

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. 25/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož
součástí je stavba č.p. 45, obč. vyb., k.ú. Hyršov, obec Všeruby,
okres Domažlice**

PP č. 87139/2001

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 87139 PJ 2001

stavba včetně pozemku st.p.č.25/1 k.ú. Hyršov, obec Všeruby, okres Domažlice

Adresa: Hyršov PSČ: 345 06

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 10.10.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	1 252 990,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	1 252 990,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	1 252 990,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	611 320,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	641 670,00 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):	1 252 990,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	1 252 990,00 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 není uzavřená	
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

Majetek je přístupný z obecní komunikace p.č. 475/1.

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:

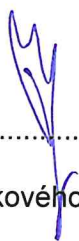
KPÚ pro Plzeňský kraj prohlašuje, že majetek není předmětem restitučního nároku.

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 10.10.2024



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 10.10.2024
- Seznam nemovitých
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie ZP č. 023025/2023
- 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: 10.10.2024

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87139 PJ 2001	Název PP: stavba včetně pozemku st.p.č.25/1 k.ú. Hyršov, obec Všeruby, okres Domažlice
-------------------------	--

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		1 252 990,00	0,00	1 252 990,00	
A.	Stálá aktiva		1 252 990,00	0,00	1 252 990,00	
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		1 252 990,00	0,00	1 252 990,00	
	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	1 252 990,00	0,00	1 252 990,00	
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		1 252 990,00	
C.	Vlastní kapitál		1 252 990,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		1 252 990,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	28 088,63	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	1 224 901,37	
	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. Vlastní 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 vrátek 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: 10.10.2024

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Jihozápadní územní úřad
nám. Gen. Píky 8
326 00 Pízeň

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Papež

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

v z. Ing. Vendula Jonášová

Podpis:

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Jihozápadní územní úřad
nám. Gen. Píky 8
326 00 Pízeň

PP 87139, SPJ 2001

Pozemek p.č.st. 25/1 včetně stavby č. p. 45 v k. ú. Hyřov, obec Všeruby

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Hyřov	PKN - st. 25/1	Parcela	826039-12504330	5 692,35 Kč	611 320,00 Kč
Celkem pozemky				5 692,35 Kč	611 320,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Hyřov	objekt občanské vybavení	Budova	236-10504330	50 000,00 Kč	641 670,00 Kč	27 603,72 Kč	0,00 Kč	22 396,28 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				50 000,00 Kč	641 670,00 Kč	27 603,72 Kč	0,00 Kč	22 396,28 Kč

Celkem PP 87139, SPJ 2001	1 252 990,00 Kč
---------------------------	-----------------

Sestaveno dne: 10.10.2024

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: 10.10.2024

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87139, privatizované jednotky SPJ 2001, stavba včetně pozemku st.p.č.25/1 k.ú. Hyršov, obec Všeruby, okres Domažlice

zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 1 252 990,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 stavba včetně pozemku st.p.č.25/1 k.ú. Hyršov, obec Všeruby, okres Domažlice ke dni 10.10.2024 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87139.

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

17

V Praze dne13.11. 2024

v 2. Ing. Vendula Jonášová

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

17

13. 11. 2024

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice

Obec: Všeruby

Katastrální území: Hyršov

List vlastnictví: 10002

Stavby:

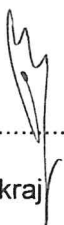
Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Všeruby	Hyršov	45	objekt občanské vybavenosti	PKN - st. 25/1	23630

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Všeruby	Hyršov	25/1	zastavěná plocha a nádvoří	826039

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 10.10.2024



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

⑦

Ing. Jiří Papež
Ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:
Bc. Jaroslava Truksová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2024 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: PP č. 87139/2001 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 554456 Všeruby

Kat.území: 650421 Hyršov

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. 25/1 1386 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Hyršov, č.p. 45, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 25/1

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 25/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Jiná listina ze dne žádost o zápis - zákon 229/91 Sb ze dne 08.09.1997.

POLVZ:28/1997

Z-5300028/1997-401

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení přechodu práv z PF ČR (§22 bod 3 zák.č.503/2012Sb.) ze dne 24.01.2013; uloženo na prac. Domažlice

Z-749/2013-401

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

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.). ze dne 24.01.2013; uloženo na prac. Domažlice

Z-749/2013-401

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

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

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2024 11:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 554456 Všeruby

Kat.území: 650421 Hyršov

List vlastnictví: 10002

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.10.2024 11:54:00

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. 023025 / 2023

Označení posudku: 121 / D / 2023



Předmět posudku	Pozemek p.č. st. 25/1, jehož součástí je stavba č.p. 45, a to vč. součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 10002 pro k.ú. Hyršov, obec Všeruby, okres Domažlice, Plzeňský kraj
Druh posudku	Obvyklá cena, cena zjištěná
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Náměstí Generála Píky 8, 326 00 Plzeň, IČO: 01312774
Číslo jednací zadavatele	SPU 062039/2023/Voj
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 č. 337/2022 Sb.
Vyhotoveno ke dni	9.5.2023
Počet stran	Posudek obsahuje 49 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	Číslo vyhotovení 1. Posudek je předán zadavateli ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce.
Zpracovatel	Ing. Dagmar LEEBOVÁ, K. Tájka 1503/B, IČO: 11268417 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075
Místo, datum zpracování	V Brandýse nad Labem, dne 15.5.2023
Podpis	Ing. Dagmar LEEBOVÁ ODHADCE NEMOVITOSTÍ K. TÁJKA 1503/B 250 01 Brandýs nad Labem Tel.: 326 904 075 ep.leebova@ceznam.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 došla v souladu s dále uvedenými podklady k tomuto závěru:

Zjištěná cena

999 530,- Kč

Cena slovy: devětsetdevadesátdevěttisícpěttřicet Kč

Tržní hodnota

1 021 430,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondvacetjednatísícčtyřistatřicet Kč

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 337/2022 Sb.....	5
2.2.3 Úřední oceňování majetku	5
2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2023	5
2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2023.....	5
2.2.6 Software pro ocenění	5
2.2.7 Místní šetření.....	5
2.2.8 Výpis z katastru nemovitostí.....	5
2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa.....	5
2.2.10 Zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.....	6
2.2.11 Podklady od zadavatele	6
2.2.12 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	8
3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI.....	10
4/ POSUDEK	11

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	11
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb.....	11
4.3 CENA OBVYKLÁ	20
4.3.1 Porovnávací metoda - pozemky	20
4.3.2 Nákladová metoda – stavba	25
4.3.3 Tržní hodnota	29
4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	29
 5/ ODŮVODNĚNÍ	 30
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	30
5.2 KONTROLA POSTUPU.....	30
 6/ ZÁVĚR.....	 31
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	31
6.2 ODPOVĚĎ.....	31
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	31
6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ.....	31
 7/ PŘÍLOHY	
7.1 OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU.....	32
7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	37
7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....	39
7.4 ORTOFOTOMAPA.....	40
7.5 FOTODOKUMENTACE.....	41
7.6 SITUAČNÍ SCHEMA.....	46
7.7 HB INDEX.....	47
7.8 POVODŇOVÝ PLÁN	48

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 veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku.

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. 337/2022 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 2023
- 2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2023**
DT ČSVTS Ostrava s.r.o.
- 2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2023**
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 9.5.2023 za účasti znalce.
- 2.2.8 Výpis z katastru nemovitostí**
LV č. 10002 pro k.ú. Hyršov vyhotovený dálkovým přístupem dne 9.3.2023
- 2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa**
vyhotovené nahlížením do KN

2.2.10 Zákon č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů

2.2.11 Podklady od zadavatele

- **Objednávka znaleckého posudku** č. SPU 062039/2023/Voj ze dne 17.4.2023, přijatá dne 20.4.2023
- **Komentář MF k obvyklé ceně**
- **Výpis z katastru nemovitostí** LV č. 10002 pro k.ú. Hyršov vyhotovený dálkovým přístupem dne 29.3.2023
- **Pasport stavby**

2.2.12 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
- <https://www.domazlice.eu/> - územní plán obce Všeruby
- <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/> - 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. 337/2022 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.

