

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. 94, jehož součástí je zem. stavba bez čp/če, k.ú. Racov,
obec Staré Sedlo, okres Tachov**

PP č.87000/2001

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: PP 87000/2001

stavba bez čp/če s pozemkem st.p.č. 94, k.ú. Racov, obec Staré Sedlo, okres Tachov

Adresa: Racov, PSČ: 348 02 Staré Sedlo

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy
(balance) ke dni 19.10.2023 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	142 250,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	142 250,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	142 250,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	4 979,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	137 250,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

Samostatné movité věci a soubory movitých věcí: (Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	0,00 Kč
B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	142 250,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	142 250,00 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:	
Veškeré podrobné informace jsou k nalezení v kopiích smluv, které jsou součástí informačního memoranda. Uvedené smlouvy budou zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky.	
10. Ekologické závady:	
Dle čestného prohlášení Státního pozemkového úřadu o ekologických závazcích privatizovaný majetek není zatížen ekologickou zátěží. Stanovisko Ministerstva životního prostředí je přílohou privatizačního projektu.	
11. Omezení ze strany jiných subjektů	
12. Hlavní rizikové faktory	
Majetek je přístupný přes obecní pozemek p.č. 327/2 a pozemek p.č. 327/3 ve vlastnictví SPÚ. Přístup k pozemku není smluvně zajištěn, není zřízeno věcné břemeno přístupu.	

Majetek není pronajatý.

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

KPÚ pro Plzeňský kraj prohlašuje, že majetek stavba bez čp/če s pozemkem st.p.č. 94, k.ú. Racov, obec Staré Sedlo, okres Tachov není předmětem restitučního nároku.

14. Další doplňující údaje:

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

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

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

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

v Plzni dne 19.10.2023



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



Ing. Jiří Papež
Ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Plzeňský kraj

Přílohy:

- Rozvaha (balance) ke dni 19.10.2023
- Seznam nemovitých
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie ZP č. 15035-2257/2021
- Stručná charakteristika privatizovaného majetku

Rozvaha

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

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

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

sestavená k: 19.10.2023

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87000 PJ 2001

Název PP: stavba bez čp/če s pozemkem st.p.č. 94, k.ú. Racov, obec Staré Sedlo, okres Tachov

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		142 250,00	0,00	142 250,00	
A.	Stálá aktiva		142 250,00	0,00	142 250,00	
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		142 250,00	0,00	142 250,00	
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	142 250,00	0,00	142 250,00	
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		142 250,00	
C.	Vlastní kapitál		142 250,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		142 250,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	4 847,63	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	137 402,37	
	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.	Ágregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404		
D.		Cizí zdroje			
I.		Rezervy			
	1.	Rezervy	441		
II.		Dlouhodobé závazky			
	1.	Dlouhodobé úvěry	451		
	2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452		
	3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453		
	4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455		
	5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456		
	6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457		
	7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459		
	8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472		
	9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475		
III.		Krátkodobé závazky			
	1.	Krátkodobé úvěry	281		
	2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282		
	3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283		
	4.	Jiné krátkodobé půjčky	289		
	5.	Dodavatelé	321		
	6.	Směnky k úhradě	322		
	7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324		
	8.	Závazky z dělené správy	325		
	9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326		
	10.	Zaměstnanci	331		
	11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333		
	12.	Sociální zabezpečení	336		
	13.	Zdravotní pojištění	337		
	14.	Důchodové spoření	338		
	15.	Daň z příjmů	341		
	16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342		
	17.	Daň z přidané hodnoty	343		
	18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345		
	19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347		
	20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349		
	21.	Přijaté zálohy daní	351		
	22.	Přeplatky na daních	353		
	23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354		
	24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355		
	25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357		
	26.	Ostatní závazky ze správy daní	359		
	27.	Krátkodobé závazky z ručení	362		
	28.	Pevné termínové operace a opce	363		
	29.	Závazky z neukončených finančních operací	364		
	30.	Závazky z finančního zajištění	366		
	31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368		
	32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374		
	33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375		
	34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248		
	35.	Výdaje příštích období	383		
	36.	Výnosy příštích období	384		
	37.	Dohadné účty pasivní	389		
	38.	Ostatní krátkodobé závazky	378		

