14	Kvíčovice	st. 131/2, 641	ČR (SPÚ)	FO	V-4410/2020-401	27.10.2020	150 030
15	Staňkov- ves	795/43, 889/5, 795/58	FO	FO	V-4013/2020-401	06.10.2020	875 000
16	Hlohová	98/1	FO	FO	V-4767/2021-401	06.10.2021	864 000
17	Hlohová	205, 206/3	FO	FO	V-1566/2021-401	07.04.2021	160 000
18	Hlohová	243/1, 243/2, 243/3, 244/1	FO	FO	V-4104/2020-401	12.10.2020	850 000
19	Osvračín	309	PO	obec	V-945/2021-401	01.03.2021	120 850
20	Osvračín	319	FO	FO	V-984/2022-401	03.03.2022	300 000

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a po zohlednění Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad.

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly z množiny vzorků vybrány tedy tyto nemovité věci:

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o ploře 526 m², obec a k.ú. Vstíř

Zrealizovaný prodej pozemku:

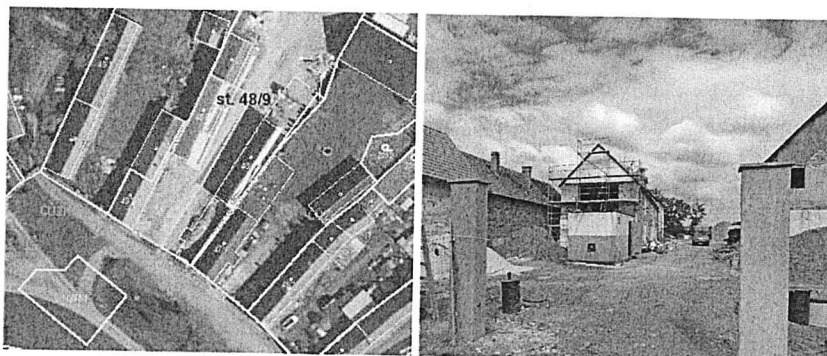
- parcela st. 48/9, kú: Vstíř (526 m², zastavěná plocha a nádvoří).

Kupní smlouva podána na KN dne 18.11.2020, V-5715/2020-406. Převodce: fyzická osoba.

Nabyvatel: fyzická osoba.

Cena za nemovitou věc: 157.800,- Kč, tj. 300,- Kč/m².

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemky o celkové ploše 2.416 m², obec a k.ú. Hlohová

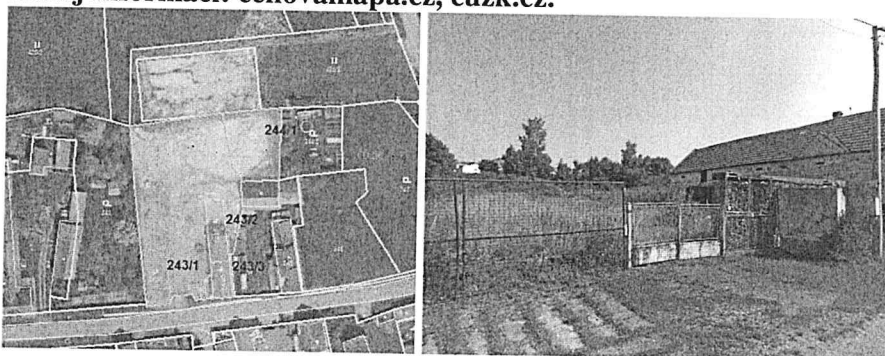
Zrealizovaný prodej pozemků:

- parcela 243/1, kú: Hlohová (157 m², Zastavěná plocha a nádvoří),
- parcela 243/2, kú: Hlohová (1 741 m², Zastavěná plocha a nádvoří),
- parcela 243/3, kú: Hlohová (106 m², Zastavěná plocha a nádvoří),
- parcela 244/1, kú: Hlohová (412 m², Zahrada).

Kupní smlouva podána na KN dne 12.10.2020, V-4104/2020-401. Převodce: fyzická osoba.
Nabyvatel: fyzická osoba.

Cena za nemovitou věc: 850.000,- Kč, tj. 352,- Kč/m².

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o ploše 756 m², obec a k.ú. Osvračín

Zrealizovaný prodej pozemku:

- parcela 319, kú: Osvračín (756 m², zahrada).

Kupní smlouva podána na KN dne 3.3.2022, V-984/2022-401. Převodce: fyzická osoba.
Nabyvatel: fyzická osoba.

Cena za nemovitou věc: 300.000,- Kč, tj. 397,- Kč/m².

Zdroj informací: cuzk.cz.



Výpočet porovnávací hodnoty – pozemky

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou			
a) srovnávací pozemek	1	2	3
Poloha pozemku :	Vstíř	Hlohová	Osvračín
Popis pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	zastavěná plocha a nádvoří, zahrada	zahrada
Výměra pozemku (m²):	526	2 416	756
Cena pozemku (Kč) :	157 800	850 000	300 000
Jednotková cena pozemku (Kč/m²):	300	352	397
Koeficient úpravy ceny	1,56	1,56	1,00
Jednotková cena upravená (Kč/m²) :	468	549	397
Váha	1	1	1
Průměrná cena pozemků (Kč/m²)	471		
Koeficienty pro výpočet indexu			
1 účel užití	1,00	1,00	1,00
2 poloha	1,00	1,00	1,00
3 poloha v obci-účel užití	1,00	1,00	1,00
4 vybavenost (sítě)	1,00	1,00	1,00
5 velikost	1,20	1,05	1,20
6 komerční využití	1,00	1,00	1,00
7 názor odhadce	1,00	1,00	1,00
Celkový index srovnávacího pozemku	1,20	1,05	1,20
Průměrný celkový index srovnávacích pozemků		1,150	
b) oceňovaný pozemek			
Poloha oceňovaného pozemku:	obec a k.ú. Líšnice		
Popis oceňovaného pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha		
Výměra oceňovaného pozemku (m²) :	5380		
1 účel užití	1,00		
2 poloha	1,00		
3 poloha v obci-účel užití	1,00		
4 vybavenost (sítě)	1,00		
5 velikost	1,00		
6 komerční využití	1,00		
7 názor odhadce	1,00		
Celkový index oceňovaného pozemku	1,000		
Poměr indexů	0,870		
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m²):	410		

p.č.	výměra (m²)	Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m²)	Porovnávací hodnota (Kč)
st. 39/1	189	410	77 490
st. 39/4	61	410	25 010
st. 39/5	175	410	71 750
st. 39/6	165	410	67 650
st. 39/7	249	410	102 090
st. 39/8	230	410	94 300
st. 39/9	5	410	2 050
st. 39/12	53	410	21 730
st. 39/13	1 245	410	510 450
3039	2 010	410	824 100
3041	998	410	409 180

4.3.1.2 Nákladová metoda - stavby

Nákladová metoda vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Pro výpočet nákladové ceny je využito cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2022 vycházející z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) a množství měrných jednotek, případně je využito základních cen z vyhlášky č. 424/2021 Sb. a množství měrných jednotek.

Odchylka skutečné ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25%, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu jejího vybavení. Běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat je $\pm 15\%$. Na základě morálního opotřebení a celkového technického stavu je základní cena snížena o 25%.

1) Stavba na pozemku p.č. st. 39/1 – Rodinný dům č.p. 8

Zatřídění dle JKSO

803.6 Domky rodinné jednobytové

Konstrukčně materiálová charakteristika: zděná

Jednotková cena - 7.600,- Kč/m³

Obestavěný prostor OP:

1.NP + zastřešení	$(4,13 \times 189) + (3,37/2 \times 189)$	=	1 099,03 m ³
-------------------	---	---	-------------------------

Výpočet koeficientu vybavení stavby K:

Základní koeficient K:	1,0000
------------------------	--------

Úprava koeficientu K:

1. Základy	$-0,54 \times 8,20 \%$	-	0,0443
2. Zdivo	$-0,54 \times 21,20 \%$	-	0,1145
3. Stropy	$-0,54 \times 7,90 \%$	-	0,0427
8. Fasádní omítky	$-0,54 \times 2,80 \%$	-	0,0151
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	-	0,0050
10. Vnitřní obklady	$-0,54 \times 2,30 \%$	-	0,0124
11. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	-	0,0100
18. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$	-	0,0060
19. Rozvod vody	$-0,54 \times 3,20 \%$	-	0,0173
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	-	0,0050
22. Kanalizace	$-0,54 \times 3,10 \%$	-	0,0167
23. Vybavení kuchyně	$-0,54 \times 0,50 \%$	-	0,0027
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	-	0,0340

Hodnota koeficientu vybavení stavby K:	=	0,6743
--	---	--------

Základní cena ZC:		7 600,- Kč/m ³
Vybavení stavby:	×	0,6743
Odchylka	-	25%
Základní jednotková cena upravená:	=	3 844,- Kč/m ³
Základní cena upravená: $1\,099,03\text{ m}^3 \times 3\,844,-\text{ Kč/m}^3$	=	4 224 132,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 100 / (100 + 10) = 90,909 \%$		
Odpočet opotřebení: $4\,197\,195,57 \text{ Kč} \times 90,909 \%$	-	3 840 116,88 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	384 015,91 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení - zaokrouhleno	=	384 020,00 Kč

2) Stavba na pozemku p.č. st. 39/5

Zatřídění dle JKSO

812.8 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Konstrukčně materiálová charakteristika: zděná

Jednotková cena - 5.125,- Kč/m³

Obestavěný prostor OP:

1.NP + zastřešení	$(4,13 \times 175) + (3,37/2 \times 175)$	=	1 017,63 m ³
-------------------	---	---	-------------------------

Výpočet koeficientu vybavení stavby K:

Základní koeficient K:		1,0000	
Úprava koeficientu K:			
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	-	0,0180
11. Dveře	$-0,54 \times 2,40 \%$	-	0,0130
13. Okna	$-0,54 \times 3,40 \%$	-	0,0184
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,00 \%$	-	0,0162
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	-	0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	-	0,0540
Hodnota koeficientu vybavení stavby K:		=	0,8764

Základní cena ZC:		5 125,- Kč/m ³
Vybavení stavby:	×	0,8764
Odchylka	-	25%
Základní jednotková cena upravená:	=	3 369,- Kč/m³
Základní cena upravená: $1\,017,63 \text{ m}^3 \times 3\,369,- \text{ Kč/m}^3$	=	3 428 052,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 100 / (100 + 10) = 90,909 \%$		
Odpočet opotřebení: $3\,428\,052,02 \text{ Kč} \times 90,909 \%$	-	3 116 407,81 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	311 644,21 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení - zaokrouhleno	=	311 640,00 Kč

3) Stavba na pozemku p.č. st. 39/6

Zatřídění dle JKSO

812.8 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Konstrukčně materiálová charakteristika: zděná

Jednotková cena - 5.125,- Kč/m³

Obestavěný prostor OP:

1.NP + zastřešení	$(4,13 \times 154) + (3,37/2 \times 154)$	=	895,51 m ³
-------------------	---	---	-----------------------

Výpočet koeficientu vybavení stavby K:

Základní koeficient K:	1,0000
------------------------	--------

Úprava koeficientu K:

10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	-	0,0180
11.	Dveře	$-0,54 \times 2,40 \%$	-	0,0130
12.	Vrata	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	-	0,0300
13.	Okna	$-0,54 \times 3,40 \%$	-	0,0184
14.	Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,00 \%$	-	0,0162
17.	Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	-	0,0040
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	-	0,0540