Ze zdrojových dat bude stanovena množina vzorků, ze které budou následně vybírány 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 budou zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

- Objednávka znaleckého posudku č. SPU 062039/2023/Voj ze dne 17.4.2023, přijatá dne 20.4.2023
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro k.ú. Hyršov vyhotovený dálkovým přístupem dne 29.3.2023
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 337/2022 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. Při místním šetření nebyl možný přístup do všech prostor objektu z důvodu bezpečnosti, neboť objekt je ve špatném technickém stavu.

3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU

Dle Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro k.ú. Hyřšov:

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. 25/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 386 m ²
Součástí je stavba: stavba občanského vybavení č.p. 45		
Stavba stojí na pozemku: p.č. st. 25/1		

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Změna výměr obnovou operátu

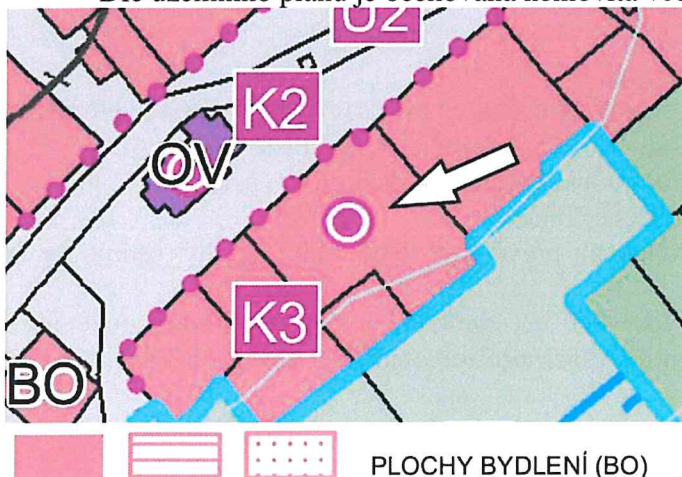
3.5 POPISY

Situování nemovité věci:

Oceňované nemovité věci se nacházejí v obci Všeruby, katastrálním území Hyřšov. Všeruby jsou městyse v okrese Domažlice v pohraniční oblasti s Německem. Nachází se v průsmyku mezi horou Jezvinec a podhůřím Českého lesa ležícím mezi Kdyní a městem Furth im Wald. V obci je částečná občanská vybavenost (úřad městyse, MŠ, 1.stupeň ZŠ, místní knihovna, pošta, obchod potravin, restaurace, možnost ubytování). Kompletní občanská vybavenost je ve městě Domažlice, vzdáleném cca 16 km. Oceňovaná nemovitá věc je situována v centru katastrálního území Hyřšov, ve vzdálenosti cca 5 km od centra městyse.

Územní plán

Dle územního plánu je oceňovaná nemovitá věc umístěna v ploše „BO – plochy bydlení“.



Popis:

Pozemek p.č. st. 25/1

Jedná se o pozemek p.č. st. 25/1, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je ve tvaru písmene L, v části rovinný, v části mírně sklonitý. Pozemek je z části zastavěn stavbou č.p. 45 z části slouží jako dvůr a zahrada. Na pozemku jsou trvalé porosty a neudržované náletové dřeviny. Pozemek není oplocen.

Stavba občanského vybavení č.p. 45

Při místním šetření nebyl možný přístup do všech prostor objektu z důvodu bezpečnosti, neboť objekt je ve velmi špatném technickém stavu.

Jedná se o stavbu, která byla původně postavena jako klášter Školských sester de Notre Dame. Tento řád pečoval o postižené děti a zde získal první sídlo. Stavba v minulosti sloužila pro ubytování, v přízemí objektu byla jídelna s kuchyní. Stavba je v současné době nevyužívána a je v dezolátním stavu (nosné konstrukce jsou poškozené, zdivo je z části obnažené, je patrná vztlínající vlhkost a plíseň, podlahy a okna vytrhaná, dveře chybí). Odhad stáří stavby je cca 175 let.

Stavba je podsklepená, má dvě nadzemní podlaží a půdní prostor. Půdorys objektu je obdélníkový s přístavkem na jihovýchodní straně. Nosná konstrukce je zděná z masivního zdiva. Střecha je sedlová s polovalbami, s krytinou z eternitových šablon. Stropy nad 1.PP a 1.NP jsou klenbové, stropy nad 2.NP jsou dřevěné trámové s rovným podhledem a omítkou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, svody v části chybí. Hromosvod je instalován, ale zřejmě nefunkční. Schodiště je dvouramenné kamenné, na půdu byly osazeny dřevěné žebříkové schody. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější omítky jsou také vápenné. Podlahy jsou v 1.PP a 1.NP vytrhané, v části 1.NP je zbytek keramické dlažby. Ve 2.NP jsou podlahy dřevěné, převážně shnilé. Okna byla osazena dřevěná dvojí, v současné době jsou pouze prázdné rámy nebo okenní otvor bez okenního křídla. Dveře se v objektu téměř žádné nevyskytují, pouze ve 2.NP je zbytek dveří dřevěných v dřevěných zárubních. Keramické obklady jsou provedeny v 1.NP v místě bývalé kuchyně a jídelny. V objektu nejsou žádné rozvody vody, kanalizace, el. instalace a není zde zajištěno vytápění.

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.NP	3,34 m	$(27,0 \times 14,3) + (1,9 \times 5,0)$	=	395,60 m ²
2.NP	3,53 m	$(27,0 \times 14,3) + (1,9 \times 5,0)$	=	395,60 m ²
1.PP	3,26 m	$27,0 \times 14,3$	=	386,10 m ²
Součet:	10,13 m			1 177,30 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	$3,34 \times ((27,0 \times 14,3) + (1,9 \times 5,0))$	=	1 321,30 m ³
2.NP	$3,53 \times (27,0 \times 14,3) + (1,9 \times 5,0) \times ((6,5 + 6,87)/2)$	=	1 426,44 m ³
1.PP	$3,26 \times 27,0 \times 14,3$	=	1 258,69 m ³
Půda + zastřešení	$6,0/2 \times 27,0 \times 14,3$	=	1 158,30 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	5 164,73 m ³

3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI

- 1) Oceňovaná nemovitá věc spadá do zóny se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.
- 2) Přístup k oceňované nemovité věci je přes pozemek:
 - P.č. 475/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace), vlastnické právo: Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby.
- 3) Stavba je ve velmi špatném technickém stavu.

4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, tj. určení ceny obvyklé a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny.

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 bude stanovena z historických cen obdobných nemovitých věcí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná 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. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

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	0,55
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	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	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
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	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

11

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,605$$

a) Stavba č.p. 45 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: I. budovy bytové ostatní (sociální péče)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 113011 Budovy se službami sociální péče

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.18.2 budovy pro sociální péči

Koeficient změny ceny stavby: 2,661

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.NP	3,34 m	$(27,0 \times 14,3) + (1,9 \times 5,0)$	=	395,60 m ²
2.NP	3,53 m	$(27,0 \times 14,3) + (1,9 \times 5,0)$	=	395,60 m ²
1.PP	3,26 m	27,0×14,3	=	386,10 m ²
Součet:	10,13 m			1 177,30 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	3,38 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	392,43 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	$3,34 \times ((27,0 \times 14,3) + (1,9 \times 5,0))$	=	1 321,30 m ³
2.NP	$3,53 \times (27,0 \times 14,3) + (1,9 \times 5,0) \times ((6,5 + 6,87)/2)$	=	1 426,44 m ³
1.PP	$3,26 \times 27,0 \times 14,3$	=	1 258,69 m ³
Půda + zastřešení	$6,0/2 \times 27,0 \times 14,3$	=	1 158,30 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	5 164,73 m ³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací	6,20 %	Podstandardní	
2.	Svislé konstrukce	15,40 %	Podstandardní	
3.	Stropy	8,20 %	Nevyskytuje se	5 %
			Standardní	95 %
4.	Krov, střecha	6,20 %	Standardní	
5.	Krytiny střech	3,00 %	Podstandardní	5 %
			Standardní	95 %
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se	20 %
			Standardní	80 %
7.	Úprava vnitřních povrchů	7,10 %	Nevyskytuje se	10 %
			Podstandardní	90 %
8.	Úprava vnějších povrchů	3,40 %	Nevyskytuje se	20 %
			Standardní	80 %
9.	Vnitřní obklady keramické	3,00 %	Standardní	
10.	Schody	2,80 %	Nevyskytuje se	10 %
			Standardní	90 %