Sestaveno dne: 19.10.2023

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová

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

⑦

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Papež

Podpis:

Podpis:

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/IIa
120 00 Praha 3

- 9. 11. 2023

PP 87000/PJ 2001, stavba bez čp/če s pozemkem st.p.č. 94, k.ú. Racov, obec Staré Sedlo, okres Tachov

Nemovitost		Typ nemovitosti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
KN st. 94	k.ú. Racov (754749)	109 m ² LV:10002 parcela	876246-12504331	4 979,00	306,29
109					
Nemovitost		Typ nemovitosti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
sklad st.p.94 Racov		Budova/stavba	2620-10504331	137 271,00	4 541,34
Hodnota celkem				142 250,00	4 847,63

Sestaveno dne: 19.10.2023

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová

Podpis:



Potvrzení o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku pro MF

Potvrzení
o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku
ve vlastnictví České republiky

ke dni: 19.10.2023

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87000, privatizované jednotky SPJ 2001, stavba bez čp/če s pozemkem st.p.č. 94, k.ú. Racov, obec Staré Sedlo, okres Tachov zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 142 250,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, stavba bez čp/če s pozemkem st.p.č. 94, k.ú. Racov, obec Staré Sedlo, okres Tachov ke dni 19.10.2023 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87000.

V Praze dne - 9. 11. 2023

.....
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



- 9. 11. 2023

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad Tachov

Obec: Staré Sedlo

Katastrální území: Racov

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Staré Sedlo	Racov 262031	bez čp	sklad st.p.94 Racov - 754749 Racov		PKN - st. 94

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Staré Sedlo	Racov	94	zastavěná plocha a nádvoří	876246

Prohlašuji, že soupis nemovitých věcí (pozemků a budov) uvedený v tomto seznamu, je úplný, neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být uplatněny nároky třetích osob (dle zákonů č. 403/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 172/1991 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 212/2000 Sb.). Tento soupis neobsahuje ani majetek odňatý církvím, řádům, apod., které nejsou v rozhodnutí o privatizaci řešeny (zákon č. 428/2012 Sb.).

v Plzni dne 19.10.2023



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



Ing. Jiří Papež
Ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:
Bc. Jaroslava Truksová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2023 12:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 87000/2001 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 561193 Staré Sedlo

Kat.území: 754749 Racov

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. 94 109 zastavěná plocha a
nádvoří**

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 94

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Potvrzení že z hlediska stavebně technického se jedná o budovu (Městský úřad v Boru) VÚP-1940/330/2005 - ověření pasportu stavby - hospodářská budova, ze dne 14.11.2005.

Z-8278/2005-410

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

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

Z-478/2013-410

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 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 Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 25.10.2023 14:24:52

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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15035-2257/2021

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

Číslo jednací: SPU 362780/2021/Tr

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny pozemku parc.č.
St. 94, součástí pozemku je stavba bez č.p.
v katastrálním území Racov pro účely převodu
majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění
pozdějších předpisů

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

Adresa předmětu ocenění: Racov, Staré Sedlo, okres Tachov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 31.10.2021

Zpracováno ke dni: 31.10.2021

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.11.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. St. 94, součástí pozemku je stavba bez č.p. nacházejícího se v obci Staré Sedlo, okres Tachov, katastrální území Racov.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

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

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. St. 94, součástí pozemku je stavba bez č.p. v katastrálním území Racov
Adresa předmětu ocenění:	Racov, Staré Sedlo, okres Tachov

Kraj: Plzeňský kraj
Okres: Tachov
Obec: Staré Sedlo
Katastrální území: Racov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 31.10.2021 bez přítomnosti majitele. Objekt je veřejně přístupný.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

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

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. St.94, součástí pozemku je stavba bez č.p., nacházející se v obci Staré Sedlo, okres Tachov, katastrální území Racov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace dle katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu. Stavební dokumentace nebyla doložena. Stáří objektu je stanoveno odhadem.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. St.94 o výměře 109 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p. – zemědělská stavba. Oceňovaný objekt je v současné době nevyužívaný.