Hodnota koeficientu vybavení stavby K:	=	0,8464
---	----------	---------------

Základní cena ZC:		5 125,- Kč/m ³
Vybavení stavby:	×	0,8464
Odchylka	-	25%
Základní jednotková cena upravená:	=	3 253,- Kč/m³
Základní cena upravená:	895,51 m³ × 3 253,- Kč/m³	= 2 913 407,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 100 / (100 + 10) = 90,909 \%$		
Odpočet opotřebení: 2 913 407,46 Kč × 90,909 %	-	2 648 549,59 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	264 857,87 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení - zaokrouhleno	=	264 860,00 Kč

4) Stavba na pozemku p.č. st. 39/7

Zatřídění dle JKSO

812.8 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Konstrukčně materiálová charakteristika: zděná

Jednotková cena - 5.125,- Kč/m³

Obestavěný prostor OP:

1.NP+zastřešení	$(3,61 \times 249) + (3,16/2 \times 249)$	=	1 292,31 m ³
-----------------	---	---	-------------------------

Výpočet koeficientu vybavení stavby K:

Základní koeficient K:	1,0000
------------------------	--------

Úprava koeficientu K:

3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 13,80 \%$	-	0,1380
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	-	0,0070
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	-	0,0180
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$	-	0,0240
13. Okna	$-0,54 \times 3,40 \%$	-	0,0184
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	-	0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	-	0,0540
Hodnota koeficientu vybavení stavby K:		=	0,7366

Základní cena ZC:		5 125,- Kč/m ³
Vybavení stavby:	×	0,7366
Odchylka	-	25%
Základní jednotková cena upravená:	=	2 831,- Kč/m³
Základní cena upravená: 1 292,31 m³ × 2 831,- Kč/m³	=	3 658 925,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 40 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebení: $100 \times 40 / (40 + 10) = 80,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 3 658 925,38 Kč × 80,000 %	-	2 927 140,30 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	731 785,08 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení - zaokrouhleno	=	731 790,00 Kč

5) Stavba na pozemku p.č. st. 39/8

Zatřídění dle JKSO

812.8 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Konstrukčně materiálová charakteristika: zděná

Jednotková cena - 5.125,- Kč/m³

Obestavěný prostor OP:

1.NP + zastřešení	$(5,45 \times 235) + (6,97/2 \times 235)$	=	2 099,73 m ³
-------------------	---	---	-------------------------

Výpočet koeficientu vybavení stavby K:

Základní koeficient K:	1,0000
------------------------	--------

Úprava koeficientu K:

3. Stropy	$-0,54 \times 13,80 \%$	-	0,0745
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	-	0,0180
11. Dveře	$-0,54 \times 2,40 \%$	-	0,0130
12. Vrata	$-0,54 \times 3,00 \%$	-	0,0162
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	-	0,0340
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,00 \%$	-	0,0162
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 6,10 \%$	-	0,0329
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	-	0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	-	0,0540

Hodnota koeficientu vybavení stavby K:	=	0,7372
---	---	---------------

Základní cena ZC:		5 125,- Kč/m ³
Vybavení stavby:	×	0,7372
Odchylka	-	25%
Základní jednotková cena upravená:	=	2 834,- Kč/m³
Základní cena upravená:	$2 099,73 \text{ m}^3 \times 2 834,- \text{ Kč/m}^3$	= 5 949 821,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 100 / (100 + 10) = 90,909 \%$		
Odpočet opotřebení: $5 949 821,17 \text{ Kč} \times 90,909 \%$	-	5 408 922,93 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	540 898,24 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení - zaokrouhleno	=	540 900,00 Kč

6) Stavba na pozemku p.č. st. 39/9 – podsklepení

Zatřídění dle vyhlášky č. 424/2021 Sb.

15. Zemní sklep: $5 \times 2 = 10,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny ceny stavby: 2,821

Jednotková cena - 1.800,- Kč/m³

Ocenění

Základní cena: $10,00 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 1\,800,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$		18 000,- Kč
Korekce základní ceny:		
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,8210
Cena stavby:	=	50 778,00 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 100 / (100 + 10) = 90,909 \%$		
Odpočet opotřebení: $50\,778,00 \text{ Kč} \times 90,909 \%$	–	46 161,77 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	4 616,23 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení - zaokrouhleno	=	4 620,00 Kč

7) Stavba na pozemku p.č. st. 39/12 – přístřešek

Zatřídění dle vyhlášky č. 424/2021 Sb.

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

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

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Jednotková cena - 750,- Kč/m³

Obestavěný prostor OP:

1.NP + zastřešení	$(2,05+4,17)/2 \times 53$	=	164,83 m ³
-------------------	---------------------------	---	-----------------------

Výpočet koeficientu vybavení stavby K:

Základní koeficient K:	1,0000
------------------------	--------

Úprava koeficientu K:

4. Krov	$-0,54 \times 33,50 \%$	–	0,1809
5. Krytina	$-0,54 \times 12,80 \%$	–	0,0691
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	–	0,0420
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 6,30 \%$	–	0,0340

Hodnota koeficientu vybavení stavby K:	=	0,6740
---	----------	---------------

Základní cena ZC:		750,- Kč/m ³
Koeficient změny ceny stavby:	×	2,459
Vybavení stavby:	×	0,6740
Základní jednotková cena upravená:	=	1 243,- Kč/m³
Základní cena upravená:	164,83 m³ × 1 243,- Kč/m³	= 204 887,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 100 / (100 + 10) = 90,909 \%$		
Odpočet opotřebení: 204 887,73 Kč × 90,909 %	–	186 261,38 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	18 626,34 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení - zaokrouhleno	=	18 630,00 Kč

4.3.1.3 Rekapitulace zjištěných hodnot – METODA 1

p.č.	Porovnávací hodnota - pozemky (Kč)	Nákladová metoda - stavby (Kč)	Celkem (Kč)
st. 39/1	77 490	384 020	461 510
st. 39/4	25 010	0	25 010
st. 39/5	71 750	311 640	383 390
st. 39/6	67 650	264 860	332 510
st. 39/7	102 090	731 790	833 880
st. 39/8	94 300	540 900	635 200
st. 39/9	2 050	4 620	6 670
st. 39/12	21 730	18 630	40 360
st. 39/13	510 450	0	510 450
3039	824 100	0	824 100
3041	409 180	0	409 180
Celkem	2 205 800	2 256 460	4 462 260

4.3.2 METODA 2

Ocenění bude provedeno metodou porovnávací (stanovení porovnávací hodnoty celého areálu vč. všech pozemků a staveb). Dále bude od porovnávací hodnoty odpočtena hodnota pozemků stanovená v oddílu 4.3.1.1 tohoto znaleckého posudku) a určena hodnota staveb dle procentuálního objemu jednotlivých staveb z celkového obestavěného prostoru.

4.3.2.1 Metoda porovnávací – celý areál (vč. všech pozemků a staveb)

Ocenění je provedeno metodou porovnávací s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz v letech 2021-2022 a nabídkových cen uveřejněných na srealty.cz. Použité zrealizované prodeje byly upraveny HB Indexem na aktuální cenovou hladinu. Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámil a zohlednil údaje uvedené v těchto smlouvách.

Ze zjištěných informací byla sestavena množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití, velikostí a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. **Výsledkem porovnávací metody je tržní hodnota s použitím atributů pro určení obvyklé ceny.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na výši tržní hodnoty vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy jednotky.

V rámci místního šetření nebyly umožněno znalci kompletní zpřístupnění oceňovaných staveb. Z tohoto důvodu byly užité plochy určeny odborným odhadem ze zastavěných ploch.

Stavba	Užitná plocha (m ²)
Stavba na p.č.st. 39/1	70
Stavba na p.č. st. 39/4	0
Stavba na p.č.st. 39/5	140
Stavba na p.č.st. 39/6	124
Stavba na p.č.st. 39/7	199
Stavba na p.č.st. 39/8	184
Stavba na p.č.st. 39/9	4
Stavba na p.č.st. 39/12	0
Stavba na p.č.st. 39/13	0
Stavba na p.č. 3039	0
Stavba na p.č. 3041	0
UP celkem	721

p.č.	druh pozemku	výměra (m ²)
st. 39/1	zastavěná plocha a nádvoří	189
st. 39/4	zastavěná plocha a nádvoří	61
st. 39/5	zastavěná plocha a nádvoří	175
st. 39/6	zastavěná plocha a nádvoří	165
st. 39/7	zastavěná plocha a nádvoří	249
st. 39/8	zastavěná plocha a nádvoří	230
st. 39/9	zastavěná plocha a nádvoří	5
st. 39/12	zastavěná plocha a nádvoří	53
st. 39/13	zastavěná plocha a nádvoří	1 245
3039	ostatní plocha - neplodná půda	2 010
3041	ostatní plocha - neplodná půda	998
Pozemky celkem výměra (m²)		5 380

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2021-2022 v dané lokalitě a širším okolí oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto nemovitých věcí:

č.	k.ú.	stavba	p.č.	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)
1	Touchovice	Touchovice č.p. 26, zemědělské stavby	st. 28/3, st. 30/1, st. 30/2, 45/1	V-3222/2021-507	10.09.2021	1 051 100
2	Líšina	Líšina č.p. 9 a č.p. 46	st. 35, st. 38, 8, 9, 1472/4	V-3575/2021-406	14.06.2021	1 850 000
3	Líšina	Líšina č.p. 70	st. 81, 2298/19	V-7645/2021-406	10.12.2021	747 000
4	Lelov	Lelov č.p. 39	st.37, 33/3	V-5624/2021-406	15.09.2021	1 575 000
5	Lelov	Lelov č.p. 64	st. 28, 899/39	V-4351/2021-406	19.07.2021	2 250 000
6	Přestavlky	Přestavlky č.p. 2	st. 39, 42	V-21/2022-406	03.01.2022	4 380 000
7	Zemětice	Chalupy č.p. 10	st. 59, 1018, 1088/2, 1138/1, 881/45, 1020/4, 1088/4, 1088/5, 1088/7, 1088/8, 1134/3, 1134/4, 1134/6, 1134/7	V-7345/2021-406	29.11.2021	5 828 210

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a po zohlednění Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad. Vzhledem k tomu, že z množiny zrealizovaných nemovitých věcí nebyl vybrán dostatečný počet reprezentativních srovnatelných nemovitých věcí, byly použity pro srovnání i nabídky prodejů obdobných nemovitých věcí uveřejněných na sreality.cz.

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly z množiny vzorků a z nabídek prodejů uveřejněných na sreality.cz vybrány tedy tyto nemovité věci:

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Zrealizovaný prodej nemovité věci o užitné ploše 452 m², obec a k.ú. Líšina

Zrealizovaný prodej:

- Stavba: Líšina č.p. 9
- Stavba: Líšina č.p. 46
- parcela st. 35, kú: Líšina (1 452 m², Zastavěná plocha a nádvoří)
- parcela st. 38, kú: Líšina (1 351 m², Zastavěná plocha a nádvoří)
- parcela 8, kú: Líšina (343 m², Ostatní plochy)
- parcela 9, kú: Líšina (290 m², Ostatní plochy)
- parcela 1472 / 4, kú: Líšina (1 917 m², Zahrada).

Kupní smlouva podaná na KN dne 14.6.2021, V-3575/2021-406. Převodce: fyzická osoba.

Nabyvatel: právnická osoba.

Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost, která se skládá z několika budov. Stavby jsou ve zhoršeném technickém stavu. Srovnatelná nemovitá věc se nachází ve stejné lokalitě jako oceňovaná nemovitá věc.

Užitná plocha – 452 m². Plocha pozemků celkem – 5.353 m².

Cena: 1.850.000,- Kč. Zdroj informací: cuzk.cz a cenovamapa.cz.



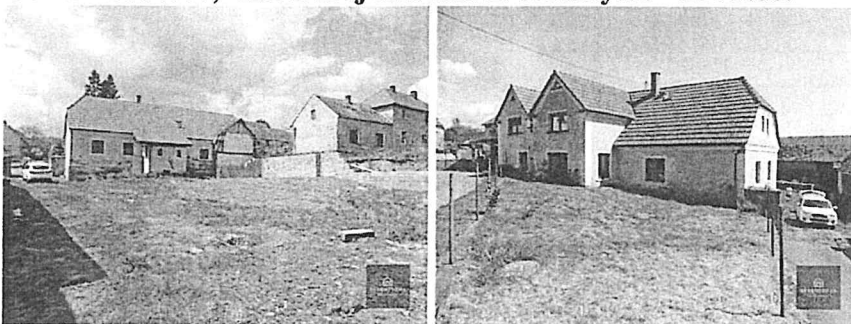
2) Srovnatelná nemovitá věc:

Nabídka prodeje zemědělské usedlosti 900 m², Konstantinovy Lázně, okr. Tachov

Nabídka prodeje zemědělské usedlosti s pozemkem o výměře 5.580 m² (z toho rybník 683 m²) v klidné obci Dlouhé Hradiště. Možnost vybudovat usedlost dle svých představ, vhodné pro koně, nebo jako bio farma s domácí zvěří, či penzion s wellness v oáze klidu, což byl i plán současného majitele, kdy započala i částečná rekonstrukce. Usedlost je napojena na elektřinu, obecní vodovod, studna a odpad řešen septikem.

Podlahová plocha 900 m². Plocha pozemku 5.580 m².

Cena: 4.999.000,- Kč. Zdroj informací: sreality.cz – ID: N80.





3) Srovnatelná nemovitá věc:

Nabídka prodeje zemědělského objektu 452 m², Měčín - Osobovy, okr. Klatovy

Nabídka prodeje pozemků s travním porostem a stávající zemědělské stavení - budova pro chov telat s přípravnou krmiva. Pozemky s budovou jsou situovány v jihozápadní části obce Osobovy, v místě bývalého zemědělského družstva, na okraji obce. Osobovy jsou malebnou vesničkou spadající pod město Měčín, okres Klatovy, v bezprostřední blízkosti hranic okresu Plzeň-jih.

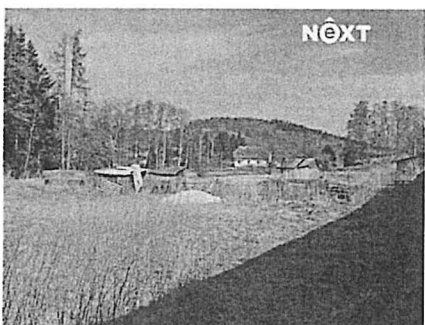
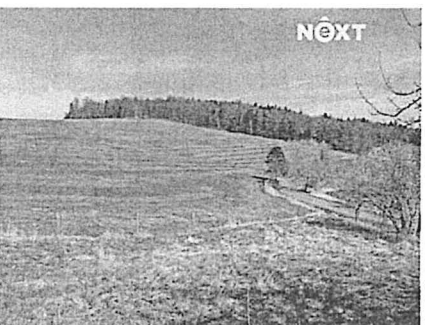
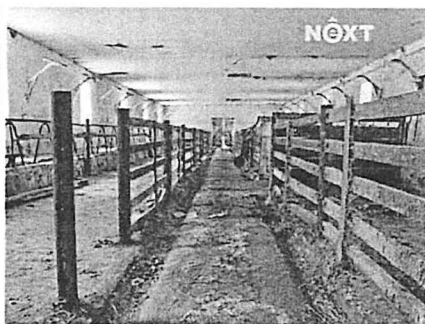
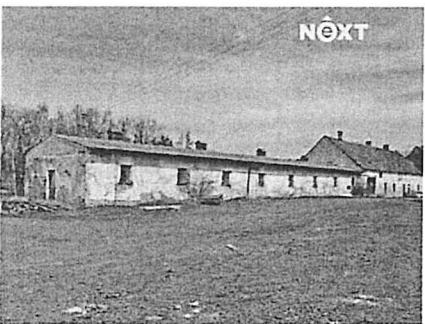
Zastavěná plocha stávající zemědělské budovy činí cca 532 m², a celková plocha předmětného pozemku, na kterém budova leží, je 1.592 m² a je evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Ostatní pozemky jsou o velikosti 2.500 m². Dohromady tedy 4.092 m² (dle mapových listů Katastru nemovitostí). Aktuálně proběhlo zaměření hranic pozemků a dle geometrického zaměření mají předmětné pozemky rozlohu cca 4.204 m².

Nemovitá věc je vhodná pro:

pro pěstitele, pro chovatele, pro výrobu, pro zemědělskou činnost, pro skladování, lze zde vybudovat i objekt pro bydlení.

Podlahová plocha 532 m². Plocha pozemku 4.092 m².

Cena: 2.500.000,- Kč. Zdroj informací: srealita.cz – ID: N94318.



Výpočet porovnávací hodnoty – celý areál

a) srovnatelné nem. věci	1	2	3
Pozemky celkem (m²)	5 353,00	5 580,00	4 092,00
PP celkem (m²)	452,00	900,00	452,00
Cena (Kč)	1 850 000	4 999 000	2 500 000
Objektivizační koeficient	1,25	0,95	0,95
Cena po úpravě (Kč)	2 312 500	4 749 050	2 375 000
Jednotkové ceny JC			
- za PP (Kč/m²)	5 116	5 277	5 254
Koeficienty pro výpočet indexu			
Účel užití	1,00	1,00	1,00
Poloha	1,00	1,10	1,10
Opotřebení	1,00	1,00	1,00
Materiálová charakteristika	1,00	1,00	1,00
Velikost	0,99	1,00	0,99
Velikost pozemků	1,00	1,00	1,08
Vybavení a příslušenství	1,00	1,00	1,00
Názor odhadce	1,00	1,00	1,00
Součin dílčích koeficientů I ₁	0,99	1,10	1,18
Jednotkové ceny JCP		po přepočtení I ₅	
- za PP (Kč/m²)	5 065	5 804	6 180
Váha dat	1	1	1
- za PP (Kč/m²)		5 683	
b) oceňovaná nem. věc			
Pozemky celkem (m²)		5 380	
PP celkem (m²)		721,0	
Koef.pro výpočet indexu oceňované nemovitosti			
Poloha		1,00	
Příslušenství domu		1,00	
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou		1,00	
Technický stav		1,00	
Velikost		1,00	
Materiálová charakteristika		1,00	
Názor znalce		1,00	
Součin dílčích koeficientů		1,00	
Porovnávací jednotková hodnota			
- za PP (Kč/m²)		5 683	
Porovnávací hodnota			
- za PP (Kč)		4 097 443	
Porovnávací hodnota -zaokrouhleno		4 100 000 Kč	

4.3.2.2 Výpočet hodnoty staveb

Pro určení hodnoty jednotlivých staveb je vycházeno z porovnávací hodnoty celého areálu (oddíl 4.3.2.1 tohoto znaleckého posudku). Od této hodnoty je odpočtena porovnávací hodnota pozemků (oddíl 4.3.1.1. tohoto znaleckého posudku). Určení hodnoty jednotlivých staveb je provedeno dle procentuálního objemu jednotlivých staveb z celkového obestavěného prostoru.

Hodnota	(Kč)
Porovnávací hodnota - celý areál	4 100 000
Porovnávací hodnota - pozemky	-2 205 800
Porovnávací hodnota - stavby	1 894 200

Stavba	OP (m²)	% (OP)	Hodnota stavby
Stavba na p.č.st. 39/1	1 099,03	17	316 427
Stavba na p.č. st. 39/4	0,00	0	0
Stavba na p.č.st. 39/5	1 017,63	15	292 990
Stavba na p.č.st. 39/6	895,51	14	257 830
Stavba na p.č.st. 39/7	1 292,31	20	372 075
Stavba na p.č.st. 39/8	2 099,73	32	604 542
Stavba na p.č.st. 39/9	10,00	0	2 879
Stavba na p.č.st. 39/12	164,83	3	47 457
Stavba na p.č.st. 39/13	0,00	0	0
Stavba na p.č. 3039	0,00	0	0
Stavba na p.č. 3041	0,00	0	0
Celkem	6 579,04	100	1 894 200

4.3.2.3 Rekapitulace zjištěných hodnot – METODA 2

p.č.	Porovnávací hodnota - pozemky (Kč)	Porovnávací metoda - stavby (Kč)	Celkem (Kč)
st. 39/1	77 490	316 427	393 917
st. 39/4	25 010	0	25 010
st. 39/5	71 750	292 990	364 740
st. 39/6	67 650	257 830	325 480
st. 39/7	102 090	372 075	474 165
st. 39/8	94 300	604 542	698 842
st. 39/9	2 050	2 879	4 929
st. 39/12	21 730	47 457	69 187
st. 39/13	510 450	0	510 450
3039	824 100	0	824 100
3041	409 180	0	409 180
Celkem	2 205 800	1 894 200	4 100 000

4.4 REKAPITULACE

p.č.	Zjištěná cena (Kč)	Metoda 1 (Kč)	Metoda 2 (Kč)
st. 39/1	701 620	461 510	393 917
st. 39/4	8 850	25 010	25 010
st. 39/5	476 780	383 390	364 740
st. 39/6	409 650	332 510	325 480
st. 39/7	788 070	833 880	474 165
st. 39/8	746 780	635 200	698 842
st. 39/9	7 370	6 670	4 929
st. 39/12	39 530	40 360	69 187
st. 39/13	180 650	510 450	510 450
3039	347 790	824 100	824 100
3041	150 180	409 180	409 180
Celkem	3 857 270	4 462 260	4 100 000

4.5 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen i nabídkových cen. Výsledná tržní hodnota byla určena ve výši hodnoty stanovenou metodou 2.

p.č.	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
st. 39/1	701 620	393 917
st. 39/4	8 850	25 010
st. 39/5	476 780	364 740
st. 39/6	409 650	325 480
st. 39/7	788 070	474 165
st. 39/8	746 780	698 842
st. 39/9	7 370	4 929
st. 39/12	39 530	69 187
st. 39/13	180 650	510 450
3039	347 790	824 100
3041	150 180	409 180
Celkem	3 857 270	4 100 000

5/ ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení tržní hodnoty bylo vycházeno ze dvou metod, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu a po zvážení všech okolností, byla současná tržní hodnota určena na úrovni hodnot stanovených metodou 2.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena ze zrealizovaných a nabídkových cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě. Byla stanovena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, technickým stavem, účelem užití, velikostí a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. Výsledkem je tržní hodnota.

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6/ ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?