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
11.	Dveře	3,60 %	Nevyskytuje se	90 %
			Standardní	10 %
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13.	Okna	5,10 %	Nevyskytuje se	90 %
			Podstandardní	10 %
14.	Povrchy podlah	3,10 %	Nevyskytuje se	
15.	Vytápění	4,90 %	Nevyskytuje se	
16.	Elektroinstalace	5,60 %	Nevyskytuje se	
17.	Bleskosvod	0,30 %	Podstandardní	
18.	Vnitřní vodovod	3,10 %	Nevyskytuje se	
19.	Vnitřní kanalizace	3,00 %	Nevyskytuje se	
20.	Vnitřní plynovod	0,30 %	Nevyskytuje se	
21.	Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se	
22.	Vybavení kuchyní	1,70 %	Nevyskytuje se	
23.	Vnitřní hygienické vybavení	4,30 %	Nevyskytuje se	
24.	Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se	
25.	Ostatní	5,50 %	Nevyskytuje se	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :			1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :			
1.	Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 6,20 \%$	– 0,0335
2.	Svislé konstrukce	$-0,54 \times 15,40 \%$	– 0,0832
3.	Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,20 \% \times 5 \%$	– 0,0041
5.	Krytiny střech	$-0,54 \times 3,00 \% \times 5 \%$	– 0,0008
6.	Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \% \times 20 \%$	– 0,0014
7.	Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 7,10 \% \times 10 \%$	– 0,0071
		$-0,54 \times 7,10 \% \times 90 \%$	– 0,0345
8.	Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \% \times 20 \%$	– 0,0068
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,80 \% \times 10 \%$	– 0,0028
11.	Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 3,60 \% \times 90 \%$	– 0,0324
13.	Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 5,10 \% \times 90 \%$	– 0,0459
		$-0,54 \times 5,10 \% \times 10 \%$	– 0,0028
14.	Povrchy podlah	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	– 0,0310
15.	Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 4,90 \%$	– 0,0490
16.	Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,60 \%$	– 0,0560
17.	Bleskosvod	$-0,54 \times 0,30 \%$	– 0,0016
18.	Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	– 0,0310
19.	Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	– 0,0300
20.	Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	– 0,0030
21.	Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	– 0,0210
22.	Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	– 0,0170
23.	Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 4,30 \%$	– 0,0430
24.	Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	– 0,0140

25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,50 \%$	-	0,0550
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:				= 0,3931

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota nebude omezena na tuto hranici, neboť v objektu chybí veškeré rozvody, povrchy podlah, okna, dveře, část schodiště, silně narušená střešní krytina, částečně chybějící klempířské konstrukce, absence sociálního zařízení, vytápění, ohřevu vody, částečně chybějí omítky.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	0,3931
---	---------------

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 239,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9368	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9213	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,3931	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,6610	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 518,47 Kč/m³	
Základní cena upravená: 5 164,73 m³ × 1 518,47 Kč/m³	=	7 842 487,56 Kč	

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1.	Základy včetně zemních prací – podstandardní	
	opotřebení: $175 / (175 + 25) \times 100 = 87,500 \%$	
	$87,500 \% \times 6,20 \% \times 0,46 / 0,3931$	+ 6,348 %
2.	Svislé konstrukce – podstandardní	
	opotřebení: $175 / (175 + 10) \times 100 = 94,595 \%$	
	$94,595 \% \times 15,40 \% \times 0,46 / 0,3931$	+ 17,047 %
3.	Stropy – standardní 95 %	
	opotřebení: $175 / (175 + 10) \times 100 = 94,595 \%$	
	$94,595 \% \times 8,20 \% \times 95 \% / 0,3931$	+ 18,746 %
4.	Krov, střecha – standardní	
	opotřebení: $60 / (60 + 5) \times 100 = 92,308 \%$	
	$92,308 \% \times 6,20 \% / 0,3931$	+ 14,559 %
5.	Krytiny střech – podstandardní 5 %	
	opotřebení: $60 / (60 + 5) \times 100 = 92,308 \%$	
	$92,308 \% \times 3,00 \% \times 5 \% \times 0,46 / 0,3931$	+ 0,162 %
5.	Krytiny střech – standardní 95 %	
	opotřebení: $60 / (60 + 5) \times 100 = 92,308 \%$	
	$92,308 \% \times 3,00 \% \times 95 \% / 0,3931$	+ 6,692 %
6.	Klempířské konstrukce – standardní 80 %	
	opotřebení: $60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$	
	$85,714 \% \times 0,70 \% \times 80 \% / 0,3931$	+ 1,221 %
7.	Úprava vnitřních povrchů – podstandardní 90 %	
	opotřebení: $60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$	
	$85,714 \% \times 7,10 \% \times 90 \% \times 0,46 / 0,3931$	+ 6,409 %

8.	Úprava vnějších povrchů – standardní 80 %		
	opotřebení: $60 / (60 + 5) \times 100 = 92,308 \%$		
	$92,308 \% \times 3,40 \% \times 80 \% / 0,3931$	+	6,387 %
9.	Vnitřní obklady keramické – standardní		
	opotřebení: $45 / (45 + 10) \times 100 = 81,818 \%$		
	$81,818 \% \times 3,00 \% / 0,3931$	+	6,244 %
10.	Schody – standardní 90 %		
	opotřebení: $175 / (175 + 5) \times 100 = 97,222 \%$		
	$97,222 \% \times 2,80 \% \times 90 \% / 0,3931$	+	6,232 %
11.	Dveře – standardní 10 %		
	opotřebení: $60 / (60 + 5) \times 100 = 92,308 \%$		
	$92,308 \% \times 3,60 \% \times 10 \% / 0,3931$	+	0,845 %
13.	Okna – podstandardní 10 %		
	opotřebení: $175 / (175 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 5,10 \% \times 10 \% \times 0,46 / 0,3931$	+	0,597 %
17.	Bleskosvod – podstandardní		
	opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 0,30 \% \times 0,46 / 0,3931$	+	0,351 %
	Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	91,818 %
	Odpočet opotřebení: $7\,842\,487,56 \text{ Kč} \times 91,818 \%$	–	7 200 815,23 Kč
	Cena po odečtení opotřebení:	=	641 672,33 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,605$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	641 672,33 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,605
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	388 211,76 Kč

Stavba č.p. 45 – zjištěná cena:	388 211,76 Kč
--	----------------------

b) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
1 ks	jabloň polokmen	st. 25/1	35 r.	1 086,- Kč		1 086,- Kč
Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:					=	1 086,- Kč

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 křehká	st. 25/1	30 r.	19 650,- Kč		1,00	15 720,- Kč
Okrasné dřeviny – celkem:					=		15 720,- Kč

Součet cen všech typů porostů:	=	16 806,- Kč
--------------------------------	---	-------------

Trvalé porosty – zjištěná cena:		16 806,- Kč
---------------------------------	--	-------------

c) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Všeruby
Název okresu: Domažlice

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,222,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 709,- \text{ Kč/m}^2$
(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: $I_P = 0,605$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,605$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 428,9450 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 25/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 386	594 517,77

Pozemky – zjištěná cena:	594 517,77 Kč
---------------------------------	----------------------

REKAPITULACE

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Stavba č.p. 45	388 211,76 Kč
b) Trvalé porosty	16 806,00 Kč
c) Pozemky	594 517,77 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	999 535,53 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	999 530,- Kč

Zjištěná cena: 999 530,- Kč

Cena slovy: devětsetdevadesátdevěttisícpěttřicet 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.“

Vzhledem k tomu, že se jedná o specifickou nemovitou věc (objekt ve velmi špatném technickém stavu) a nepodařilo se zjistit dostatečný počet zrealizovaných cen nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým technickým stavem, charakterem a rozsahem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí, bude určena tržní hodnota, a to kombinací porovnávací metody (pozemek) a nákladové metody (stavba).