Oceňovaný objekt byl postaven odhadem před 40 lety. Stavba je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Není podsklepená, nachází se zde půda. Stavba cihlové konstrukce se sedlovou střechou, střešní krytina- eternitové šablony, klempířské prvky chybí. Okna, dveře chybí. Podlaha je betonová mazanina. Stropy jsou dřevěné, omítky vápenocementové. Elektroinstalace je poškozena. Vodovod, kanalizace chybí. Přípojky se nepodařilo ověřit. Objekt byl pravděpodobně využíván k chovatelství. Objekt je ve špatném stavebně technickém stavu, určený k rekonstrukci.

Podlahová plocha objektu činí 70 m².

Oceňovaná nemovitost se nachází cca 200 m severně od obce Racov. Podle platného územního plánu je plocha regulována jako NSz,p.- plochy smíšené nezastavěného území. Přístup k objektu je nejprve po zpevněné obecní cestě, dále pak přes nezpevněný pozemek ve vlastnictví České republiky.

Racov je částí obce Staré Sedlo, vzdálené cca 15 km severně od Horšovského Týna, kde je veškerá občanská vybavenost.

Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 31.10.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

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

Volba metody:

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

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 10002
Kraj: Plzeňský
Okres: Tachov
Obec: Staré Sedlo
Katastrální území: Racov
Počet obyvatel: 248
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 778,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 94,00$
Kč/m²

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90

8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,648$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,300$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,194$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,300$$

1. zemědělská stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1 NP	22,24*4,90	= 108,98

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	108,98 m ²	2,30 m	250,65
Součet	108,98 m ²		250,65

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	250,65 / 108,98	= 2,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	108,98 / 1	= 108,98 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	22,24*4,90*2,65	=	288,79 m ³
zastřešení	22,24*4,90*1,80/2	=	98,08 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	288,79 m ³
zastřešení	Z	98,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		386,87 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100

21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

68,50

Koeficient vybavení K₄:

0,6850

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 695,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60/PZP):

* 0,9806

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10/PVP):

* 1,2130

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,6850

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

* 0,8000

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

* 2,3420

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 3 863,18

Plná cena: 386,87 m³ * 3 863,18 Kč/m³

= 1 494 548,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků (stanoveno odhadem)

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 50 = 80,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$ Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	298 909,69 Kč
*	0,300
=	89 672,91 Kč

Zemědělská stavba - zjištěná cena

= 89 672,91 Kč

2. parc.č. St. 94**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 0,300$ **Index omezujících vlivů pozemku**

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,300 = 0,300$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	94,-	0,300		28,20
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .				30,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 94	109	30,00	3 270,-
Stavební pozemek - celkem			109		3 270,-

Parc.č. St. 94 - zjištěná cena celkem

= 3 270,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. zemědělská stavba

89 672,90 Kč

2. parc.č. St. 94

3 270,- Kč

Výsledná cena - celkem:

92 942,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

92 940,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Oceňovaná nemovitost je zemědělská stavba, v současné době nevyužívaná, určená k rekonstrukci. Do srovnávací metody byly zařazeny 3 realizované prodeje nemovitostí, z důvodu nedostatku srovnávaných vzorků byl zařazen do srovnávací metody i prodej z roku 2019. Tato skutečnost je zohledněna koeficientem K6.

Srovnávaná nemovitost č.1 je bývalá trafostanice. Nemovitost se nachází mimo zastavěné území obce jako oceňovaná nemovitost a je určena k rekonstrukci.

Srovnávané nemovitosti č. 2,3 jsou využívány jako stodola. Pozemky se nacházejí v zastavitelném území obce, tato skutečnost je zohledněna koeficientem K5. Koeficientem K5 je také zohledněn přístup k nemovitostem, oceňovaná nemovitost má přístup přes nezpevněný pozemek.