6.2 ODPOVĚĎ

p.č.	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
st. 39/1	701 620	393 917
st. 39/4	8 850	25 010
st. 39/5	476 780	364 740
st. 39/6	409 650	325 480
st. 39/7	788 070	474 165
st. 39/8	746 780	698 842
st. 39/9	7 370	4 929
st. 39/12	39 530	69 187
st. 39/13	180 650	510 450
3039	347 790	824 100
3041	150 180	409 180
Celkem	3 857 270	4 100 000

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY ÚČETNICTVÍ

Stavba	Cena zjištěná (Kč)
Stavba na p.č.st. 39/1-RD	667 160
Studna na p.č. 39/1	7 030
Stavba na p.č.st. 39/5	451 390
Stavba na p.č.st. 39/6	385 700
Stavba na p.č.st. 39/7	751 940
Stavba na p.č.st. 39/8	713 400
Stavba na p.č.st. 39/9	6 650
Stavba na p.č.st. 39/12	31 840
Oplocení na p.č. 3039	5 010

Trvalé porosty na p.č. 3039	50 020
Vrata na p.č. 3039	1 110
Trvalé porosty na p.č. 3041	5 370

Pozemek p.č.	Cena zjištěná (Kč)
st. 39/1	27 420
st. 39/4	8 850
st. 39/5	25 390
st. 39/6	23 940
st. 39/7	36 130
st. 39/8	33 370
st. 39/9	730
st. 39/12	7 690
st. 39/13	180 650
3039	291 660
3041	144 810

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2022 06:35:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 540617 Líšina

Kat.území: 684996 Líšina

List vlastnictvi: 10002

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor	Podíl
1	100

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 39/1 189 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Líšina, č.p. 8, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/1

St. 39/4 61 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/4

St.	39/5	175 zastavěná plocha a nádvoří
-----	------	-----------------------------------

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/5

St.	39/6	165 zastavěná plocha a nádvoří
-----	------	-----------------------------------

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/6

St. 39/7 249 zastavěná plocha a
 nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/7

St. 39/8 230 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/8

St. 39/9 5 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/9

St. 39/12 53 zastavěná plocha a
 nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/12

St. 39/13 1245 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 152

3039	2010 ostatní plocha	neplodná půda
------	---------------------	---------------

3041	998 ostatní plocha	neplodná půda
------	--------------------	---------------

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2022 06:35:02

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 správy nemovitosti Pozemkovým fondem 4974/2003 ze dne 07.08.2003.

Pro: Česká republika,

Z-6025/2003-406

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) 010266/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

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

Z-596/2013-406

RČ/IČO: 01312774

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

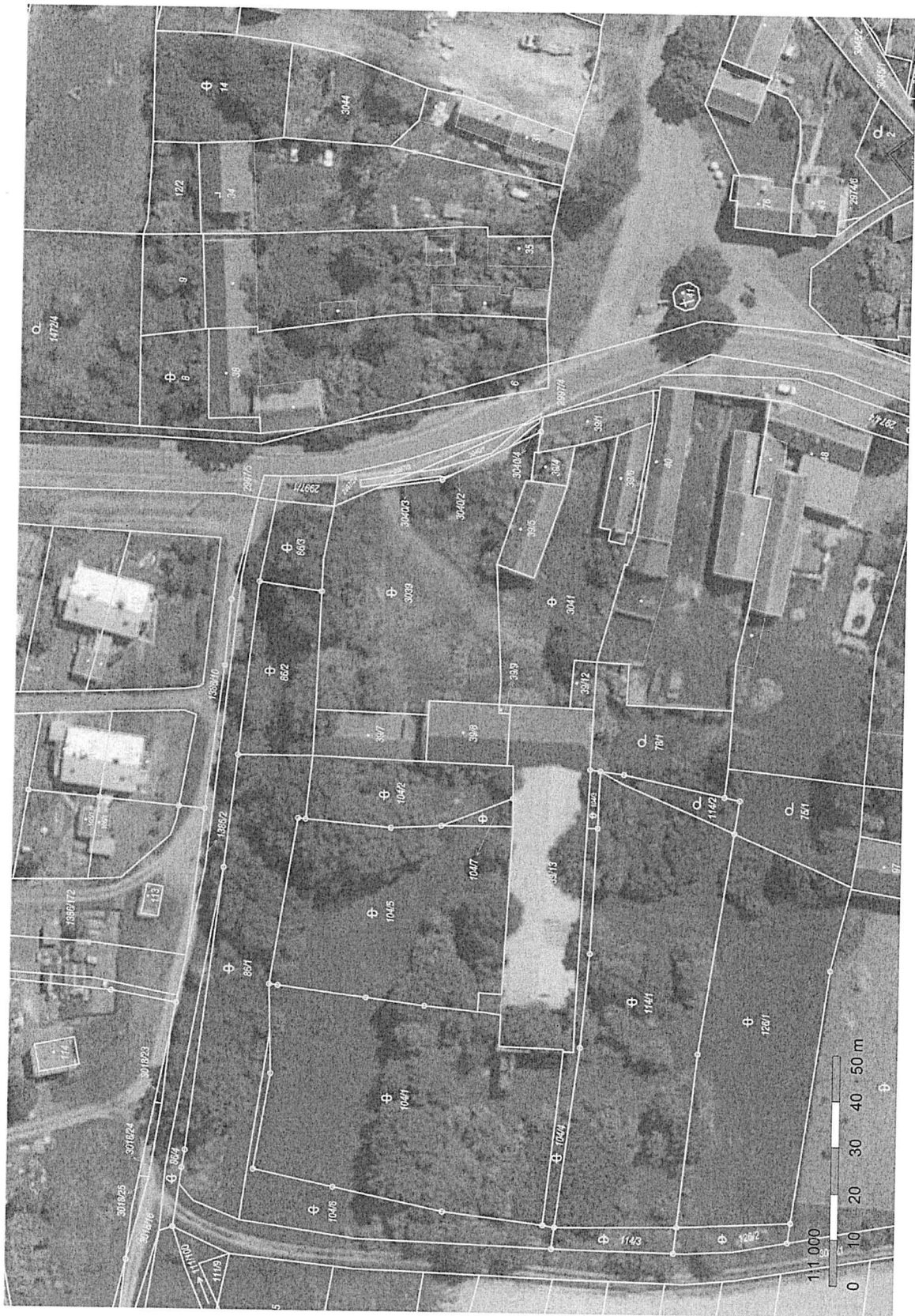
Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.05.2022 06:54:06

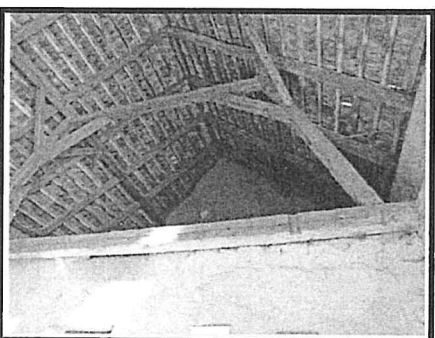
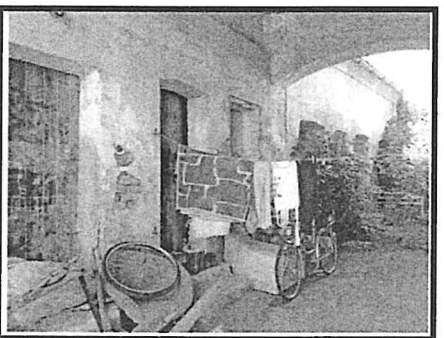
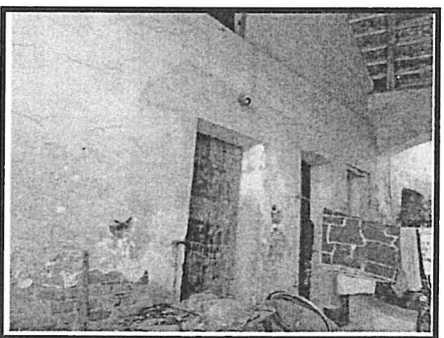
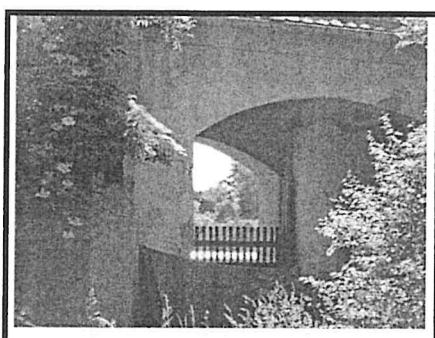
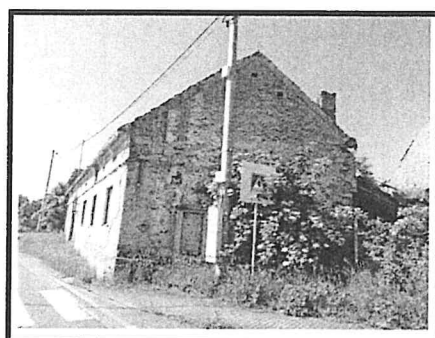
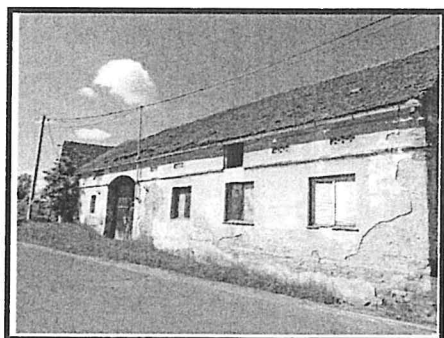
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.
strana 2

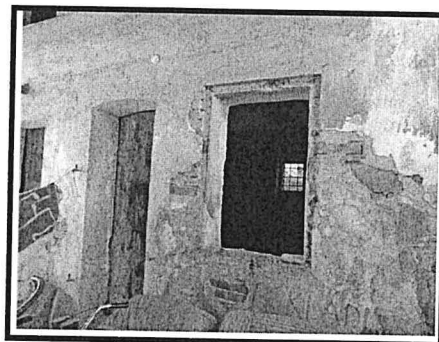
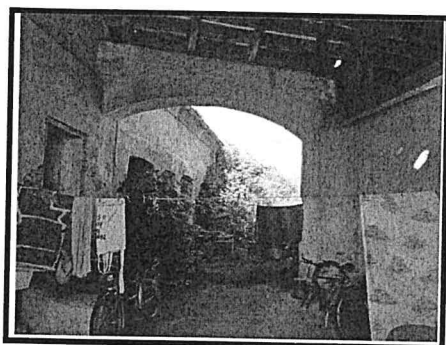