Z výše uvedeného důvodu bude určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení obvyklé ceny. Zejména budou 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.

4.3.1 Porovnávací metoda - pozemky

Ocenění je provedeno metodou porovnávací s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz v letech 2021-2023. Použité zrealizované prodeje byly upraveny HB Indexem na aktuální cenovou hladinu.

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období 2021-2023 uskutečněny prodeje těchto obdobných nemovitých věcí:

č.	k.ú.	p.č.	Převodce	Nabyvatel	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)
1	Hyršov	36	ČR (SPÚ)	FO	V-4052/2022-401	26.09.2022	414 540
2	Hyršov	475/17	obec	FO	V-6081/2021-401	22.12.2021	3 600
3	Pomezí na Šumavě	426, 425	PO	FO	V-486/2023-401	08.02.2023	-
4	Pomezí na Šumavě	10	obec	FO	V-811/2022-401	22.02.2022	-
5	Všeruby u Kdyně, Kout na Šumavě	podíl 1/4 na p.č. st. 428, 14/1, 14/2, 1415	FO	PO	V-2188/2021-401	12.05.2021	80 000
6	Chudenín	953/19	obec	FO	V-5070/2022-404	11.08.2022	6 000
7	Chudenín	148/7, 148/12, 148/20, 148/21, 1304, 1305	FO	FO	V-4615/2022-404	19.07.2022	160 000

8	Nýrsko	2468/38	obec	FO	V-6935/2021-404	05.10.2021	756 480
9	Skelná Huť	118/2	FO	FO	V-931/2022-404	09.02.2022	1 500 000
10	Zelená Lhota	16/3	FO	FO	V-4554/2021-404	28.06.2021	4 050
11	Zelená Lhota	1431/2	obec	FO	V-544/2021-404	27.01.2021	13 600
12	Milence	1246/3	FO	FO	V-1620/2021-404	08.03.2021	1 020 000
13	Dešenice	1400/3, 1462/6	FO	FO	V-6113/2021-404	01.09.2021	600 000
14	Strážov na Šumavě	1274/122	obec	FO	V-2026/2022-404	24.03.2022	689 350
15	Bratři	422/18	FO	FO	V-7102/2022-404	10.11.2022	37 500
16	Neznašovy	53/11	FO	FO	V-5469/2021-404	04.08.2021	120 000
17	Radinovy	317/27	FO	FO	V-4524/2021-404	25.06.2021	80 000
18	Postřekov	359/7	obec	FO	V-2926/2022-401	07.07.2022	4 950
19	Šidlákov	26/1, 28	FO	FO	V-5858/2021-401	09.12.2021	172 600
20	Šidlákov	20/1	FO	FO	V-4222/2022-401	05.10.2022	6 000 €
21	Rybník nad Radbuzou	257/67	FO	FO	V-4536/2022-401	25.10.2022	1 547 000
22	Rybník nad Radbuzou	257/96	FO	FO	V-864/2023-401	09.03.2023	2 200

Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámila a zohlednila údaje uvedené v těchto smlouvách. Po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a po zohlednění Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad, byly z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí vybrány pro porovnávací metodu tyto nemovité věci:

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o ploše 27 m², obec Nýrsko, k.ú. Zelená Lhota

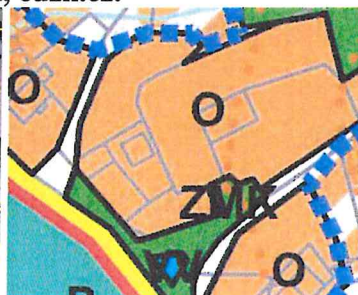
Zrealizovaný prodej pozemku:

- parcela 16/3, kú: Zelená Lhota (27 m², ostatní plocha – neplodná půda).

Kupní smlouva podána na KN dne 28.6.2021, V-4554/2021-404. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. Jednalo se o převod pozemku mezi sousedy. Pozemek je užíván jako dvůr u rodinného domu. Pozemek je v územním plánu obce veden v ploše „O – všeobecně obytné“. V katastru nemovitostí je zapsán způsob ochrany nemovitosti: evropsky významná lokalita, chráněná krajinná oblast.

Cena za nemovitou věc: 4.050,- Kč, tj. 150,- Kč/m².

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o ploše 809 m², obec Vrhavěč, k.ú. Neznašovy

Zrealizovaný prodej pozemku:

- parcela 53/11, kú: Neznašovy (809 m², zahrada).

Kupní smlouva podána na KN dne 4.8.2021, V-5469/2021-404. Převodce: fyzická osoba.

Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemek je v územním plánu obce veden v ploše „plochy veřejných prostranství“, pozemek je však užíván jako zahrada u rodinného domu. V katastru nemovitostí je zapsán způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond.

Cena za nemovitou věc: 120.000,- Kč, tj. 148,- Kč/m².

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o ploše 400 m², obec Vrhavěč, k.ú. Radinovy

Zrealizovaný prodej pozemku:

- parcela 317/27, kú: Radinovy (400 m², zahrada).

Kupní smlouva podána na KN dne 25.6.2021, V-4524/2021-404. Převodce: fyzická osoba.

Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemek je v územním plánu obce veden v ploše „plochy rekreace - individuální“. V katastru nemovitostí je zapsán způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond.

Cena za nemovitou věc: 80.000,- Kč, tj. 200,- Kč/m².

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.



4) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemky o celkové ploše 1.726 m², obec Hora Svatého Václava, k.ú. Šidlákov

Zrealizovaný prodej pozemků:

- parcela 26/1, kú: Šidlákov (1 590 m², ostatní plocha – jiná plocha),

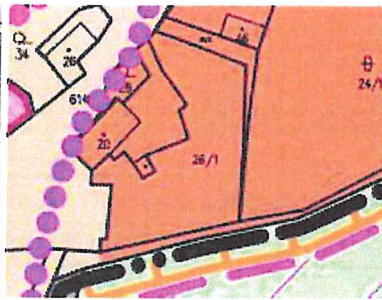
- parcela 28, kú: Šidlákov (136 m², zahrada).

Kupní smlouva podána na KN dne 9.12.2021, V-5858/2021-401. Převodce: fyzická osoba.

Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny v ploše „plochy smíšené obytné - venkovské“. V katastru nemovitostí je zapsán u pozemku p.č. 28 způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond.

Cena za nemovitou věc: 172.600,- Kč, tj. 100,- Kč/m².

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.



Výpočet porovnávací hodnoty – pozemek

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou				
a) srovnávací pozemek	1	2	3	4
Poloha pozemku :	Zelená Lhota	Neznašovy	Radinovy	Šidlákov
Výměra pozemku (m ²):	27	809	400	1 726
Cena pozemku (Kč) :	4 050	120 000	80 000	172 600
Jednotková cena pozemku (Kč/m ²):	150	148	200	100
HB index	1,41	1,34	1,41	1,27
Jednotková cena upravená (Kč/m ²) :	212	199	282	127
Váha	1	1	1	1
Průměrná cena pozemků (Kč/m ²)	205			
Koeficienty pro výpočet indexu				
1 účel užití	1,00	0,90	0,92	1,00
2 poloha	1,02	1,03	1,03	1,00
3 poloha v obci-účel užití	1,00	1,00	1,00	1,00
4 vybavenost	1,00	1,00	1,00	1,00
5 velikost	0,80	0,99	0,95	1,00
6 způsob ochrany nemovitosti	0,95	0,95	0,95	0,95
7 názor znalce	1,00	1,00	1,00	1,00
Celkový index srovnávacího pozemku	0,78	0,87	0,86	0,95
Průměrný celkový index srovnávacích pozemků		0,863		
b) oceňovaný pozemek				
Poloha oceňovaného pozemku:	obec Všeruby, k.ú. Hyřšov			
Popis oceňovaného pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří			
Výměra oceňovaného pozemku (m ²) :	1 386			
Koeficienty pro výpočet indexu				
1 účel užití	1,05			
2 poloha	1,00			
3 poloha v obci-účel užití	1,00			
4 vybavenost	1,00			
5 velikost	1,10			
6 komerční využití	1,00			
7 názor znalce	1,00			
Celkový index oceňovaného pozemku	1,155			
Poměr indexů	1,338			
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m ²):	274			
Porovnávací hodnota (Kč)	379 764			
Porovnávací hodnota (Kč) - zaokrouhleno	379 760			