Pozemek parc.č. St. 94, součástí pozemku je stavba bez č.p. k.ú. Racov, Staré Sedlo

Zem.stavba na St. 94, pozemek parc.č. st.97 Racov, Staré Sedlo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - velikost pozemku	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Staré Sedlo, okres Tachov	70 m ²	Před rekonstrukcí	109 m ²	zem.stavba před rekonstrukcí, plochy smíšené nezastavěného území, přístup přes nezpevněné pozemky
1	Nahošice, Blížejov, okres Domažlice	110 m ²	Před rekonstrukcí	165 m ²	bývalá trafostanice, mimo zastavěné území
2	Chlístov, okres Klatovy	130 m ²	Špatný	431 m ²	stodola, před rekonstrukcí, zastavitelný pozemek

3	Úboč, okres Domažlice	106 m ²	Před rekonstrukcí	143 m ²	zem.stavba, před rekonstrukcí, v zastavitelné oblasti
---	-----------------------	--------------------	-------------------	--------------------	---

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - velikost pozemku	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3.181,82 Kč	Nepoužit	3.181,82 Kč	1.00	0.85	1.05	1.10	1.05	1.00	1.0308	3.086,74 Kč
2	1.423,08 Kč	Nepoužit	1.423,08 Kč	1.00	0.80	1.00	1.20	1.10	1.00	1.0560	1.347,61 Kč
3	1.556,60 Kč	Nepoužit	1.556,60 Kč	1.00	0.86	1.00	1.10	1.10	0.90	0.9365	1.662,16 Kč
Celkem průměr											2.032,17 Kč
Minimum											1.347,61 Kč
Maximum											3.086,74 Kč
Směrodatná odchylka - s											926,73 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.105,44 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2.958,90 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu, pokud má srovnávaná nemovitost větší velikost je koeficient menší než 1.											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku, pokud má srovnávaná nemovitost větší velikost pozemku je koeficient větší než 1.											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti zohledňuje přístup k nemovitosti a využití pozemku dle územního plánu.											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce, zohledňuje prodej 2019-											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Komentář ke srovnávané nemovitosti č.1: srovnávaná nemovitost má větší velikost, větší pozemek, je v lepším stavebně technickém stavu a je přístupná po zpevněné cestě. Z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x..xK6) větší než 1.

Komentář ke srovnávané nemovitosti č.2: srovnávaná nemovitost má větší velikost, větší pozemek, je přístupná po zpevněné cestě a nachází se v zastavitelné oblasti (lepší využití pozemku dle územního plánu). Prodej byl realizována v roce 2019. Z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x..xK6) menší než 1.

Komentář ke srovnávané nemovitosti č.3: srovnávaná nemovitost má větší velikost, větší pozemek, je přístupná po zpevněné cestě a nachází se v zastavitelné oblasti (lepší využití pozemku dle územního plánu). Z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x..xK6) větší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

2.032,17 Kč/m²

*

70.00 m²

= 142.252 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

142.250 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Nemovitě věci evidované na LV 10002, k.ú. Racov

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra m ²	cena zjištěná	cena obvyklá
St.94	zastavěná plocha a nádvoří	109	3.270 Kč	4.979 Kč
	stavba na st.94		89.670 Kč	137.271 Kč
celkem			92.940 Kč	142.250 Kč

Ve znaleckém posudku je vypočtena cena obvyklá a cena dle platného cenového předpisu. Srovnávací metodou byla určena cena stavby včetně pozemku. Podíl pozemku a stavby k ceně celkové bude stanoven poměrem a to podle podílu pozemku a stavby k ceně celkové. Podíl je stanoven podle výpočtu dle platného cenového předpisu.