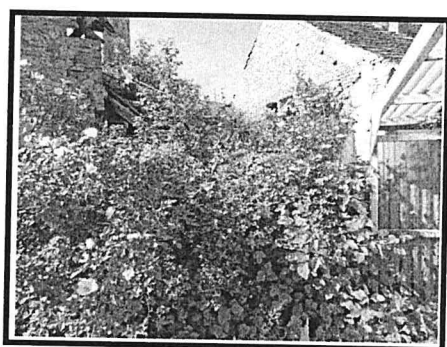
POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC ze dne 30.5.2022

p.č. st. 39/1

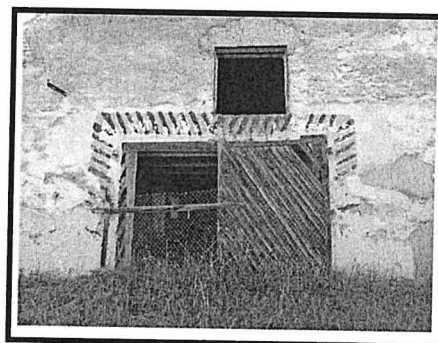
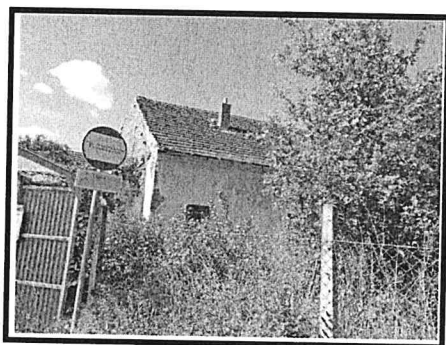
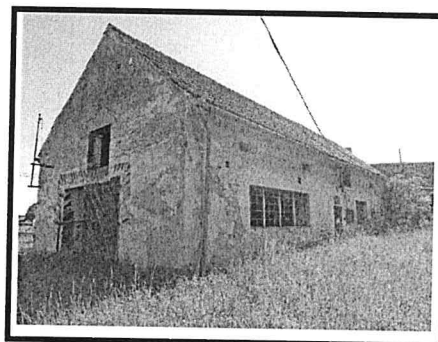
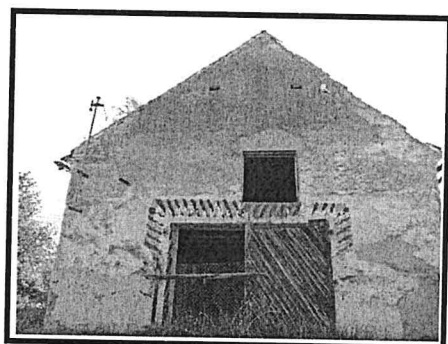


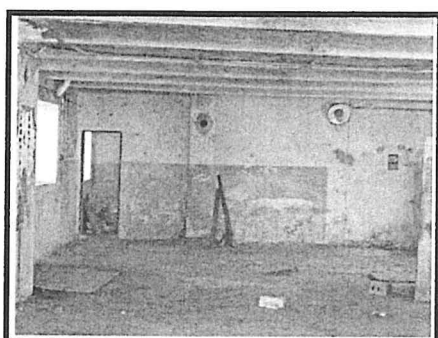
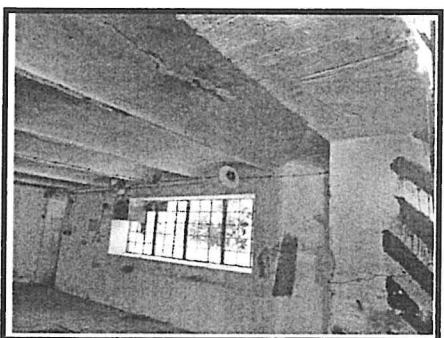
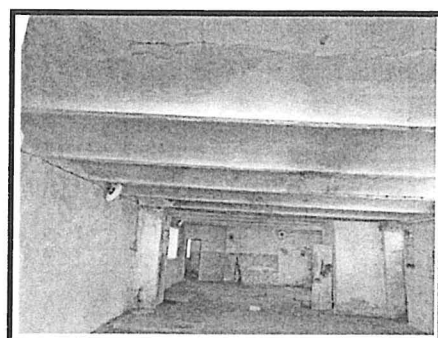
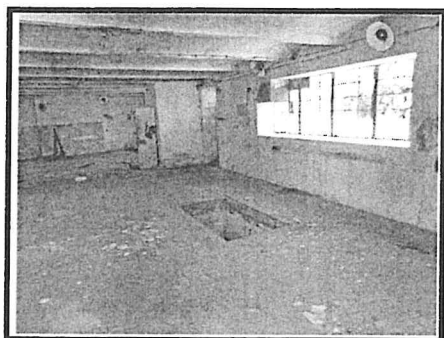


p.č. st. 39/4

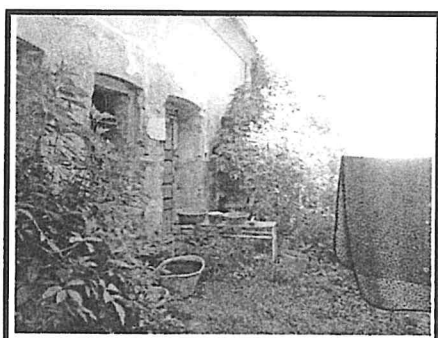
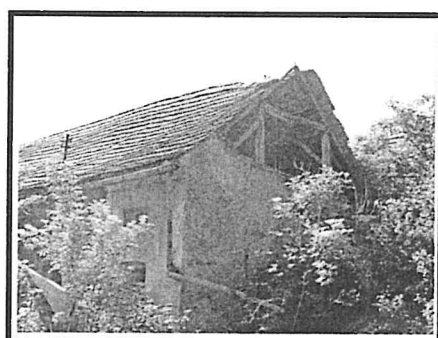


p.č. st. 39/5

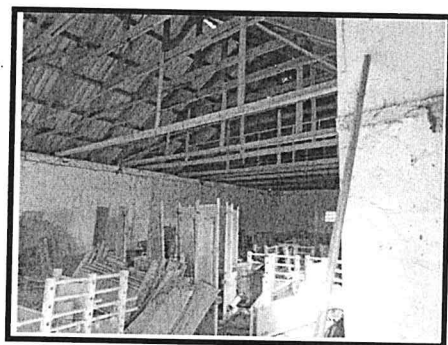
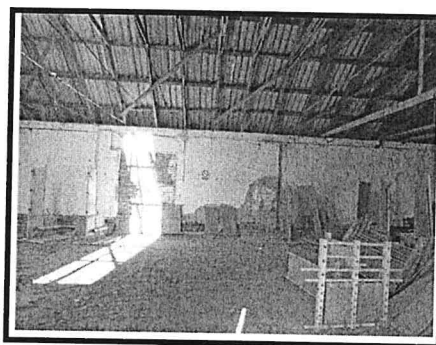
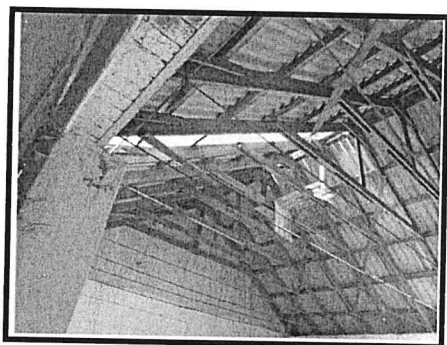




p.č. st. 39/6



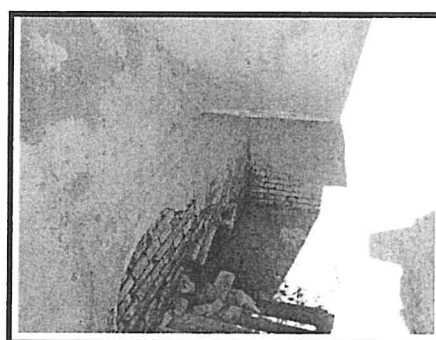
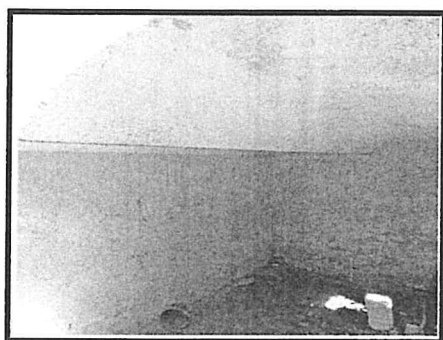
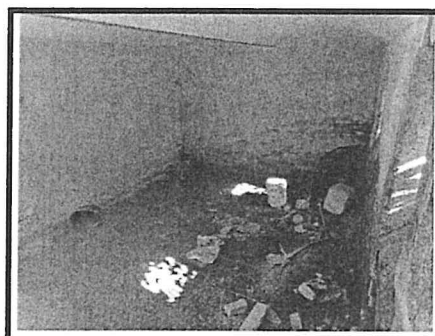
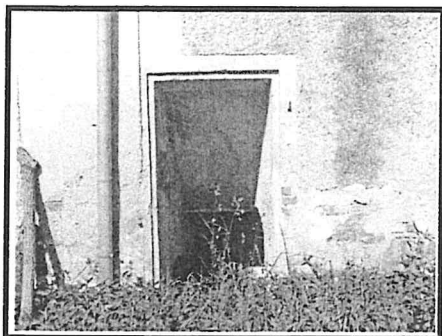
p.č. st. 39/7



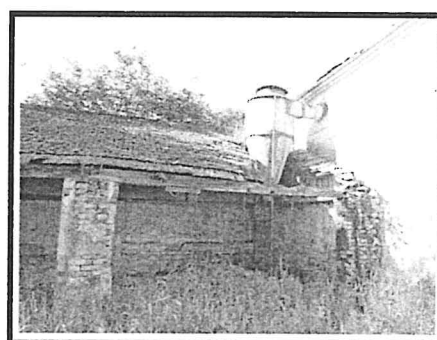
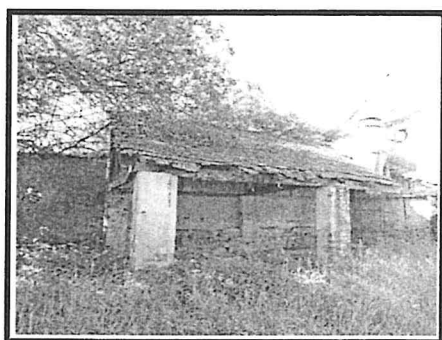
p.č. st. 39/8



p.č. st. 39/9



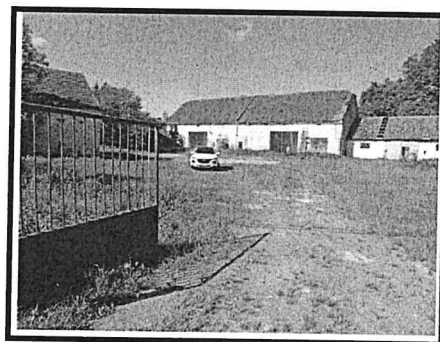
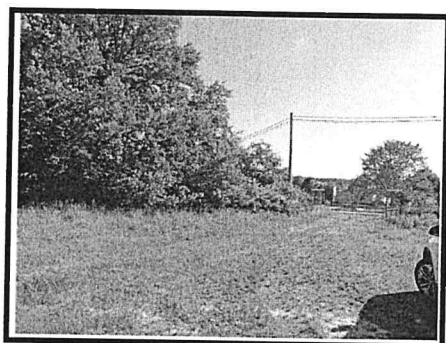
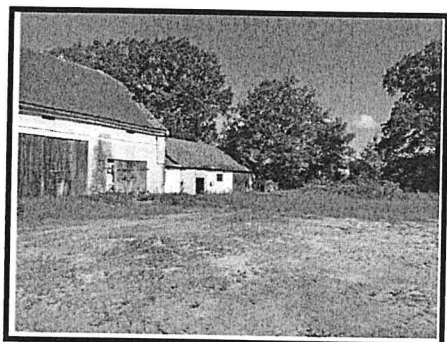
p.č. st. 39/12



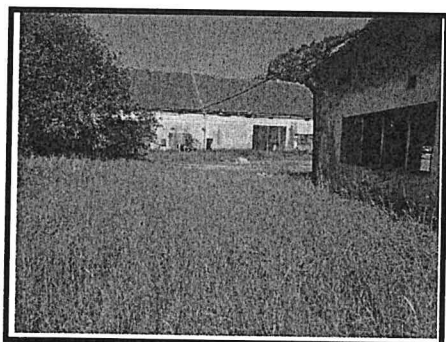
p.č. st. 39/13

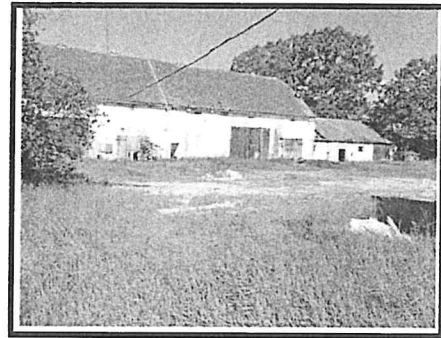


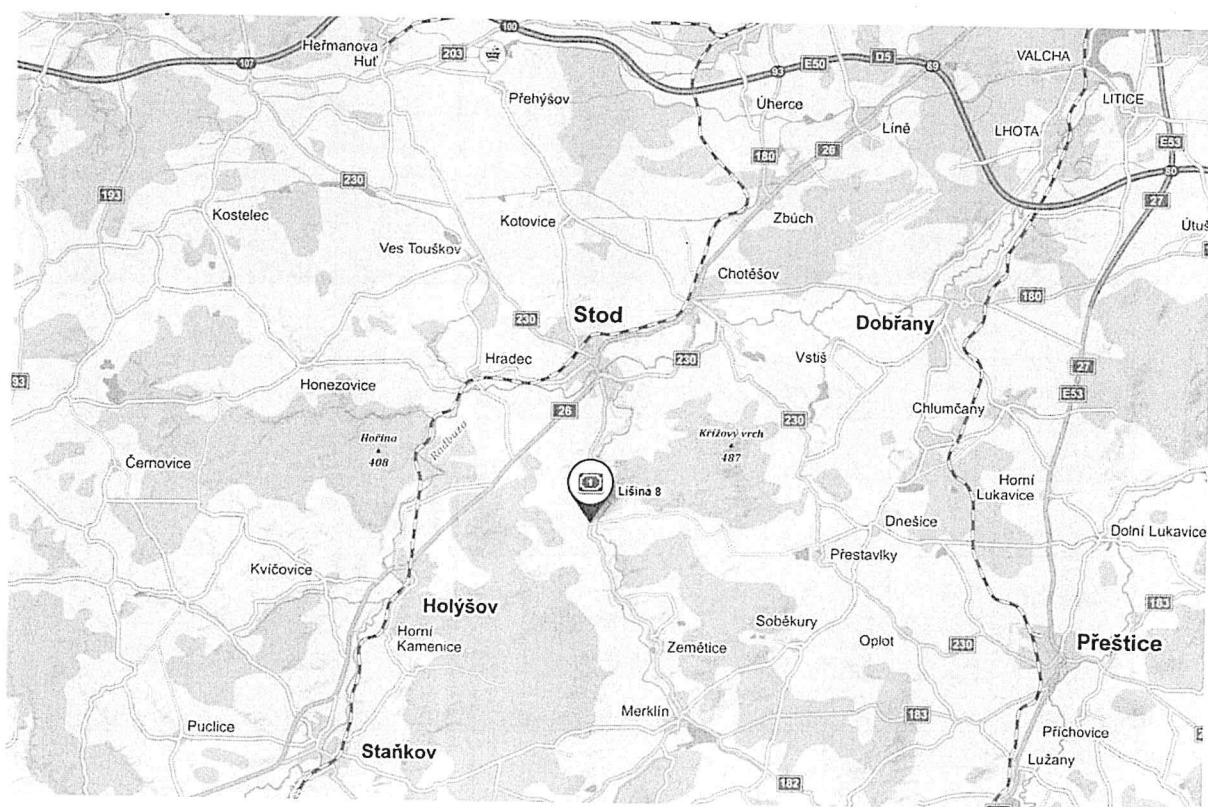
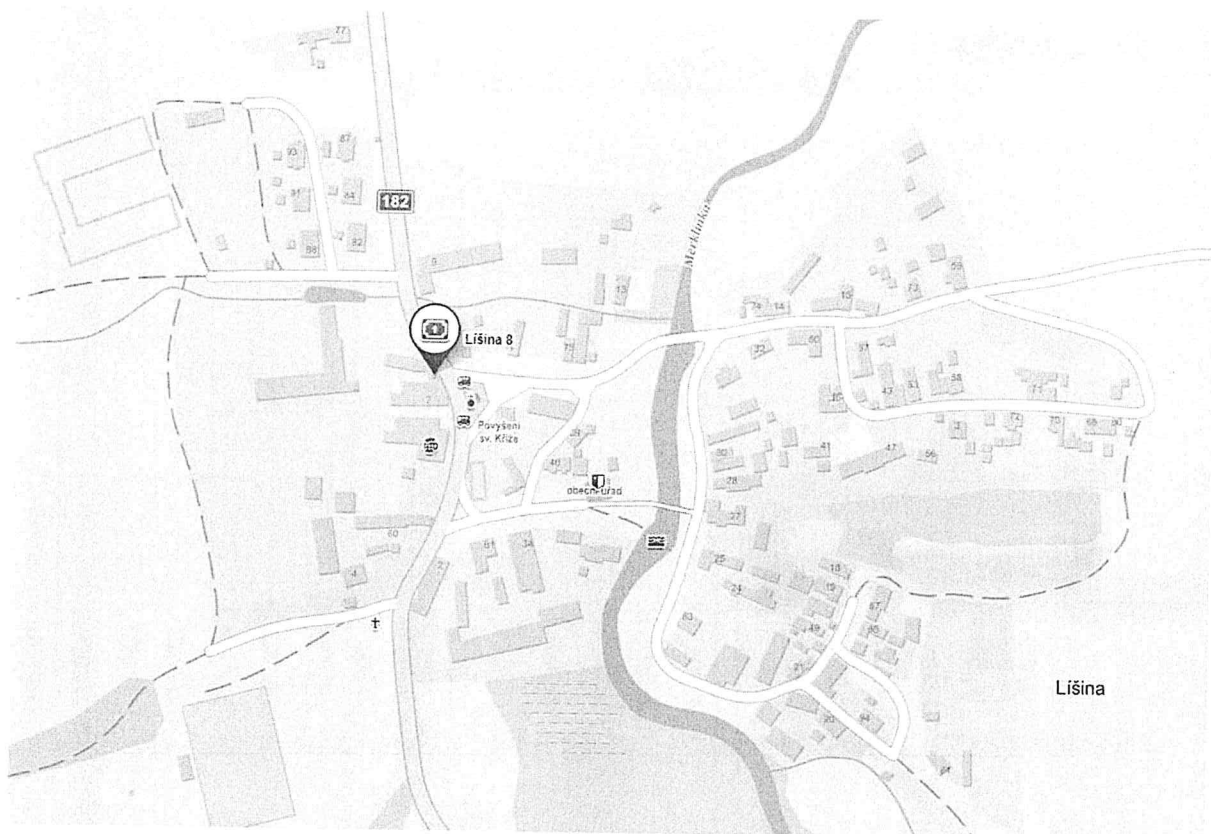
p.č. 3039



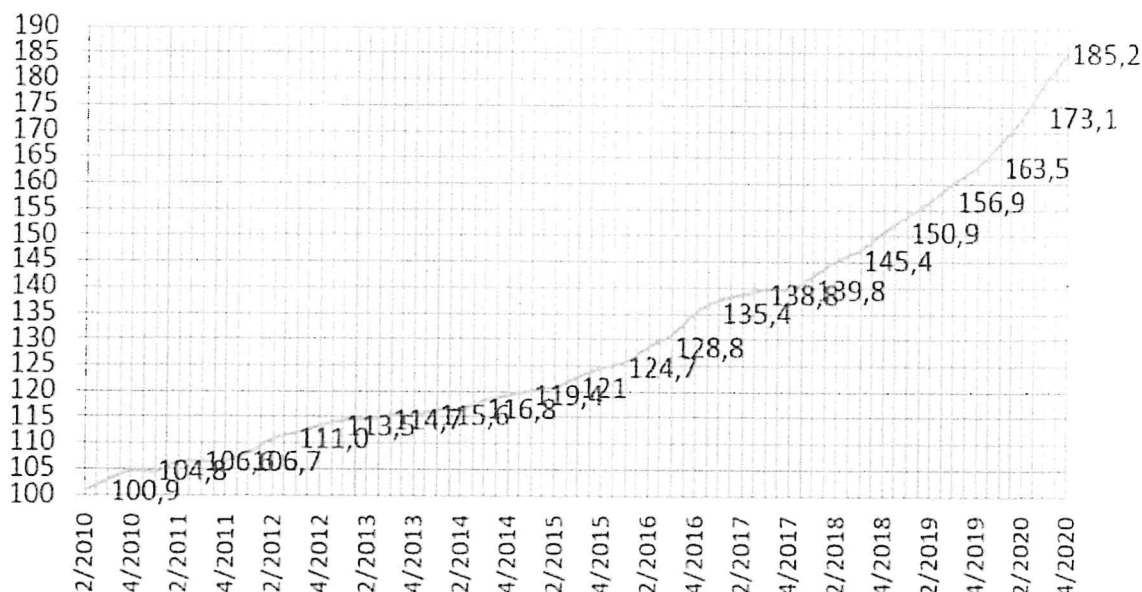
p.č. 3041







HB INDEX - pozemky



Zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-4q2020/>

	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
Q4/2020	2,9	170,9	18,8	2,8	154,3	17,9	3,2	185,2	23,2
Q1/2021	3,8	177,4		3,2	159,2		5,2	194,8	
Q2/2021	3,8	184,1		4,2	165,9		5,5	205,5	
Q3/2021	5,0	193,3		4,8	173,9		5,1	215,9	
Q4/2021	5,0	203		4,6	181,9		5,7	228,2	

Zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-nemovitosti-v-prvnim-ctvrleti-z1/>

Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

Doložka dle § 127a zákona 99/1963 Sb., v platném znění

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Čestné prohlášení o nepodjatosti

Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr 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.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděl v souvislosti se svou činností.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 19.11.1990 č.j.Spr. 1705/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem **4677 / 76 / 2022.**



Otisk kulaté pečeti


.....
Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 4.7.2022

Pozemkový fond České republiky
územní pracoviště Plzeň

HP

Č.j.: PF/12559/09

Pozemkový fond České republiky

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

zastoupený: Hodanová Silvie Ing. vedoucí Územního pracoviště PF ČR, Plzeň,
se sídlem Náměstí generála Píky 8 , 326 00 Plzeň

IČO: 45797072

DIČ: CZ45797072

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664

Bankovní spojení: číslo účtu

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

AGRICOS, spol. s r.o.

Se sídlem: Nádražní 270, PSČ 333 01 Stod

IČO: 49192698

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, odd. C, vložka 4038

Zastoupená: Prokop Luboš – jednatel společnosti

(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. 64N09/74

Čl. I

Pronajímatel spravuje ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“), tyto nemovitosti ve vlastnictví státu vedené u Katastrálního pracoviště Plzeň – jih, Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj viz. Příloha č. 1.

Příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemcům nemovitosti uvedené v čl. I do užívání za účelem:

- provozování zemědělské činnosti

Čl. III

Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 1.1.2010, 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 jej přebírá.

Čl. IV

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni 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 8,00 hod. do 16,00 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
- e) 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,
- f) zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v nemovitostech, v nichž se nachází předmět nájmu,

- g) zajistit v předmětu nájmu na své náklady běžný úklid,
- h) 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,
- i) na svůj náklad pojistit předmět nájmu ve prospěch pronajímatele.

Čl. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá od **1.1.2010** 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 pozadu** vždy k 1.10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **5.501,- Kč** (slovy: jeditisícpětsedmdesát pět korun českých).

- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u **číslo**
úctu **variabilní symbol**

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

- 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. 2010 včetně činí **4.114,- Kč** (slovy: čtyřtisícetřináct korun českých) a bude uhrazeno k 1.10. 2010 převodem na účet pronajímatele vedený u číslo účtu **variabilní symbol**

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

Čl. IX

Nájemce je oprávněn provádět v a na předmětu nájmu 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

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

Čl. XIII

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

Čl. XIV

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Čl. XV

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 Plzni dne 2. M. 2009

.....
Pozemkový fond České republiky
vedoucí územního pracoviště Plzeň
Ing. Hodanová Silvie

pronajímatel

.....
Agricos spol. s r.o.
jednatel
Luboš Prokop

nájemce

Za správnost: Tomcová

Příloha pachtovní smlouvy č. 64N09/74

Variabilní symbol: Uzavřeno: 2.11.2009 Roční pacht: 5 864 Kč

Datum tisku: 14.2.2020 Účinná od: 1.1.2010

Pachtýři:

Název	Adresa
AGRICOS, spol. s r.o.	Nádražní 270, 33301 Stod

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	%	Pacht pozemky [Kč]	Pacht stavby [Kč]	Pacht celkem [Kč]
Katastr: Líšina													
IDm 45- kanceláře, IDM 102 - studna	39	1	1	13	10002	pc/ha	1 000 000,00	189	1,0		189,00	475,00	664,00
IDm 51- sklady	39	4	1	13	10002	pc/ha	1 000 000,00	61	1,0		61,00	96,00	157,00
IDm 46- dřívna	39	5	1	13	10002	pc/ha	1 000 000,00	175	1,0		175,00	357,00	532,00
IDm 50- sklady	39	6	1	13	10002	pc/ha	1 000 000,00	165	1,0		165,00	311,00	476,00
IDm 48- kůlna	39	7	1	13	10002	pc/ha	1 000 000,00	249	1,0		249,00	273,00	522,00
IDm 47- stodola	39	8	1	13	10002	pc/ha	1 000 000,00	230	1,0		230,00	0,00	230,00
IDm 47- stodola	39	9	1	13	10002	pc/ha	1 000 000,00	5	1,0		5,00	468,00	473,00
IDm 49- otevřená kůlna	39	12	1	13	10002	pc/ha	1 000 000,00	53	1,0		53,00	8,00	61,00
	39	13	1	13	10002	pc/ha	1 000 000,00	1 245	1,0		1 245,00	0,00	1 245,00

Příloha pachtovní smlouvy č. 64N09/74

Variabilní symbol: Uzavřeno: 2.11.2009 Roční pacht: 5 864 Kč

Datum fisku: 14.2.2020 Účinná od: 1.1.2010

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	%	Pacht pozemky [Kč]	Pacht stavby [Kč]	Pacht celkem [Kč]
Katastr: Líšina													
	3039		2	14		10002	pc/ha	500 000,00	2 010	1,0	1 005,00	0,00	1 005,00
	3041		2	14		10002	pc/ha	500 000,00	998	1,0	499,00	0,00	499,00
Celkem za katastr									5 380		3 876,00	1 988,00	5 864,00
Celkem									5 380		3 876	1 988	5 864

Vysvětlivky k typu sazby:

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

Příloha k nájemní smlouvě č. 64N09/74

AGRICOS, spol. s r. o.

Variabilní symbol:

Uzavřeno: 2.11.2009 Roční nájem: Nádražní 270

Datum tisku:

17.2.2017 Účinná od: 1.1.2010 5 864 Kč Stod

Katastr	Parcela	/	Díl	Skup.	Kultura	Číslo LV	Cena za ha [Kč]	Výměra [m2]	%	Nájem pozemky [Kč]	Nájem budovy [Kč]	Nájem celkem [Kč]
Líšina												
IDm 45-kanceláře, :	39	1	0	1	13	10 002	1 000 000	189	1,0	189,00	475	664,00
IDm 51-sklady	39	4	0	1	13	10 002	1 000 000	61	1,0	61,00	96	157,00
IDm 46-dílna	39	5	0	1	13	10 002	1 000 000	175	1,0	175,00	357	532,00
IDm 50-sklady	39	6	0	1	13	10 002	1 000 000	165	1,0	165,00	311	476,00
IDm 48-kůlna	39	7	0	1	13	10 002	1 000 000	249	1,0	249,00	273	522,00
IDm 47-stodola	39	8	0	1	13	10 002	1 000 000	230	1,0	230,00	0	230,00
IDm 47-stodola	39	9	0	1	13	10 002	1 000 000	5	1,0	5,00	468	473,00
IDm 49-otevřená kř	39	12	0	1	13	10 002	1 000 000	53	1,0	53,00	8	61,00
	39	13	0	1	13	10 002	1 000 000	1 245	1,0	1 245,00	0	1 245,00
	3 039	0	0	2	14	10 002	500 000	2 010	1,0	1 005,00	0	1 005,00
	3 041	0	0	2	14	10 002	500 000	998	1,0	499,00	0	499,00
								5 380		3 876,00	1 988	5 864,00
CELKEM:												
								5 380		3 876,00	1 988	5 864 Kč

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 308537/2022/Tr

Vyřizuje.: Bc. Jaroslava Truksová

Tel.: +420 727 956 856

ID DS: z49per3 JaP/100/13/PJ

E-mail: j.truksova@spucr.cz

AGRICOS, spol. s r.o.

Nádražní 270

333 01 Stod

ID schránky: nvqjs6e

Datum: 23.08.2022

Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy a následné možnosti zániku nájemní smlouvy č. 64N09/74

Dne 02.11.2009 jste uzavřeli jako nájemce s SPÚ jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 64N09/74 jejímž předmětem je nájem dále uvedené nemovité věci:

Stavby včetně pozemků p.č.st. 39/7, 39/8, 39/9 a pozemek pod stavbou p.č.st. 39/13 (bez stavby) v k.ú. Líšina, obec Líšina, okres Plzeň - jih.

Nemovitý majetek, který je předmětem uzavřené nájemní smlouvy, 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 uvedené nájemní smlouvy.

O datu zániku nájemní smlouvy budete informováni.

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

S pozdravem

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

Na vědomí: oddělení správy majetku státu příslušného KPÚ

116

S 850 000 762 7
SPU 092787/2023/104/Blá
UID: spuess8c1396dc

Česká republika – Státní pozemkový úřad
sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov
IČO: 01312774
DIČ: CZ 01312774

za kterou právně jedná Ing. Jiří Papež, ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský kraj,
adresa: Nám. Gen. Píky 8, 326 00 Plzeň,
na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu
účinného ke dni právního jednání
bankovní spojení:
číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“)
– na straně jedné –

a

Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, příspěvková organizace

sídlo: Koterovská 462/162, 326 00 Plzeň
IČO: 72053119
DIČ: CZ72053119

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni oddíl Pr, vložka 737
osoba oprávněná jednat za právnickou osobu: generální ředitel Ing. Miroslav Doležal

(dále jen „nájemce“)
– na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 5N23/74

Čl. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně
některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s tímto
pozemkem ve vlastnictví státu vedeným u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj Katastrálního
pracoviště Plzeň-jih

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra	druh pozemku
Líšina	Líšina	KN	Část 86/3	9	Ostatní plocha
Líšina	Líšina	KN	Část 1386/10	66	Ostatní plocha
Líšina	Líšina	KN	2997/1	75	Ostatní plocha
Líšina	Líšina	KN	Část 2997/3	12	Ostatní plocha
Líšina	Líšina	KN	Část 2997/24	64	Ostatní plocha
Líšina	Líšina	KN	Část 3039	4	Ostatní plocha

Čl. II

1) Pronajímatel přenechává nájemci pozemky uvedené v čl. I do užívání za účelem realizace stavby „**Rekonstrukce mostu ev. č. 182-002 Líšina**“, a to na základě souhlasu vydaného Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Plzeňský kraj pod značkou SPU 076754/2022/104/Říd.

2) Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 30 dnů od ukončení stavební činnosti požádá o převod pozemků uvedených v čl. I dle souhlasu Státního pozemkového úřadu ze dne 16.3.2022 č.j. SPU 076754/2022/104/Říd.

Čl. III

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu,
- b) neprodleně po nabytí právní moci předložit správní rozhodnutí o povolení stavby pronajímateli,
- c) oznámit pronajímateli datum zahájení stavby nejpozději 10 pracovních dní před tímto datem,
- d) v případě ukončení nájmu uvést předmět nájmu do stavu, ve kterém se nacházel ke dni zahájení nájemního vztahu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak,
- e) trpět věcná břemena, resp. služebnosti spojené s pozemkem, jenž je předmětem nájmu,
- f) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za pozemek, jenž je předmětem nájmu,
- g) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pozemek specifikovaný v čl. I, a to za účelem kontroly, zda je pozemek užíván v souladu s touto smlouvou; den, kdy pronajímatel hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem; v případě nutné potřeby je pronajímatel oprávněn kontrolu provést i za jeho nepřítomnosti.

Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá od **1.4.2023** na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 NOZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.

Čl. V

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí **ročně dopředu** vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **2.300 Kč** (slovy: dvatisícetřista Kč).
- 4) **Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2023 včetně činí 1.153 Kč** (slovy: tisícstopadesáttři korun českých) a bude uhrazeno **do 30 dnů ode dne účinnosti** této smlouvy.

5) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u
číslo účtu variabilní symbol

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

- 6) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u
účtu variabilní symbol číslo

7) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2232 OZ).

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

Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele nejpozději do 1. 9. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek a nájemce bude povinen novou výši nájemného platit s účinností od nejbližší platby nájemného.

Základem pro výpočet zvýšeného nájemného bude nájemné sjednané před tímto zvýšením.

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

- 9) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.

Čl. VI

Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté pozemky, jeho část do podnájmu.

Čl. VII

Nájemce je oprávněn umožnit zhotoviteli stavby vstup na pronajaté pozemky, nebo jejich části.

Čl. VIII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že pozemky, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být pronajímatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jejich dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 NOZ.

Čl. IX

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

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

Čl. X

Tato smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. 1 stejnopis přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.