4.3.2 Nákladová metoda – stavba

Hodnota stavby bude určena nákladovou metodou. Nákladový způsob ocenění věci vychází z vyjádření nákladů, které by byly zapotřebí k pořízení obdobné (srovnatelné) věci v daném místě a čase. Pro zjištění výchozí hodnoty staveb bude využito zjištěné výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky, bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu *pp*). Výchozí cena staveb byla určena v oddíle 4.2 tohoto znaleckého posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: I. budovy bytové ostatní (sociální péče)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 113011 Budovy se službami sociální péče

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.18.2 budovy pro sociální péči

Koeficient změny ceny stavby: 2,661

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.NP	3,34 m	$(27,0 \times 14,3) + (1,9 \times 5,0)$	=	395,60 m ²
2.NP	3,53 m	$(27,0 \times 14,3) + (1,9 \times 5,0)$	=	395,60 m ²
1.PP	3,26 m	$27,0 \times 14,3$	=	386,10 m ²
Součet:	10,13 m			1 177,30 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	3,38 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	392,43 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	$3,34 \times ((27,0 \times 14,3) + (1,9 \times 5,0))$	=	1 321,30 m ³
2.NP	$3,53 \times ((27,0 \times 14,3) + (1,9 \times 5,0)) \times ((6,5 + 6,87) / 2)$	=	1 426,44 m ³
1.PP	$3,26 \times 27,0 \times 14,3$	=	1 258,69 m ³
Půda + zastřešení	$6,0 / 2 \times 27,0 \times 14,3$	=	1 158,30 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	5 164,73 m ³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací	6,20 %	Podstandardní	
2.	Svislé konstrukce	15,40 %	Podstandardní	
3.	Stropy	8,20 %	Nevyskytuje se	5 %
			Standardní	95 %
4.	Krov, střecha	6,20 %	Standardní	
5.	Krytiny střech	3,00 %	Podstandardní	5 %
			Standardní	95 %
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se	20 %
			Standardní	80 %
7.	Úprava vnitřních povrchů	7,10 %	Nevyskytuje se	10 %
			Podstandardní	90 %

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
8.	Úprava vnějších povrchů	3,40 %	Nevyskytuje se	20 %
			Standardní	80 %
9.	Vnitřní obklady keramické	3,00 %	Standardní	
10.	Schody	2,80 %	Nevyskytuje se	10 %
			Standardní	90 %
11.	Dveře	3,60 %	Nevyskytuje se	90 %
			Standardní	10 %
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13.	Okna	5,10 %	Nevyskytuje se	90 %
			Podstandardní	10 %
14.	Povrchy podlah	3,10 %	Nevyskytuje se	
15.	Vytápění	4,90 %	Nevyskytuje se	
16.	Elektroinstalace	5,60 %	Nevyskytuje se	
17.	Bleskosvod	0,30 %	Podstandardní	
18.	Vnitřní vodovod	3,10 %	Nevyskytuje se	
19.	Vnitřní kanalizace	3,00 %	Nevyskytuje se	
20.	Vnitřní plynovod	0,30 %	Nevyskytuje se	
21.	Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se	
22.	Vybavení kuchyní	1,70 %	Nevyskytuje se	
23.	Vnitřní hygienické vybavení	4,30 %	Nevyskytuje se	
24.	Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se	
25.	Ostatní	5,50 %	Nevyskytuje se	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

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

Úprava koeficientu K₄:

1.	Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 6,20 \%$	–	0,0335
2.	Svislé konstrukce	$-0,54 \times 15,40 \%$	–	0,0832
3.	Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,20 \% \times 5 \%$	–	0,0041
5.	Krytiny střech	$-0,54 \times 3,00 \% \times 5 \%$	–	0,0008
6.	Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \% \times 20 \%$	–	0,0014
7.	Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 7,10 \% \times 10 \%$	–	0,0071
		$-0,54 \times 7,10 \% \times 90 \%$	–	0,0345
8.	Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \% \times 20 \%$	–	0,0068
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,80 \% \times 10 \%$	–	0,0028
11.	Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 3,60 \% \times 90 \%$	–	0,0324
13.	Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 5,10 \% \times 90 \%$	–	0,0459
		$-0,54 \times 5,10 \% \times 10 \%$	–	0,0028
14.	Povrchy podlah	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	–	0,0310
15.	Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 4,90 \%$	–	0,0490
16.	Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,60 \%$	–	0,0560
17.	Bleskosvod	$-0,54 \times 0,30 \%$	–	0,0016
18.	Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	–	0,0310
19.	Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	–	0,0300

20.	Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	-	0,0030
21.	Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	-	0,0210
22.	Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	-	0,0170
23.	Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 4,30 \%$	-	0,0430
24.	Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	-	0,0140
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,50 \%$	-	0,0550
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:				= 0,3931

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota nebude omezena na tuto hranici, neboť v objektu chybí veškeré rozvody, povrchy podlah, okna, dveře, část schodiště, silně narušená střešní krytina, částečně chybějící klempířské konstrukce, absence sociálního zařízení, vytápění, ohřevu vody, částečně chybějící omítky.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	0,3931
---	---------------

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 239,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9368
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9213
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,3931
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,6610
Základní jednotková cena upravená:	=	1 518,47 Kč/m³
Základní cena upravená: 5 164,73 m³ × 1 518,47 Kč/m³	=	7 842 487,56 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1.	Základy včetně zemních prací – podstandardní
	opotřebení: $175 / (175 + 25) \times 100 = 87,500 \%$
	$87,500 \% \times 6,20 \% \times 0,46 / 0,3931$ + 6,348 %
2.	Svislé konstrukce – podstandardní
	opotřebení: $175 / (175 + 10) \times 100 = 94,595 \%$
	$94,595 \% \times 15,40 \% \times 0,46 / 0,3931$ + 17,047 %
3.	Stropy – standardní 95 %
	opotřebení: $175 / (175 + 10) \times 100 = 94,595 \%$
	$94,595 \% \times 8,20 \% \times 95 \% / 0,3931$ + 18,746 %
4.	Krov, střecha – standardní
	opotřebení: $60 / (60 + 5) \times 100 = 92,308 \%$
	$92,308 \% \times 6,20 \% / 0,3931$ + 14,559 %
5.	Krytiny střech – podstandardní 5 %
	opotřebení: $60 / (60 + 5) \times 100 = 92,308 \%$
	$92,308 \% \times 3,00 \% \times 5 \% \times 0,46 / 0,3931$ + 0,162 %
5.	Krytiny střech – standardní 95 %
	opotřebení: $60 / (60 + 5) \times 100 = 92,308 \%$
	$92,308 \% \times 3,00 \% \times 95 \% / 0,3931$ + 6,692 %
6.	Klempířské konstrukce – standardní 80 %

opotřebení: $60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$		
$85,714 \% \times 0,70 \% \times 80 \% / 0,3931$	+	1,221 %
7. Úprava vnitřních povrchů – podstandardní 90 %		
opotřebení: $60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$		
$85,714 \% \times 7,10 \% \times 90 \% \times 0,46 / 0,3931$	+	6,409 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní 80 %		
opotřebení: $60 / (60 + 5) \times 100 = 92,308 \%$		
$92,308 \% \times 3,40 \% \times 80 \% / 0,3931$	+	6,387 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní		
opotřebení: $45 / (45 + 10) \times 100 = 81,818 \%$		
$81,818 \% \times 3,00 \% / 0,3931$	+	6,244 %
10. Schody – standardní 90 %		
opotřebení: $175 / (175 + 5) \times 100 = 97,222 \%$		
$97,222 \% \times 2,80 \% \times 90 \% / 0,3931$	+	6,232 %
11. Dveře – standardní 10 %		
opotřebení: $60 / (60 + 5) \times 100 = 92,308 \%$		
$92,308 \% \times 3,60 \% \times 10 \% / 0,3931$	+	0,845 %
13. Okna – podstandardní 10 %		
opotřebení: $175 / (175 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 5,10 \% \times 10 \% \times 0,46 / 0,3931$	+	0,597 %
17. Bleskosvod – podstandardní		
opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 0,30 \% \times 0,46 / 0,3931$	+	0,351 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	91,818 %
Odpočet opotřebení: $7\,842\,487,56 \text{ Kč} \times 91,818 \%$	-	7 200 815,23 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	641 672,33 Kč
Cena po odečtení opotřebení - zaokrouhleno	=	641 670,- Kč