Ocenění dle platného cenového předpisu

celková cena: 92.940 Kč

pozemek parc.č. St.94: 3.270 Kč (3,5%)

stavba na St.94: 89.670 Kč (96,5%)

Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

celková cena: 142.250 Kč

pozemek parc.č. St.94: 4.979 Kč

stavba na St.94: 137.271 Kč

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

F. ZÁVĚR:

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

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

142.250 Kč

Slovy: jednostočtyřicetdvatisícdevětšedesát korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.11.2021



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

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

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

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů,

Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15035-2257/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

Objednávka, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Objednávka



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
adresa pro doručování: náměstí Generála Píky 8, 326 00 Plzeň

Naše zn.:
Spisová zn.: SPU 362780/2021/Tt

Vyřizuje: Truksová Jaroslava
Telefon: 727 856 856 JdP/515/08
ID OS: z40per3
E-mail: j.truksova@spu.cz

Datum: 06.10.2021

Zhotovitel:
Název: XP invest, s.r.o.
IČO: 28462572
Sídlo: Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

Objednávka znaleckého posudku – zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (privatizace)

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

Zhotovitel:
Název: XP invest, s.r.o.
IČO: 28462572
Sídlo: Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2

Vážení,

podle Rámcové dohody (smlouvy) č. 1186-2021-504101 uzavřené dne 07.09.2021 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatel a zhotovitelem, objednáme u Vás „Znalecký posudek“:

Účel znaleckého posudku:
Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Převod bude realizován formou veřejné soutěže. Majetek není pronajatý.

Požadované ceny:
Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatel a zhotovitel:
Objednatel poskytne zhotoviteli:
• Výpis z katastru nemovitostí.
• Ortofoto mapa, mapa

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:
Věcí nemovitě ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

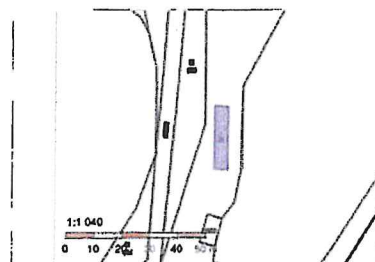
Státní pozemkový úřad | Husinecká 1024/11a | 130 00 Praha 3 - Žižkov | IČO: 01312774 | DIČ: CZ01312774 | www.spu.cz

1/3

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 81/211
 Obec: Stará Sedlo 65619310
 Katastrální území: Bepov (734718)
 Číslo LV: 10102
 Výměra [m²]: 109
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: 8140
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:

zemědělská stavba

Stavba stojí na pozemku:

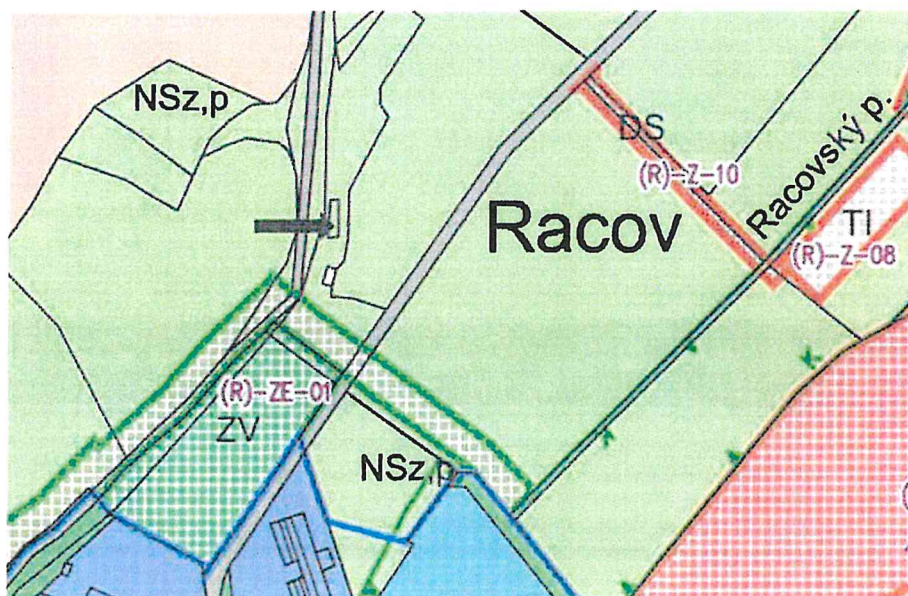
p. č. st. 51

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	
Způsob ochrany nemovitosti	
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.	
Seznam BPEJ	
Parcela nemá evidované BPEJ.	
Omezení vlastnického práva	
Nejsou evidována žádná omezení.	
Jiné zápisy	
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.	