Čl. XI

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

Čl. XII

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 Plzni dne 21.3.2023

V Plzni 15-03-2023

.....
Ing. Petr Trombík
Vedoucí oddělení správy majetku státu
Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský kraj

pronajímatel

.....
Ing. Miroslav Doležal
generální ředitel
Správa a údržba silnic Plzeňského kraje,
příspěvková organizace

nájemce

Za správnost: Ing. Zuzana Blahovcová

Příloha nájemní smlouvy č.5N23/74

Variabilní symbol:

Uzavřeno:

Roční nájem: **2 300 Kč**

Datum tisku: 08.03.2023

Účinná od:

Nájemci:**Název****Adresa**Správa a údržba silnic
Plzeňského kraje, příspěvková
organizace

Kotěrovská 462/162, 32600 Plzeň

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	%	Inflace	Nájem [Kč]
Katastr: Líšina												
část	86	3		2	14	10002	m²	10,00 Kč	9			90,00
část	1386	10		2	14	10002	m²	10,00 Kč	66			660,00
	2997	1		2	14	10002	m²	10,00 Kč	75			750,00
část	2997	3		2	14	10002	m²	10,00 Kč	12			120,00
část	2997	24		2	14	10002	m²	10,00 Kč	64			640,00
část	3039			2	14	10002	m²	10,00 Kč	4			40,00
Celkem za katastr									230			2 300,00
Celkem									230			2 300

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 1024/11a, 130 00 Praha

zastoupený Ing. Olgou Štruncovou, vedoucí územního pracoviště PF ČR Plzeň - jih
326 00 Plzeň, Slovanská alej 26

IČ: 45797072

DIČ: 001-45797072

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném

Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664

Bankovní spojení:

č.úctu:

(dále jen "PF ČR")

- na straně jedné -

a

Honební společenstvo Stod

sídlo: Stod, PSČ: 333 01 Stod

IČ: 71208747

zastoupené: panem Václavem Hoffmannem, honebním starostou

bytem: Stod, Hradecká 690, 333 01 Stod

rod.č.

(dále jen "držitel honitby")

- na straně druhé -

uzavírají v souladu s § 18 zákona č. 445/2001 Sb., o myslivosti, tuto

DOHODU o přiřazení honebních pozemků č. 10 M 04 / 74

I.

PF ČR ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění, mimo jiné pozemky ve vlastnictví státu spravuje pozemky v k.ú. Stod, Lelov a Lišina uvedené v Příloze č.1 (dále jen "honební pozemky").
Příloha č.1 je nedílnou součástí této dohody.

II.

PF ČR a držitel honitby se dohodli ve smyslu § 18, odst. 4 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti o přiřazení honebních pozemků uvedených v čl. I. této dohody. Celková výměra přiřazených honebních pozemků činí 384 9853 m² (385 ha).

III.

Účastníci se dohodli na roční náhradě za přiřazení pozemků ve výši 10,- Kč za 1 ha (slovy: Deset korun českých za ha), tj. celkem: 3 850,- Kč (slovy: Třitisíceosmsetpadesát korun českých).

IV.

- 1) Držitel honitby se zavazuje platit PF ČR náhradu podle čl. III zpětně ročně k 31. 3. běžného roku.
- 2) Úplata bude hrazena převodem na účet ÚP PF ČR vedený u
číslo účtu variabilní symbol č.
Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet ÚP PF ČR.
- 3) Nedodrží-li držitel honitby lhůtu pro zaplacení náhrady, je povinen podle ust. § 517 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění později platných změn a doplňků, zaplatit PF ČR úrok z prodlení.

V.

- 1) Držitel honitby bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitosti, které jsou předmětem této dohody, mohou být PF ČR převedeny na třetí osoby v souladu s dispozičním oprávněním.
- 2) PF ČR a držitel honitby se dohodli, že jakékoliv změny a doplňky jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody.
- 3) Dohoda o přiřazení honebních pozemků se uzavírá na dobu platnosti rozhodnutí o uznání honitby.
- 4) Dohoda o přiřazení honebních pozemků zaniká dnem zániku honitby podle rozhodnutí orgánu státní správy myslivosti.
- 5) Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu.
- 6) Tato dohoda je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, z toho dva obdrží PF ČR a dva obdrží držitel honitby.
- 7) Účastníci po přečtení dohody prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato dohoda je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Plzni dne :

.....
Pozemkový fond České republiky
vedoucí územního pracoviště
Ing. Olga Štruncová

.....
Honební společenstvo Stod
honební starosta
Václav Hoffmann

Za správnost ÚP: Lajčik ing.

.....
Orgánem státní správy myslivosti u MěÚ Stod, odbor ŽP byla Rozhodnutím pod č.j.:
1966/03/OŽP ze dne: 27.3.2003 potvrzena změna rozhodnutí o uznání honitby pro
Honební společenstvo Stod-Lelov-Lišina.

Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje:

v k.ú. Líšina, obec Líšina, okres Plzeň-jih

p.p.č. 104/2, 104/3, 104/7, 3039, 3041

st.p.č. 39/1, 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 39/12 vč. staveb a st.p.č. 39/13

Stručná charakteristika majetku:

Pozemky, některé včetně staveb, se nacházejí v katastrálním území Líšina, v intravilánu obce Líšina. Společně tvoří zem. areál. Nemovitosti slouží pro zemědělskou prvovýrobu. V katastru nemovitostí se jedná o pozemky vedené jako zastavěné plochy a nádvoří či ostatní plochy, které slouží jako manipulační plochy k předmětným stavbám.

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: 20. 02. 2020

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



Oblastní inspektorát Plzeň
Klatovská třída 48, 301 22 Plzeň
tel.: +420 377 993 411, fax: + 420 377 993 419
IČO: 41 69 32 05, ID datové schránky: 82bdy9x
e-mail: pl.podatelna@cizp.cz, www.cizp.cz

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

Číslo jednací:
ČIŽP/43/2020/1173

Spis:
ZN/ČIŽP/43/803/2020

Vyřizuje / linka:
Ing. Jirásek/443

Plzeň, datum:
27.2.2020

Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Dne 26.2.2020 obdržela ČIŽP OOV Plzeň žádost o potvrzení a vrácení zpět originálu čestného prohlášení o ekologických závazcích k majetku - p.p.č. 104/2, 104/3, 104/7, 3039, 3041 a st.p.č. 39/1, 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 39/12 vč. staveb a st.p.č. 39/13 v k.ú. Líšina, obec Líšina, okres Plzeň – jih.

Pozemky, některé včetně staveb, se nacházejí v katastrálním území Líšina, v intravilánu obce Líšina. Společně tvoří zem. areál. Nemovitosti slouží pro zemědělskou prvovýrobu. V katastru nemovitostí se jedná o pozemky vedené jako zastavěné plochy a nádvoří či ostatní plochy, které slouží jako manipulační plochy k předmětným stavbám.

Dle dostupných informací je možno konstatovat, že na Vámi vybraných pozemcích ČIŽP OOV Plzeň neeviduje žádnou starou ekologickou zátěž a ani v minulosti nebyla na těchto pozemcích zjištěna žádná environmentální rizika.

S pozdravem

Ing. Václav Hasch
vedoucí oddělení ochrany vod

Doložka konverze z moci úřední do dokumentu v listinné podobě

Tento dokument v listinné podobě, který vznikl pod pořadovým číslem **127132525-123604-200304090636** převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 1 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

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

Vstupní dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem a platnost kvalifikovaného elektronického podpisu byla ověřena dne 04.03.2020 v 09:06:43. Kvalifikovaný elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 04.03.2020 08:10:49. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis **00 B0 C4 43**, 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. Václav Hasch, Česká inspekce životního prostředí**. Uznávaný elektronický podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost časového razítka byla ověřena dne 04.03.2020 v 09:06:43. Údaje o časovém razítku: datum a čas **02.03.2020 07:41:01**, 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 04.03.2020

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

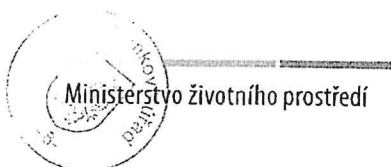
Otisk úředního razítka:



127132525-123604-200304090636

Poznámka:

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



Odbor výkonu státní správy III

17. listopadu 1926/1

301 00 Plzeň

Plzeň dne 16. 3. 2020

Č. j.: MZP/2020/520/299

Sp. zn.: ZN/MZP/2020/520/106

Vaše č. j.: SPU080373/2020/504100/Bali

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.: SPU080373/2020/504100/Bali ze dne 3. 3. 2020, uvedený majetek, který se nachází:

V k.ú. Všeruby u Kdyně, obec Všeruby, okres Domažlice

- p.p.č. 339/44, 339/45, 339/46

V k.ú. Líšina, obec Líšina, okres Plzeň-jih

- p.p.č. 104/2, 104/3, 104/7, 3039, 3041

- st.p.č. 39/1, 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 39/12 vč. staveb

- st.p.č. 39/13

V k.ú. Mířkov, obec Mířkov, okres Domažlice

- p.p.č. 624/11, 624/16

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

S pozdravem

Ing. Hubert Bošina

ředitel odboru výkonu státní správy III

podepsáno elektronicky

položka konverze z moci úřední do dokumentu v listinné podobě

Tento dokument v listinné podobě, který vznikl pod pořadovým číslem 127486875-245820-200317123404 převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 1 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

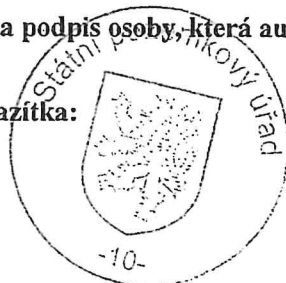
Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupní dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem a platnost kvalifikovaného elektronického podpisu byla ověřena dne 17.03.2020 v 12:34:12. 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 17.03.2020 11:04:13. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis 00 B1 71 D0, 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 17.03.2020 v 12:34:12. Údaje o časovém razítku: datum a čas 16.03.2020 11:14:38, 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 17.03.2020

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

Otisk úředního razítka:



127486875-245820-200317123404

Poznámka:

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

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka:

Vyřizuje.: Ing. Pavel Kovářik
Tel.: 727 956 889
ID DS: z49per3
E-mail: p.kovarik@spucr.cz

Datum: 5.12.2023

KPÚ pro Plzeňský kraj
Oddělení převodu majetku státu
Ing. Petra Nováčková
Samostatný referent

Sdělení o energetické náročnosti budov obec Líšina, k.ú. Líšina

(Jedná se o HIM v seznamu majetku SPU č: 45, 46, 47, 48, 49, 50 a 51.)

Budovy na parcelách KN st. 39/1,4,5,6,7,8,9,12 v katastrálním území Líšina, obec Líšina představuje bývalé objekty pro zemědělskou výrobu. Na výše zmíněné stavby se průkaz energetické náročnosti budov **nevztahuje**.

Toto sdělení bude součástí dokumentace předané na MFČR sloužící jako podklad pro vyhlášení veřejné soutěže.

Přístup na předmětné pozemky a budovy se nachází ze silnice do budovy na parc. č. st. 39/1 ležící podél hlavní silnice. (viz foto)

S pozdravem

Ing. Petr Trombik

Vedoucí oddělení správy majetku státu
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj

Vypracoval: Ing Pavel Kovářik

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA
veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu

Všeobecné informace:

Předmětem privatizace je – stavby a příslušenství včetně pozemku st.p.č. 39/1,39/4-9, 39/12 a pozemky p.č. 3039, 3041 k.ú. a obec Líšina, okres Plzeň - jih

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: 87048/2001

Název: stavby a příslušenství včetně pozemku st.p.č. 39/1,39/4-9, 39/12 a pozemky p.č. 3039, 3041 k.ú. a obec Líšina, okres Plzeň - jih

Adresa: Líšina PSČ: 333 01 Líšina

Organizační struktura, územní rozdělení:

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

Rozloha pozemků: 4135 m²

Ekologický audit:

je nahrazen čestným prohlášením o ekologických závazcích KPÚ pro Plzeňský kraj a 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 24.01.2024 podle účetní závěrky:

Rozvaha (balance)

Aktiva:	4 457 727,00 Kč
Cizí zdroje:	0 Kč
Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	4 457 727,00 Kč
Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty:	0 Kč
Majetek privatizované jednotky celkem:	4 457 727,00 Kč

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

⑦

.....
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 dne 05-02-2024