Stavba č.p. 45 – nákladová hodnota:	641 670,- Kč
--	---------------------

4.3.3 Tržní hodnota

Tržní hodnota je určena jako součet porovnávací hodnoty pozemku (určená v oddíle 4.3.1 tohoto znaleckého posudku) a nákladové hodnoty stavby (určená v oddíle 4.3.2 tohoto znaleckého posudku).

P.č.	Stavba / pozemek	Nákladová / Porovnávací hodnota (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
st. 25/1	Stavba č.p. 45	641 670	1 021 430
	Pozemek	379 760	
Celkem			1 021 430

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Zjištěná cena

999 530,- Kč

Cena slovy: devětsetdevadesátdevěttisícpěttřicet Kč

Byla určena tržní hodnota, a to kombinací porovnávací metody (pozemek) a nákladové metody (stavba). Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, dle výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním specifickým podmínkám polohy nemovité věci, s ohledem na technický stav nemovité věci, určuji tržní hodnotu nemovité věci ve výši:

Tržní hodnota

1 021 430,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondvacetjednatísícčtyřistatřicet Kč

5/ ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Byla vypočtena zjištěná cena dle oceňovací vyhlášky. Dále byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Pro určení obvyklé ceny nebyly dostupné uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým charakterem, technickým stavem a rozsahem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí. Byla tedy určena tržní hodnota, a to kombinací porovnávací metody (pozemek) a nákladové metody (stavba), neboli součtem porovnávací hodnoty pozemku a nákladové hodnoty stavby.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě a širším okolí. Byla stanovena množina vzorků, ze které nebyly následně vybrány pro porovnávací metodu vhodné srovnatelné nemovité věci, neboť neodpovídají oceňované nemovité věci co do technického stavu, rozsahu, využití převáděného majetku či blízké lokalitě. Byla tedy určena tržní hodnota, a to na základě více způsobů ocenění. Hodnota pozemku byla určena porovnávacím způsobem ze 4 zrealizovaných prodejů. Hodnota stavby byla určena nákladovou metodou s využitím ceny stavby nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky, bez použití koeficientu prodejnosti. 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

**Zjištěná cena pozemku p.č.st. 25/1 v k.ú. Hyršov včetně stavby
a příslušenství**

999 530,- Kč

Cena slovy: devětsetdevadesátdevěttisícpěttřicet Kč

**Tržní hodnota pozemku p.č.st. 25/1 v k.ú. Hyršov včetně stavby
a příslušenství**

1 021 430,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondvacetjedenatisícčtyřistatřicet Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ – k.ú. Hyršov

Stavba	Cena zjištěná (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
Stavba č.p. 45	388 210	641 670

Pozemek p.č.	Cena zjištěná (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
st. 25/1	594 520	379 760

Pozemek p.č.st.25/1	Cena zjištěná (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
Trvalé porosty	16 800	-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2023 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 123456 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554456 Všeruby
Kat.území: 650421 Hýřšov 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.	25/1	1386	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hýřšov, č.p. 45, obč.vyb.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 25/1					

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: St. 25/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina ze dne Žádost o zápis - zákon 229/91 Sb ze dne 08.09.1997.
POLVZ:28/1997 Z-5300028/1997-401
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001
- o Ohlášení přechodu práv z PF ČR (§22 bod 3 zák.č.503/2012Sb.) ze dne 24.01.2013; uloženo na prac. Domažlice
Z-749/2013-401
Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774
3
- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) ze dne 24.01.2013; uloženo na prac. Domažlice
Z-749/2013-401
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 Domažlice, kód: 401.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2023 14:35:02

[illegible]

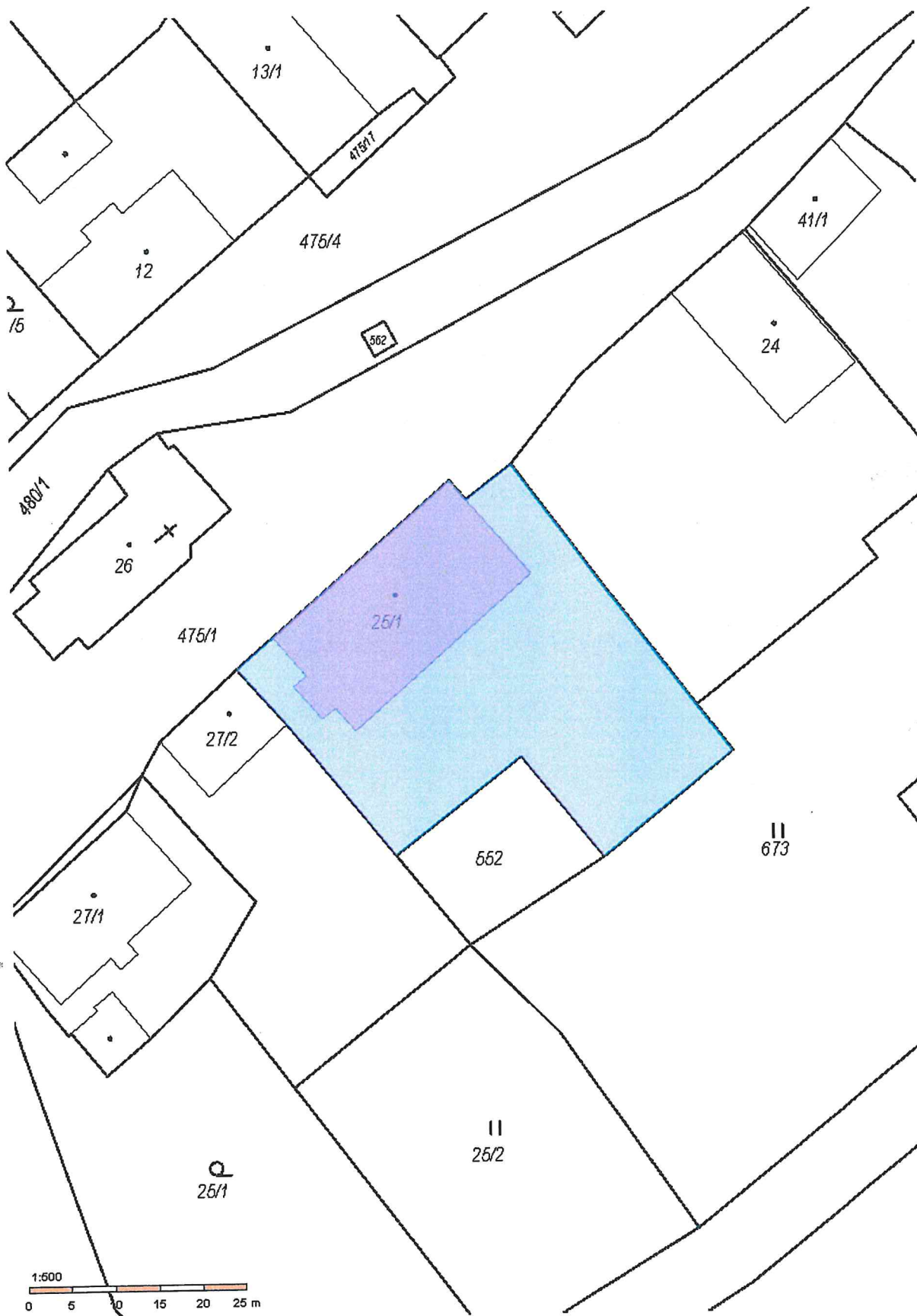
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.03.2023 14:52:17

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 <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.