Územní plán (výřez z územního plánu)



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

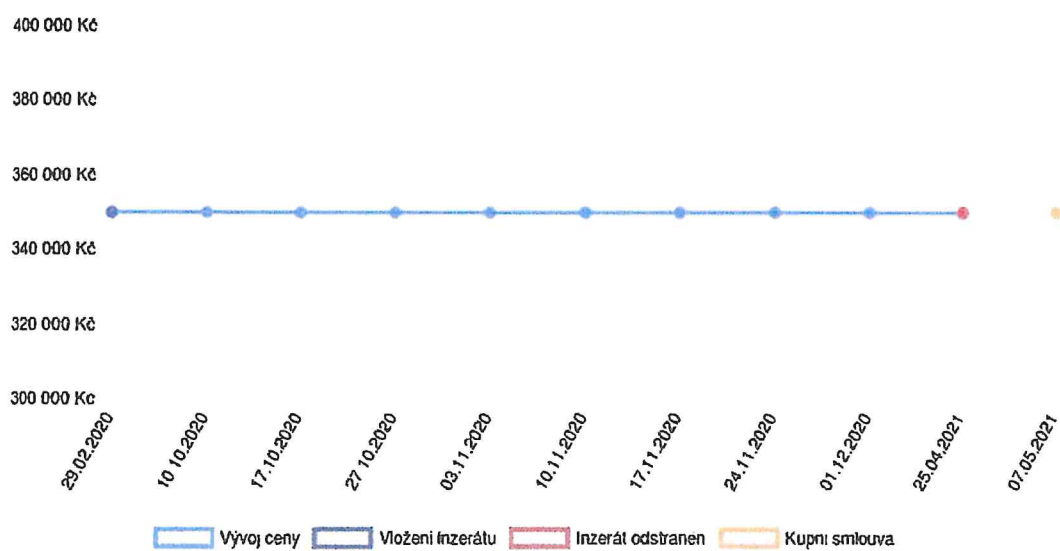


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
110 m², Nahošice, Blížejov, okres
Domažlice**

Celková cena: 350.000 Kč

**Adresa: Nahošice, Blížejov, okres
Domažlice**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



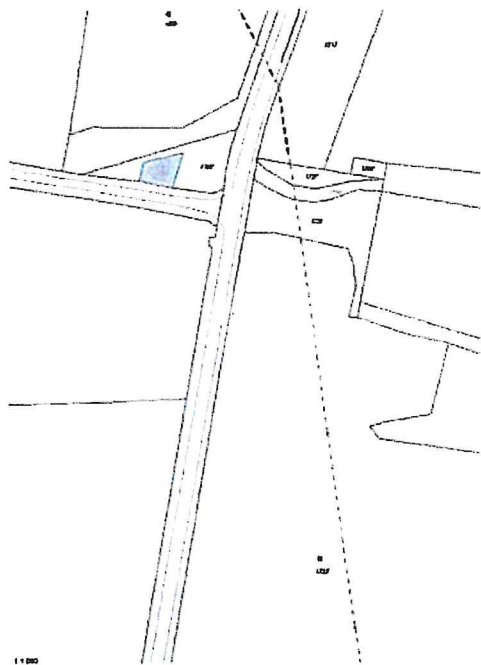
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Nahošice, Blížejov, okres Domažlice	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	350 000 Kč	Plocha užitná	110
Kupní smlouva podepsaná dne	07.05.2021	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-2131/2021-401		