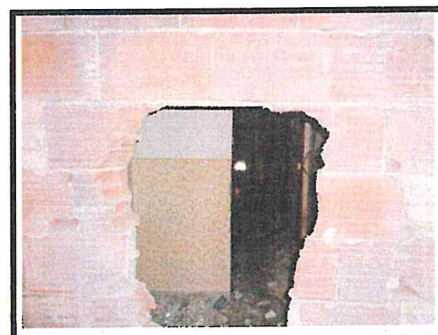


POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC ze dne 9.5.2023

Pozemek p.č. st. 25/1 a stavba č.p. 45

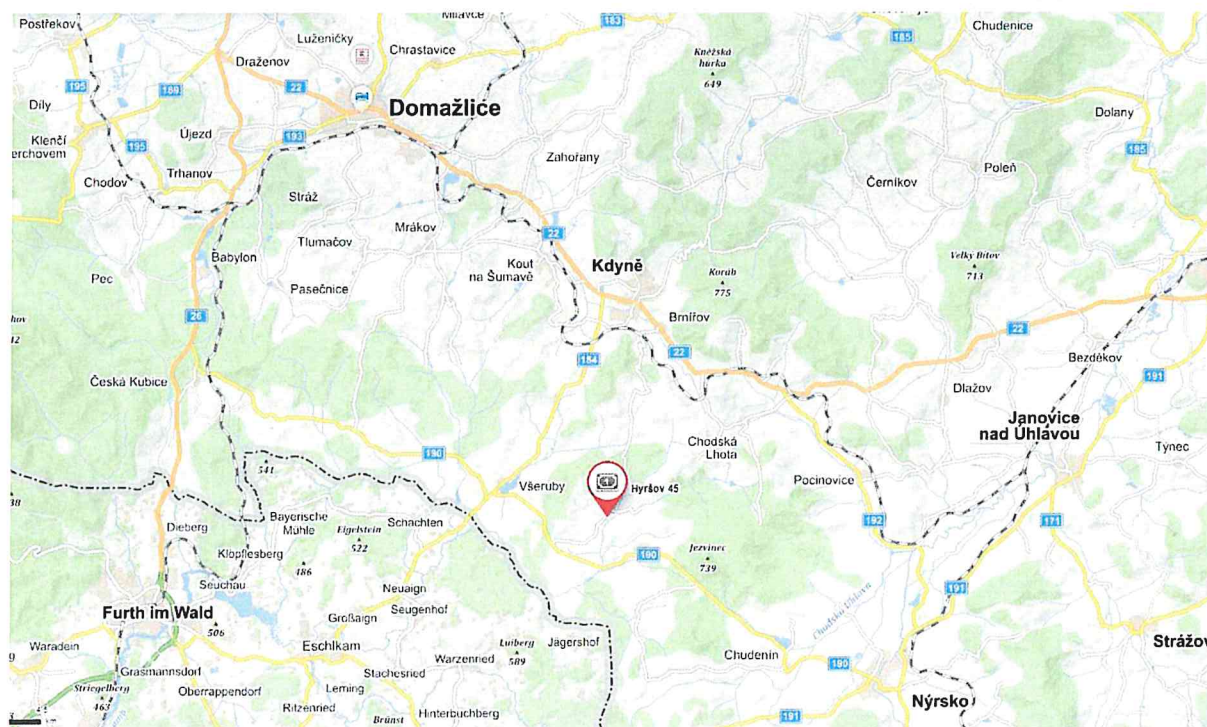
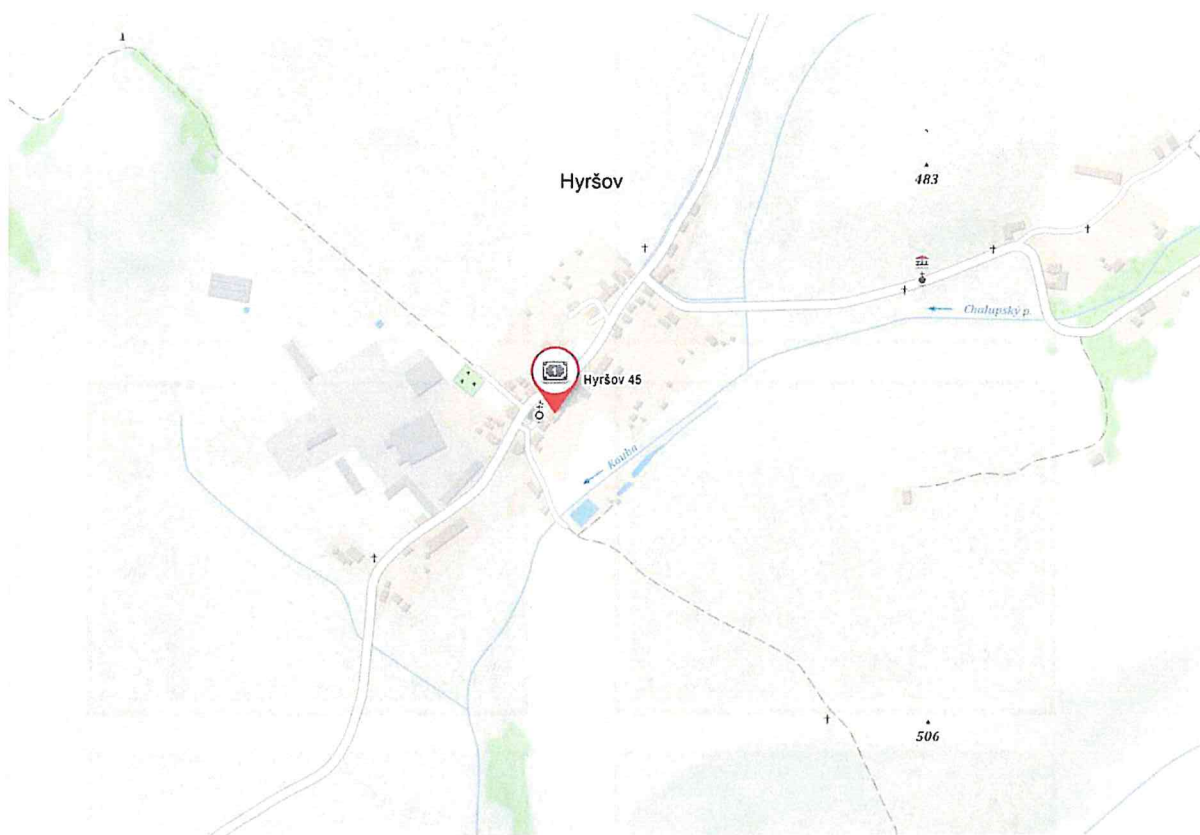








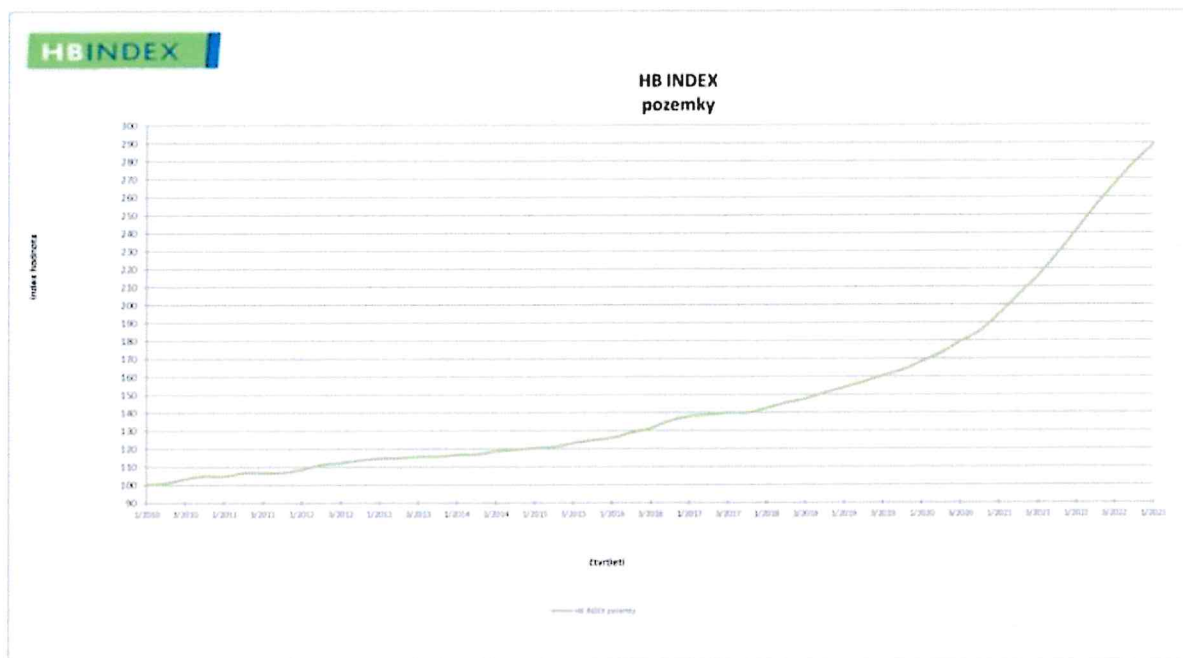




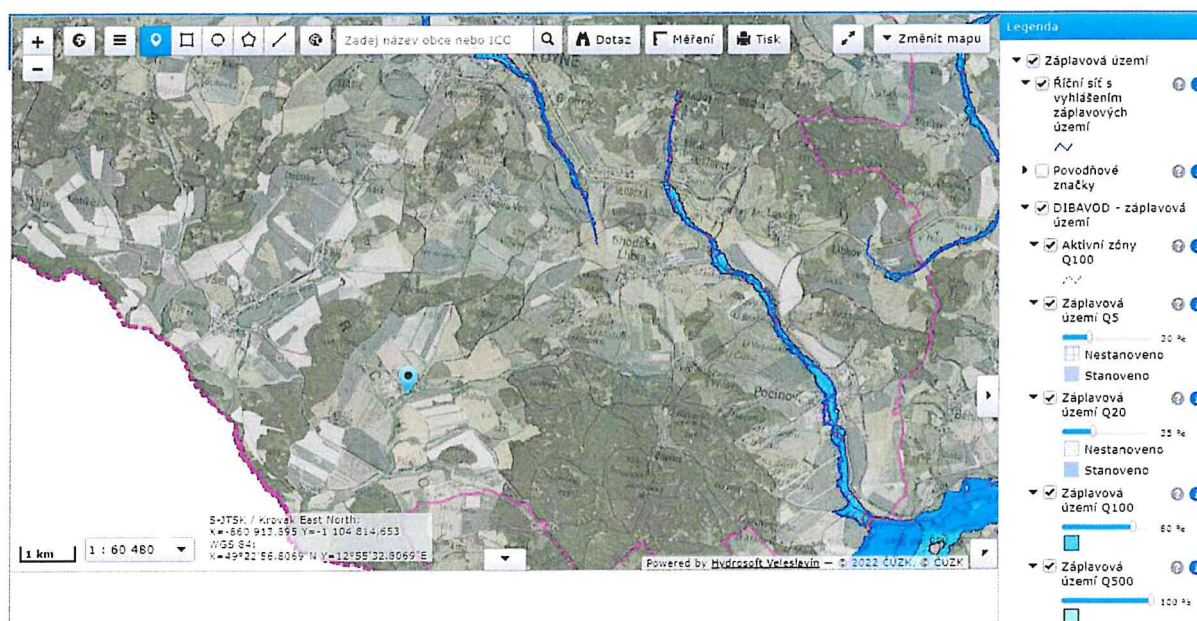
	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
Q4/2020	2,9	170,9	18,8	2,8	154,3	17,9	3,2	185,2	23,2
Q1/2021	3,8	177,4		3,2	159,2		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-zdrazovani-nemovitosti-neustava/>

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2022	5,6	240,9	20,1%
Q2/2022	5,7	254,6	
Q3/2022	4,8	266,8	
Q4/2022	4,5	278,8	
Q1/2023	3,8	289,4	



Zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-2023-v-prvnim-kvartale-klesaly-ceny-bytu-/>



Zdroj: <http://www.dppcr.cz/>

Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

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 dozvěděla v souvislosti se svou činností.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **023025/2023**.



Otisk znalecké pečeti

Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 15.5.2023

Příloha č. 12

Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje:

KN st. parc. č. 25/1 v k. ú. Hyršov, okres Domažlice, včetně budovy na tomto pozemku s č. p. 45.

Stručná charakteristika majetku:

Jedná se o pozemek, který má dle katastru nemovitostí druh zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je budova s č. p. 45, která je v nedobré technické stavu. Budova je v katastru nemovitostí vedena jako objekt občanské vybavenosti, avšak není již mnoho let využívána. Na části pozemku se dále nachází travní porost.

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: 25.01.2023


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)

č.j. SPU 037/2023



Ministerstvo životního prostředí

Odbor výkonu státní správy III

Hřímálého 2730/11

301 00 Plzeň

Plzeň dne 30. 1. 2023

Č. j.: MZP/2023/520/126

Sp. zn.: ZN/MZP/2023/520/26

Vaše č. j.: SPU029421/2023/Voj

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.: SPU029421/2023/Voj ze dne 26. 1. 2023, uvedený majetek, který se nachází:

V k.ú. Hyršov, obec Všeruby, okres Domažlice
- st.p.č. 25/1

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

Vojtěchová Jaroslava DiS.

Od: Tilkovská Jindřiška Mgr.
Odesláno: 24. března 2023 17:33
Komu: Vojtěchová Jaroslava DiS.
Předmět: KN st.25/1 v k. ú. Hyršov (LV 10002) - HIM č. 236

Dobrý den.

Ke stavbě na KN st.25/1 v k. ú. Hyršov (LV 10002) - HIM č. 236 nemusí být vyhotoven průkaz energetické náročnosti budov (PENB).







Dle §7a zákona 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů se PENB musí zpracovávat pro stavby, které jsou s upravovaným vnitřním prostředím (vytápění, chlazení, ...). Dále se to netýká staveb u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov, se spotřebou energie do 700GJ za rok.

S pozdravem J. Tilkovská

Mgr. Jindřiška Tilkovská
Odborný rada

Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
Pobočka Domažlice

Haltravská 438, 344 01 Domažlice
tel.: +420 727 956 734
e-mail: j.tilkovska@spucr.cz
www.spucr.cz



MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA
veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu

Všeobecné informace:

Předmětem privatizace je – stavba včetně pozemku st.p.č.25/1 k.ú. Hyršov, obec Všeruby, okres Domažlice

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: 87139/2001

Název: PP 87139 PJ 2001

stavba včetně pozemku st.p.č.25/1 k.ú. Hyršov, obec Všeruby, okres Domažlice

Adresa: Hyršov PSČ: 345 06

Organizační struktura, územní rozdělení:

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

Rozloha pozemků: 1386 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 10.10.2024 podle účetní závěrky:

Rozvaha (balance)

Aktiva: 1 252 990,00 Kč

Cizí zdroje: 0 Kč

Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 1 252 990,00 Kč

Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty: 0 Kč

Majetek privatizované jednotky celkem: 1 252 990,00 Kč

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

12

Ing. Jiří Papež
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Plzeňský kraj

Bere na vědomí

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

12

Ing. Petr Klanica
ředitel odboru správy majetku státu

V PRAXE dne 13 - 11 - 2024