Slovní popis

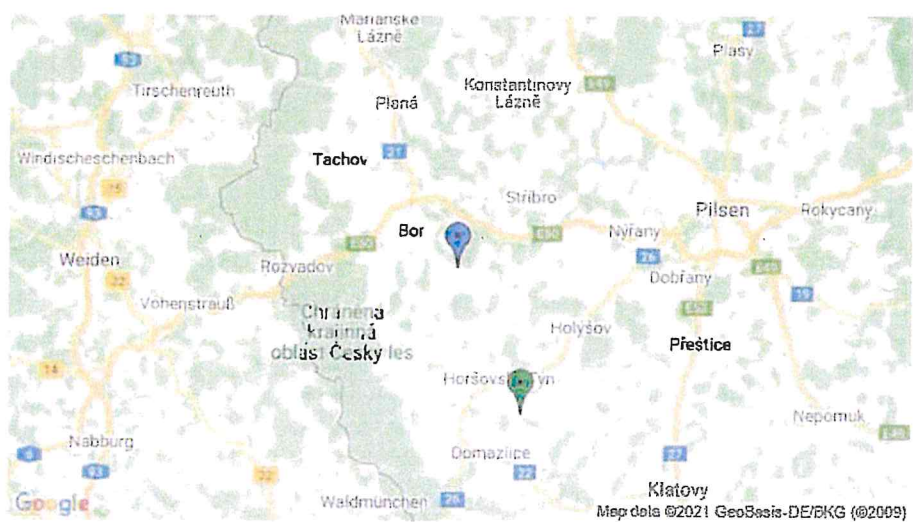
Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji stavbu technického vybavení o výměře 110 m² na pozemku o výměře 165 m² v obci Nahošice. Objekt je bývalá trafostanice. Lze využít k podnikatelským účelům, ale zároveň se dá upravit a přestavět případně na objekt k bydlení. Nutno vidět!

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

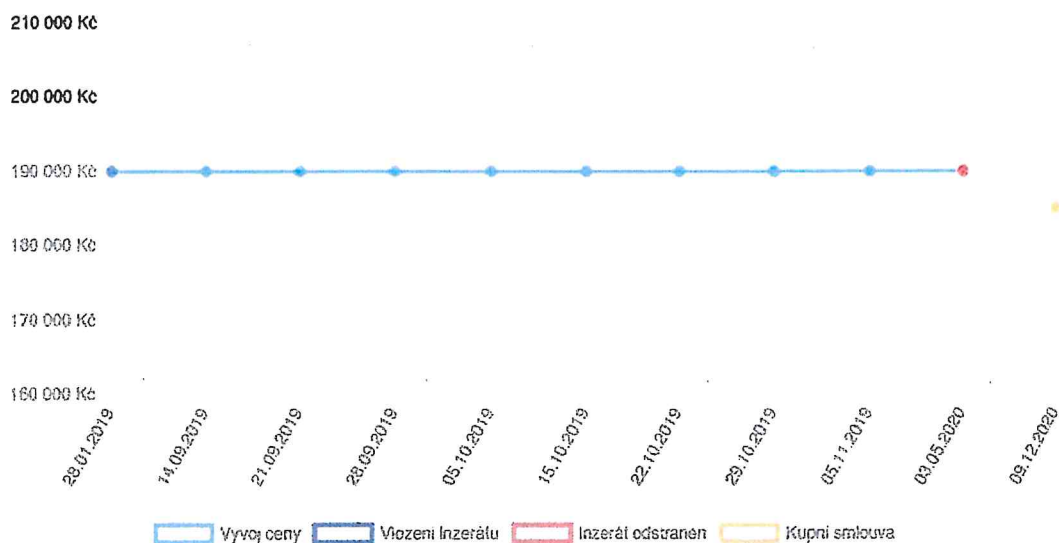


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
431 m², Chlistov, okres Klatovy**

Celková cena: 185.000 Kč

Adresa: Chlistov, okres Klatovy

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Chlistov, okres Klatovy	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	185 000 Kč	Plocha užitná	431
Kupní smlouva podepsaná dne	09.12.2020	Stav objektu	Špatný
Číslo řízení	V-7226/2020-404		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek se stodolou v malé obci Střeziměř, místní částí nebo osadou nacházející se cca 7,5km od Klatov. Pozemek je rovinatý o celkové ploše 431m². V první části tohoto pozemku stojí stodola o zas. Ploše 187m², která je v

horším stavu. Stodola nabízí prostor k uskladnění různého materiálu, nebo se může vybízet k přestavbě/ výstavbě pro bydlení v osobitém stylu. Za stavbou, i před stavbou navazují přilehlé pozemky o výměře 244m². K nemovitosti nevážnou žádné nájemní vztahy apod.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

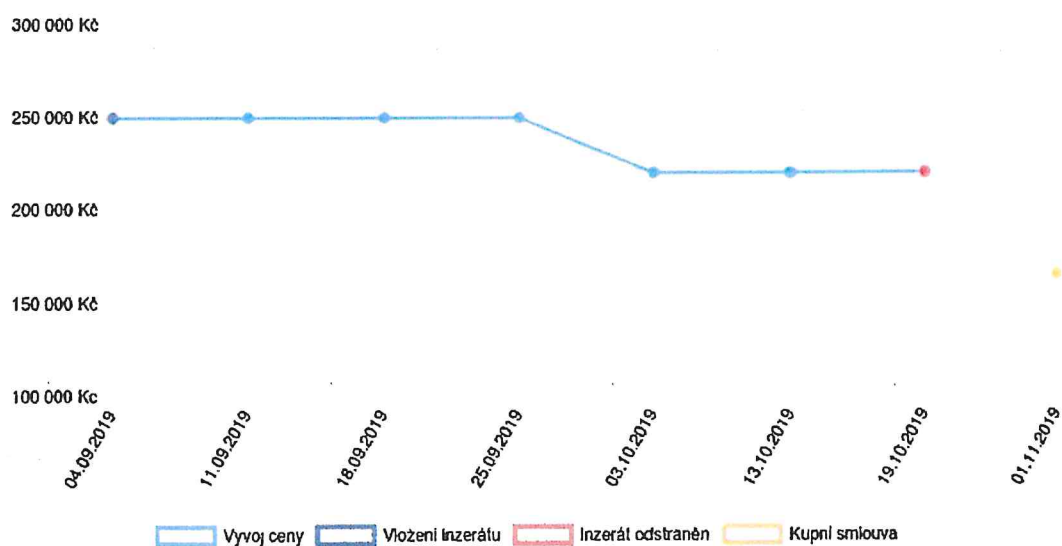


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
106 m², Úboč, okres Domažlice**

Celková cena: 165.000 Kč

Adresa: Úboč, okres Domažlice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Úboč, okres Domažlice	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	165 000 Kč	Počet podlaží	1
Kupní smlouva podepsaná dne	01.11.2019	Plocha užitná	106
Číslo řízení	V-4890/2019-401	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

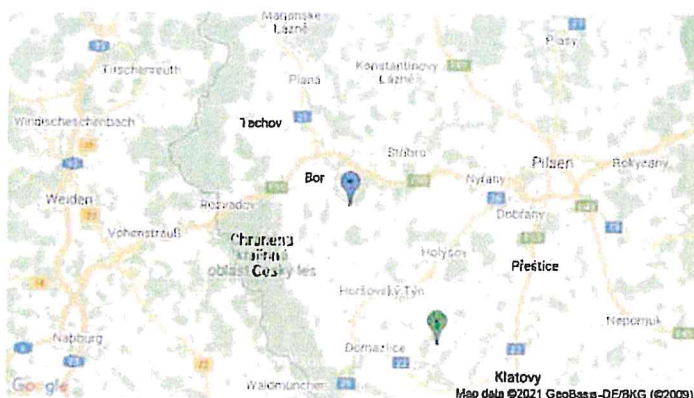
Nabízíme k prodeji pěknou, udržovanou stodolu na vlastním pozemku o velikosti 143m². Stodola se nachází v obci Úboč, 20km od Klatov a 15 km od Domažlic. Stodola je částečně podsklepena. IS: voda-obecní vodovod na hranici pozemku, el. 230/400V,

plynifikace v komunikaci. Stodolu možno předělat na dům k trvalému bydlení. Krásná, klidná lokalita v blízkosti lesů. Zajímavá cena. Doporučujeme!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost