

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 p.č.st. 22/3 včetně stavby bez čp/če, k.ú. a obec Rochlov, okres
Plzeň-sever**

PP č. 87246/2001

Praha

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 **87246/2001**

Název: Pozemek p.č. St. 22/3 včetně zemědělské stavby, k.ú. a obec Rochlov, okres Plzeň-sever

Adresa: Rochlov, 33023, Rochlov

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek č. **007241/2024 XP invest s.r.o.**

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni **24.11.2025** (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	588 870,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	588 870,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	588 870,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	55 040,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	533 830,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	588 870,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	0 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky):	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
- Nájemní smlouva 21N25/04 z 7.3.2025 uzavřena s Dominikem Čechem	
(Uvedená smlouva bude zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky).	
11. 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.	
12. Omezení ze strany jiných subjektů: žádné	
13. Hlavní rizikové faktory: žádné	
14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků:	
KPÚ pro Plzeňský kraj prohlašuje, že majetek - Pozemek p.č. St. 22/3 včetně zemědělské stavby, k.ú. a obec Rochlov, okres Plzeň-sever, není předmětem restitučního nároku.	

15. Další doplňující údaje:

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

Ing. Petra Nováčková, mob.: +420 727 956 836, e-mail: petra.novackova@spu.gov.cz
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj,
náměstí Generála Píky 2110/8, 326 00 Plzeň

v Plzni dne 24.11.2025

.....
Ing. Jiří Papež
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský kraj
elektronicky podepsáno

Přílohy:

- Rozvaha (balance) ke dni 24.11.2025
- Rozepsání majetku k rozvaze PP 87246
- Stručná charakteristika privatizovaného majetku
- Seznam nemovitých věcí
- Výpis z katastru nemovitostí LV10002 k PP87246
- ZP č. 007241/2024
- MŽP
- NS 21N25/04

Rozvaha

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

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

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

sestavená k: 24.11.2025

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87246 PJ 2001

Název PP: pozemek p.č. 22/3 včetně zemědělské stavby v k.ú. a obec
Rochlov, okres Plzeň-Sever

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		588 870,00	0,00	588 870,00	
A.	Stálá aktiva		588 870,00	0,00	588 870,00	
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		588 870,00	0,00	588 870,00	
	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	588 870,00	0,00	588 870,00	
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		588 870,00	
C.	Vlastní kapitál		588 870,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		588 870,00	
1.	Jmění účetní jednotky	401	5 023,99	
2.	Fond privatizace	402		
4.	Kurzové rozdíly	405		
5.	Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
6.	Jiné oceňovací rozdíly	407	583 846,01	
7.	Opravy předcházejících účetních období	408		
II.	Fondy účetní jednotky			
2.	Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
3.	Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
4.	Rezervní fond z ostatních titulů	414		
III.	Výsledek hospodaření			
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období			
2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
3.	Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření			
1.	Příjmový účet organizačních složek státu	222		

		2.	Zvláštní výdajový účet	223		
		3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227		
		4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404		
		D.	Cizí zdroje			
		I.	Rezervy			
		1.	Rezervy	441		
		II.	Dlouhodobé závazky			
		1.	Dlouhodobé úvěry	451		
		2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452		
		3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453		
		4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455		
		5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456		
		6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457		
		7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459		
		8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472		
		9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475		
		III.	Krátkodobé závazky			
		1.	Krátkodobé úvěry	281		
		2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282		
		3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283		
		4.	Jiné krátkodobé půjčky	289		
		5.	Dodavatelé	321		
		6.	Směnky k úhradě	322		
		7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324		
		8.	Závazky z dělené správy	325		
		9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326		
		10.	Zaměstnanci	331		
		11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333		
		12.	Sociální zabezpečení	336		
		13.	Zdravotní pojištění	337		
		14.	Důchodové spoření	338		
		15.	Daň z příjmů	341		
		16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342		
		17.	Daň z přidané hodnoty	343		
		18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345		
		19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347		
		20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349		
		21.	Přijaté zálohy daní	351		
		22.	Přeplatky na daních	353		
		23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354		
		24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355		
		25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357		
		26.	Ostatní závazky ze správy daní	359		
		27.	Krátkodobé závazky z ručení	362		
		28.	Pevné termínové operace a opce	363		
		29.	Závazky z neukončených finančních operací	364		
		30.	Závazky z finančního zajištění	366		
		31.	Závazky z upsaných nespacených cenných papírů a podílů	368		
		32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374		
		33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375		
		34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248		
		35.	Výdaje příštích období	383		
		36.	Výnosy příštích období	384		
		37.	Dohadné účty pasivní	389		
		38.	Ostatní krátkodobé závazky	378		

Sestaveno dne: 24.11.2025

Sestavil: Ing. Petra Nováčková

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Papež

elektronicky podepsáno

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

elektronicky podepsáno

PP 87246, SPJ 2001

p.p.č. St. 22/3 včetně zemědělské stavby

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Rochlov	PKN - st. 22/3	Parcela	120082-12504304	874,63 Kč	55 040,00 Kč
Celkem pozemky				874,63 Kč	55 040,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Rochlov	chlév - 740551 Rochlov	Budova	988-10504304	5 000,00 Kč	533 830,00 Kč	850,64 Kč	0,00 Kč	4 149,36 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				5 000,00 Kč	533 830,00 Kč	850,64 Kč	0,00 Kč	4 149,36 Kč

Celkem PP 87246, SPJ 2001	588 870,00 Kč
---------------------------	---------------

Sestaveno dne: 24.11.2025

Sestavila: Ing. Petra Nováčková

PP 87246, SPJ 2001

p.p.č. St. 22/3 včetně zemědělské stavby

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Rochlov	PKN - st. 22/3	Parcela	120082-12504304	874,63 Kč	55 040,00 Kč
Celkem pozemky				874,63 Kč	55 040,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Rochlov	chlév - 740551 Rochlov	Budova	988-10504304	5 000,00 Kč	533 830,00 Kč	850,64 Kč	0,00 Kč	4 149,36 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				5 000,00 Kč	533 830,00 Kč	850,64 Kč	0,00 Kč	4 149,36 Kč

Celkem PP 87246, SPJ 2001 588 870,00 Kč číslo do rozvahy, v ROZVAZE ř.č. 036 (L, 37)

Sestaveno dne: 24.11.2025

Sestavila: Ing. Petra Nováčková

5 023,99 Kč číslo do rozvahy v ROZVAZE ř.č. 401 (K,123) jmění účetní jednotky

583 846,01 Kč idek 37 minus 401 v ROZVAZE ř.č.407 (K,127) jiné oceňovací rozdíly

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever

Obec: Rochlov

Katastrální území: Rochlov

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Rochlov	Rochlov	bez čp	chlév - 740551 Rochlov	PKN - st. 22/3	98804

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Rochlov	Rochlov	22/3	zastavěná plocha a nádvoří	120082

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 24.11.2025

elektronicky podepsáno

.....
Ing. Jiří Papež
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský kraj
elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Ing. Petra Nováčková

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2025 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: pp87246/2001 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559423 Rochlov

Kat.území: 740551 Rochlov

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. 22/3 149 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 22/3

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Ohlášení správy nemovitosti Pozemkovým fondem PF-3335/2003 ze dne 07.04.2003.

Z-2965/2003-407

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) ze dne 02.01.2013; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-568/2013-407

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 Plzeň-sever, kód: 407.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.11.2025 12:51:56

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

strana 1

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 007241/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Česká republika-Státní pozemkový úřad Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Náměstí Generála Píky 8. 326 00 Plzeň, IČO: 01312774
Číslo jednací:	SPU 017370/2024/Nov
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny pozemku parc.č. St. 22/3, součástí pozemku je stavba v katastrálním území Rochlov, obec Rochlov, okres Plzeň-sever, pro účely převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Rochlov, Rochlov, okres Plzeň-sever
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	27.01.2024
Zpracováno ke dni:	27.01.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha, IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.02.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. St. 22/3, součástí pozemku je stavba, v obci Rochlov, okres Plzeň-sever, katastrální území Rochlov

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce, standardy SPÚ, územní plán obce, geoportál Plzeňského kraje – mapa technické infrastruktury, nájemní smlouva 66N15/04

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. St. 22/3, součástí pozemku je stavba, v katastrálním území Rochlov
Adresa předmětu ocenění:	Rochlov, Rochlov, okres Plzeň-sever
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Plzeň-sever
Obec:	Rochlov
Ulice:	
Katastrální území:	Rochlov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 27.01.2024 za přítomnosti paní Čechové, informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

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. 22/3 součástí pozemku je stavba v obci Rochlov, okres Plzeň-sever, katastrální území Rochlov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č.St. 22/3 je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p. – jiná stavba. Stavba je využívána jako vedlejší stavba k rodinnému domu č.p. 93.

Stavba je nepodsklepená, o jednom nadzemním podlaží se sedlovou střechou. Stavba je cihlové konstrukce, stropy jsou dřevěné, střešní krytina je betonová, klempířské prvky jsou pozinkované. Omítky jsou vápenocementové, podlahy jsou betonové. Okna jsou jednoduchá, dveře dřevěné, vrata kovová dvoukřídlá. Do objektu je zavedena pouze elektřina.

Objekt byl postaven k chovu hospodářských zvířat (chlév), v době ocenění je objekt užíván ke skladování. Prováděna pouze běžná údržba. Objekt je určený k rekonstrukci. Dřevěné stropy jsou na pokraji životnosti, omítka opadává, okna i dveře jsou v původním stavu, rozvody elektřiny jsou v původním stavu.

Podle platného územního plánu je pozemek situován v plochách bydlení venkovského charakteru. Přístup je možný pouze přes pozemek parc.č. St. 103 ve vlastnictví žadatele.

Rochlov se nachází cca 4 km severozápadně od Nýřan a cca 17 km západně od Plzně, kde je veškerá občanská vybavenost. V místě je minimální občanská vybavenost, z hlediska dopravní obslužnosti autobusová zastávka.

Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.01.2024 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:

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

Pro ocenění stavby se v rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Zastavěná plocha objektu je větší než 100 m², z tohoto důvodu není objektu oceněn jako vedlejší stavba k rodinnému domu, jak je využíván ale jako budova pro zemědělství. Stavebně technický stav objektu neumožňuje jeho pronajmutí, proto není stavba oceněna kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění.

Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Zpracovatel se řídí zejména částí osmou - společná a závěrečná ustanovení; čl. 29, odst. 3: " Při určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty pro účely přímého prodeje, kterým dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, není důvod omezující vlivy z titulu rozdílného vlastnictví žádným způsobem zohledňovat." S ohledem na uvedenou metodiku není rozdílné vlastnictví pozemku a stavby zpracovatelem zohledňováno.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 10002
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Rochlov
Katastrální území: Rochlov
Počet obyvatel: 310

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 3 254,00 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - sousední obec Nýřany- 6935 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - elektřina, kanalizace, plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - služby, mateřská škola	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 635,00$
Kč/m²

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,810}$$

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

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

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: Rezidenční zástavba	I	-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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,294$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,238$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,294$$

1. Stavba na St. 22/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
zděná

1271

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	149,00 m ²	2,15 m	320,35
Součet	149,00 m²		320,35

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	320,35 / 149,00	= 2,15 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	149,00 / 1	= 149,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	149,00*3,10	=	461,90 m ³
zastřešení	149,00*2,00/2	=	149,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	461,90 m ³
zastřešení	Z	149,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		610,90 m³

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	betonové (ŽB) pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděná	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	betonová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100

8. Úprava vnějších povrchů	omítka	S	50
8. Úprava vnějších povrchů	omítka	C	50
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	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	P	10,80	100	0,46	4,97
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	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	50	1,00	1,55
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	50	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
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					77,32
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7732

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9643
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2767
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7732
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 825,66
Plná cena: 610,90 m ³ * 5 825,66 Kč/m ³	=	3 558 895,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 90 = 88,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	533 834,35 Kč
*	0,294
=	156 947,30 Kč

Stavba na St. 22/3 - zjištěná cena

= 156 947,30 Kč

2. St. 22/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,294

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,294 = 0,294

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	635,-	0,294		186,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 22/3	149	186,69	27 816,81
Stavební pozemek - celkem				149	27 816,81
St. 22/3 - zjištěná cena celkem				=	27 816,81 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Stavba na St. 22/3	156 947,30 Kč
2. St. 22/3	27 816,80 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 184 764,10 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 184 760,- Kč

slovy: Jednoosmdesátčtyřitisícšedmsetšedesát Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Oceňovaná stavba je využívána jako vedlejší stavba k rodinnému domu. Zpracovatel provedl průzkum trhu za období 2021-2024 a nebyla nalezena obdobná nabídka k prodeji, kdy by byla nabízena stavba obdobného charakteru, nabízeny jsou pouze garáže, popř. drobné stavby v zahrádkářských osadách nebo rekreační chaty. Pokud jsou stavby obdobného charakteru prodávány, jsou prodávány společně se stavbou hlavní, cena tak bývá stanovena jako celek. Z kupních smluv tak nelze cenu odvodit.

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

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím a to v obchodním styku uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

Tržní hodnota se určí na základě výběru z více způsobů oceňování a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Pro porovnávací způsob se nepodařilo dohledat dostatečný počet srovnávaných nemovitostí. K výnosové metodě se nepodařilo najít žádnou nemovitost, která by byla pronajímána k podobným účelům. Pro určení tržní hodnoty tak byl zvolen nákladový způsob ocenění jako jediná možná metoda k určení tržní hodnoty.

Pro stanovení tržní hodnoty se přihlíží k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. V době ocenění je oceňovaná stavba využívána jako vedlejší stavba k rodinnému domu. Tento způsob se jeví jako jediné a nejlepší ekonomické využití. Využití k jiným účelům by vyžadovalo stavební úpravy.

Obvyklou cenu tak lze určit pouze u pozemku, u stavby bude určena tržní hodnota.

Srovnávané nemovitosti byly vyhodnoceny zpracovatelem jako nejpodobnější pozemky s oceňovaným pozemkem, srovnávané vzorky č. 2 a 4 byly prodány před více jak 12 měsíci. Vzhledem k situaci na realitním trhu v době ocenění, není stáří prodeje dále zohledňováno.

Pozemek parc. č. st. 22/3 v katastrálním území Rochlov

Rochlov, Rochlov, okres Plzeň-sever						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Rochlov, Rochlov, okres Plzeň-sever	149 m ²	plochy bydlení			
1	Lipno, Lišťany, okres Plzeň-sever	1329 m ²	plochy přírodní, v blízkosti zastav.území obce		přístup z obecní komunikace	
2	Rochlov, okres Plzeň-sever	1511 m ²	v zastavěné části obce, plochy zemědělské		přístup z obecního pozemku	
3	Černošín, okres Tachov	1300 m ²	plochy bydlení		přístup z obecní komunikace	
4	Holýšov, okres Plzeň-jih	62 m ²	plochy bydlení		funkční celek	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňované o objektu odvozená ze srovnání
1	299,47 Kč	1	299,47 Kč	1	0.9	0.9	1	1.2	1	0.972	308,10 Kč
2	297,82 Kč	1	297,82 Kč	1	0.9	0.9	1	1.2	1	0.972	306,40 Kč
3	615,38 Kč	1	615,38 Kč	1	0.9	1	1	1.2	1	1.08	569,80 Kč
4	322,58 Kč	1	322,58 Kč	1.1	1	1	1	1	1	1.1	293,25 Kč
Celkem průměr			369,39 Kč								
Minimum			293,25 Kč								
Maximum			569,80 Kč								
Směrodatná odchylka - s			133,77 Kč								
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s			235,62 Kč								
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s			503,16 Kč								
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách, zejména občanskou vybavenost a velikost obce, velikost pozemku je diferencována koeficientem K2, K3 zohledňuje využití pozemku dle platného územního plánu, koeficientem K5 je zohledněn přístup k pozemku.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

369,39 Kč/m²

* 149 m²

= 55 039 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

55 040 Kč

Stavba na St. 22/3

Nákladový způsob ocenění:

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

O. budovy pro zemědělství živočišná produkce

zděná

1271

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	149,00 m ²	2,15 m	320,35
Součet	149,00 m²		320,35

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	320,35 / 149,00	= 2,15 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	149,00 / 1	= 149,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	149,00*3,10	=	461,90 m ³
zastřešení	149,00*2,00/2	=	149,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	461,90 m ³
zastřešení	Z	149,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		610,90 m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	149,00 m ²	2,15 m	320,35
Součet	149,00 m²		320,35

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	320,35 / 149,00	= 2,15 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	149,00 / 1	= 149,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	149,00*3,10	=	461,90 m ³
zastřešení	149,00*2,00/2	=	149,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	461,90 m ³
zastřešení	Z	149,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		610,90 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	betonové (ŽB) pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděná	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	betonová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítka	S	50
8. Úprava vnějších povrchů	omítka	C	50
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	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	P	10,80	100	0,46	4,97
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	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	50	1,00	1,55
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	50	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30

14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
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					77,32
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7732

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9643
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2767
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7732
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 825,66
Plná cena: 610,90 m ³ * 5 825,66 Kč/m ³	=	3 558 895,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 90 = 88,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N po zaokrouhlení

*	0,150
=	533 830 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

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

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra m ²	cena zjištěná Kč	cena obvyklá (tržní hodnota) Kč
St. 22/3	zastavěná plocha a nádvoří	149	27.817	55.040
	jiná stavba		156.947	533.830
	celkem		184.760	588.870

Cena zjištěná je zaokrouhlena podle § 50.

Cena obvyklá je zaokrouhlena podle požadavků.

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Základní cena dle oceňovací vyhlášky je určena podle indexu polohy (podle druhu a účelu užití hlavní stavby a se kterou je v jednotném funkčním celku), ačkoliv se jedná o vedlejší stavbu k rodinnému domu, zastavěná plocha je větší než 100 m², z tohoto důvodu nelze ocenit jako vedlejší stavbu. Stavba byla určena k chovu zemědělských zvířat, proto je index polohy stanoven pro budovy pro zemědělství. Srovnávací metodou byla zjištěna obvyklá cena pozemku, podle jeho nejlepšího možného způsobu využití dle platného územního plánu (plochy bydlení) a u stavby byla určena tržní hodnota nákladovým způsobem ocenění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemku parc. č. St. 22/3, součástí pozemku je stavba v obci Rochlov, okres Plzeň-sever, katastrální území Rochlov

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

588.870,- Kč

Slovy: pětsetosmdesátosmtisícsmsetsedmdesát korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.02.2024



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

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.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 007241/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

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, 32600 Plzeň

Naše zn.: JaPI/284/23/PS
Spisová zn.: SPU 017370/2024/Nov
UID: spuuss92084144
Vyřizuje: Ing. Nováčková Petra
Telefon: 727 956 836
ID DS: z49per3
E-mail: p.novackova@spucr.cz

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

Datum: 15.1.2024

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: Ing. Petra Nováčková

Zhotovitel č.3:
Název: XP invest, s.r.o.
IČO: 28462572
Sídlo: Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2

Vážený pane Inženýre,

Na základě „Rámcové dohody (smlouvy) č. 1186-2021-504101 uzavřené dne 07.09.2021“ (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelem a zhotovitelem, objednáváme u Vás

„Znalecký posudek“:

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

Prodej bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli. Žadatel pan Dominik Čech (tel.: 702524015) je vlastníkem přilehlých nemovitostí, převodem dojde k ucelení jeho vlastnictví. Na nemovitost je uzavřena NS č. 66N15/04 (uzavřena s otcem žadatele) a dodatek č. 1 k NS č. 66N15/04 (přechod na žadatele).

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.
Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatele a zhotovitele:
Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- výpis z katastru nemovitostí
- ortofoto mapu, katastrální mapu
- NS č. N66N15/04 – nájemní smlouva včetně dodatku č. 1

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

Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Jehož součástí je stavba čp /bez čp/če
Katastr nemovitostí - stavební Rochlov	Rochlov	22/3	zastavěná plocha a nádvoří	chléb bez čp.

zapsaný/é na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj Katastrální pracoviště Plzeň-sever (dále jen „nemovité věci“).

Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, oplocení, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce se závazně oceňují. Výjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku.

Specifické požadavky objednatele:

Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) a pro každou movitou věc, samostatně včetně zaokrouhlení. Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí má důvod pouze evidenčně účetní. Pro účely volby způsobů ocenění se převáděný majetek podřizuje logice převodu jako soubory pozemků a objektů.

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli za cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené v příloze č.2 Smlouvy, v souladu s čl. V Smlouvy:

Celková cena za znalecký posudek činí 9500,00 Kč bez DPH.

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“.
- Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č.441/2013 Sb., v platném znění, bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění
- V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb, v platném znění. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a podle vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v platném znění.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka objednatele ZP.

Podle příslušné smlouvy objednatel požaduje:

2/3

Státní pozemkový úřad | Husinecká 1024/11a | 130 00 Praha 3 – Žitkov | IČO 01312774 | DIČ: CZ01312774 | www.stpu.cz

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 28 kalendářních dnů ode dne převzetí objednávky (dohodnout lze jinou lhůtu).

Forma odevzdání: 2 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Elektronická podoba posudku (sken) ve formátu souboru PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti.

Místo a způsob doručení: KPÚ pro Plzeňský kraj, Náměstí Generála Píky 8, 326 00 Plzeň

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, náměstí Generála Píky 8, PSČ 326 00 Plzeň

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „faktura“). Přílohou faktury musí být objednatelem potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena.

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou“.

S pozdravem

.....
Ing. Michal Dolejší
vedoucí oddělení převodu majetku státu
KPÚ pro Plzeňský kraj

**Ing. Michal
Dolejší**



Digitální
podpis:
17.01.2024
16:16

Přílohy:

Výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020.
Dle oceňovaného majetku

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2024 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: Privatizace ž.č.:1169093, JaP/284/23/PS pro
Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0325 Plzeň-sever Obec: 559423 Rochlov
Kat.území: 740551 Rochlov 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. 22/3	149	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 22/3				

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 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení správy nemovitosti Pozemkovým fondem PF-3335/2003 ze dne 07.04.2003.
Z-2965/2003-407
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001
- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) ze dne 02.01.2013;
uloženo na prac. Plzeň-sever
Z-568/2013-407
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

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2024 15:15:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever Obec: 559423 Rochlov
Kat.území: 740551 Rochlov List vlastnictví: 10002
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

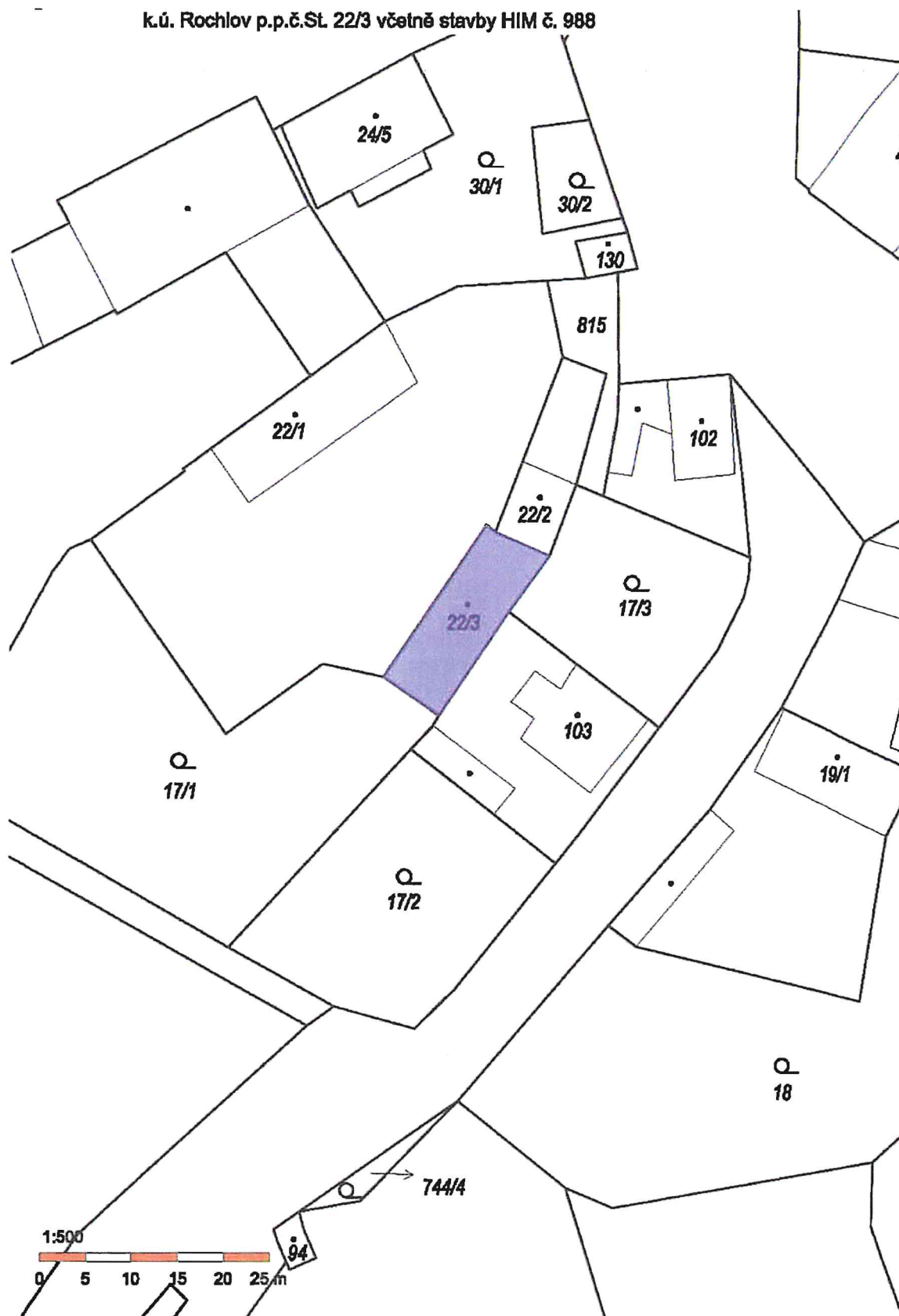
Vyhotoveno: 15.01.2024 15:26:15

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 Plzeň-sever, kód: 407.
strana 2

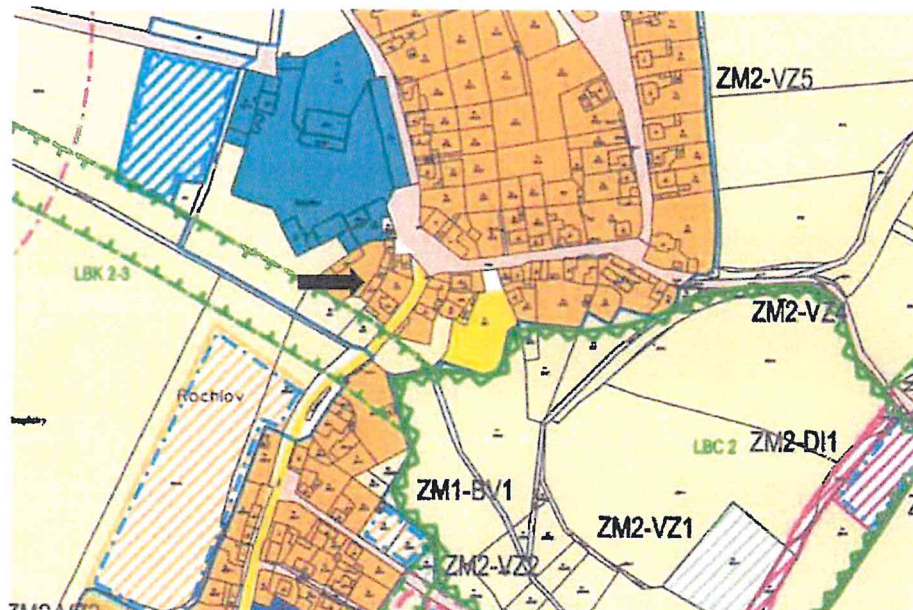
Katastrální mapa a ortofotomapa

k.ú. Rochlov p.p.č.Stl. 22/3 včetně stavby HIM č. 988





Výřez z územního plánu



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

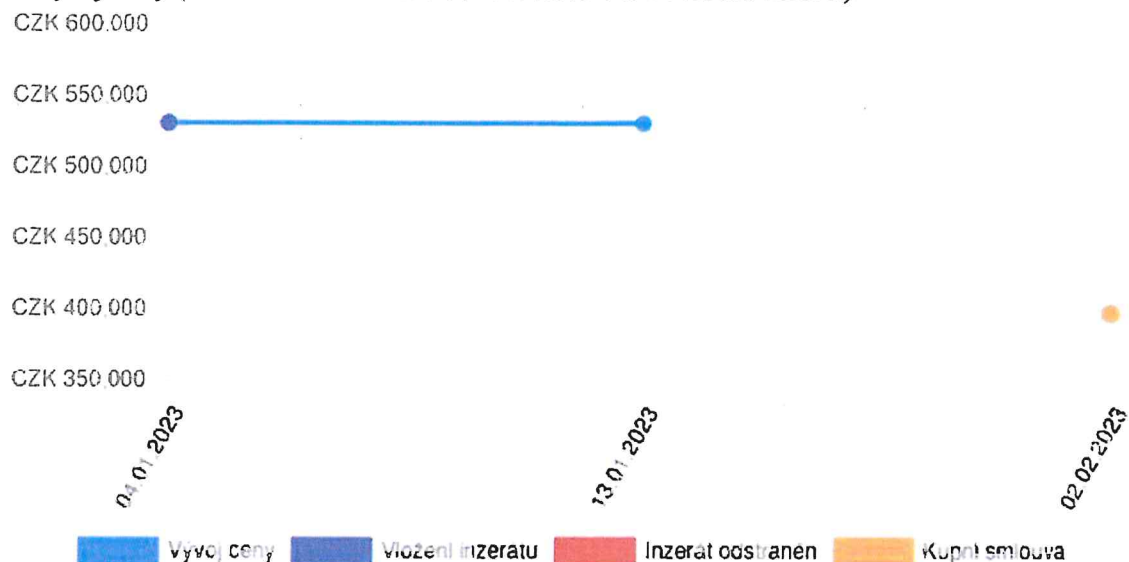


Pozemek, 1329 m², Lipno, Líšřany, okres Plzeň-sever

Celková cena: 398 000 Kč

Lokalita: Lipno, Líšřany, okres Plzeň-sever

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



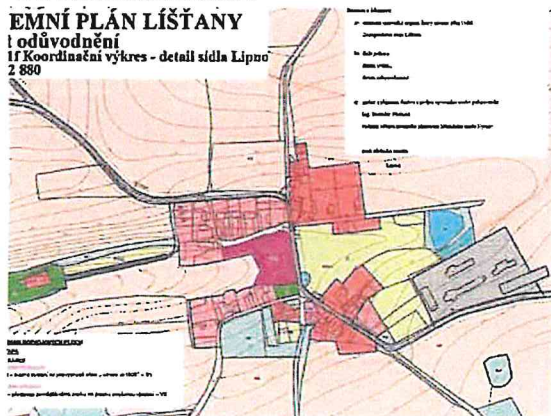
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lipno, Líšťany, okres Plzeň-sever	Cena dle KS	398 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.02.2023	Číslo řízení	V-409/2023-407
Plocha pozemku	1329 m ²	Druh pozemku	Zahrada

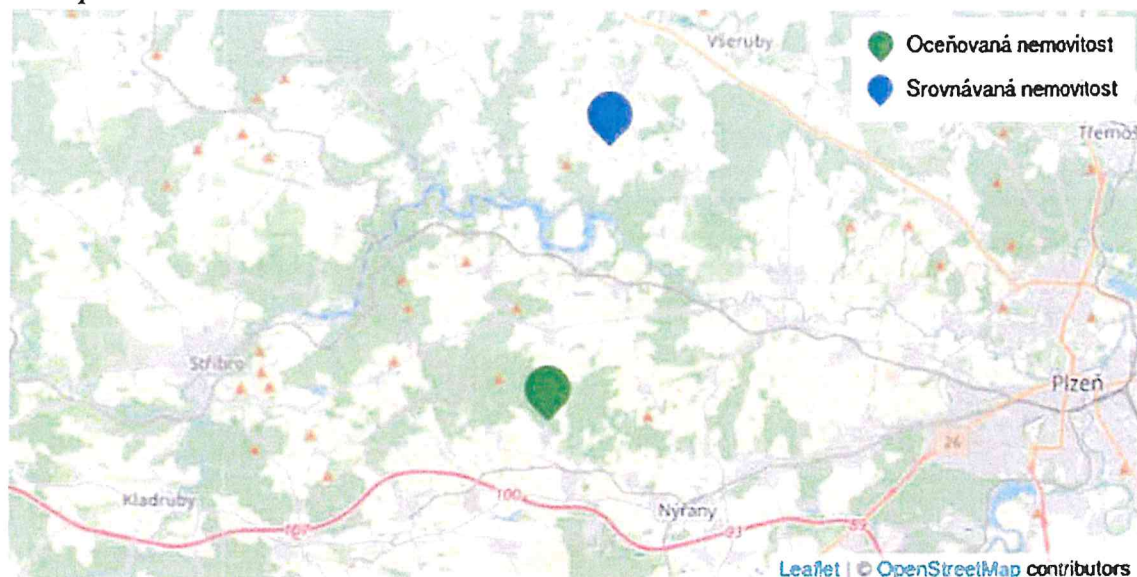
Smlouva kupní ze dne 02.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 09:27:47. Zápis proveden dne 24.02.2023.

Prodáme pozemek, který se nachází v okrajové části klidné obce Lipno (okr. Plzeň-sever). Parcela je vedena jako ostatní plocha a disponuje výměrou 1329 m². Vzhledem k blízkosti k okolní zástavbě skýtá zajímavou investiční příležitost. V ÚP je momentálně pozemek veden jako přírodní plocha. Nedaleko se nachází přehrada Hracholusky, Plzeň je ve vzdálenosti do 20 minut.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 1511 m², Rochlov, okres Plzeň-sever

Celková cena: 450 000 Kč

Lokalita: Rochlov, okres Plzeň-sever

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

CZK 800 000

CZK 700 000

CZK 600 000

CZK 500 000

CZK 400 000



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

Lokalita	Rochlov, okres Plzeň-sever	Cena dle KS	450 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.08.2022	Číslo řízení	V-3958/2022-407
Poznámka k ceně	Při rychlém jednání možná sleva	Plocha pozemku	1511 m ²
Elektřina	230V	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Zahrada		

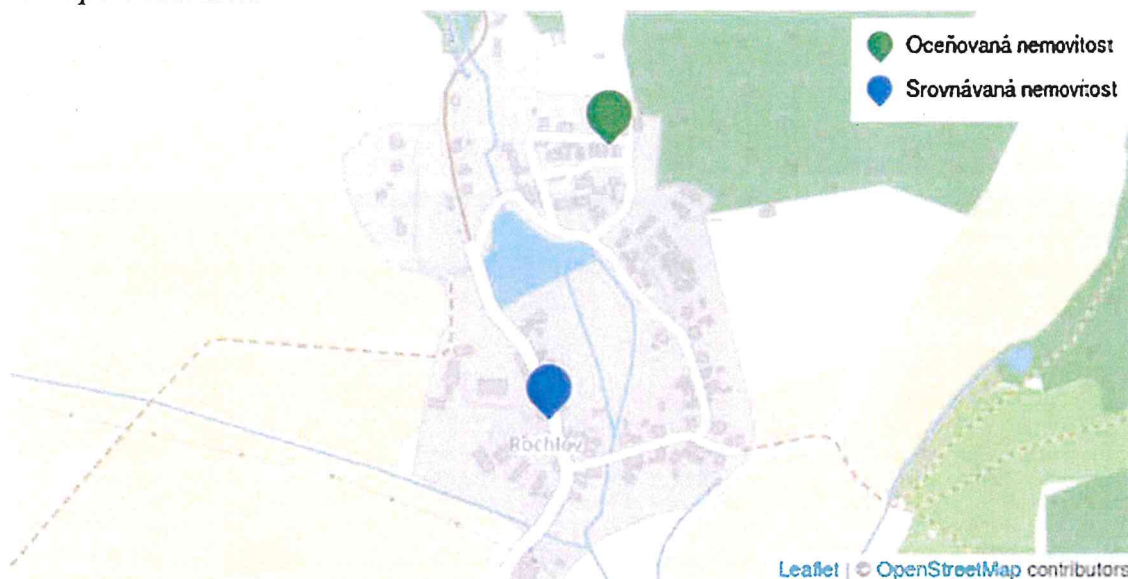
Smlouva kupní ze dne 02.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2022 10:23:38. Zápis proveden dne 25.08.2022.

Prodej pozemku – vedený jako zahrada o celkové výměře 1511m² v obci Rochlov, okr. Plzeň - sever. Dle současného územního plánu je možné na pozemek umístit maringotku, buňku apod., je požádáno o změnu ÚP na smíšené území. Pozemek je situován v klidné části obce, jižní svah s výhledem do krajiny. Na pozemku vzrostlé stromy, keře a náletové dřeviny, z části oplocen, ČEZ na hranici pozemku.

4. Fotodokumentace

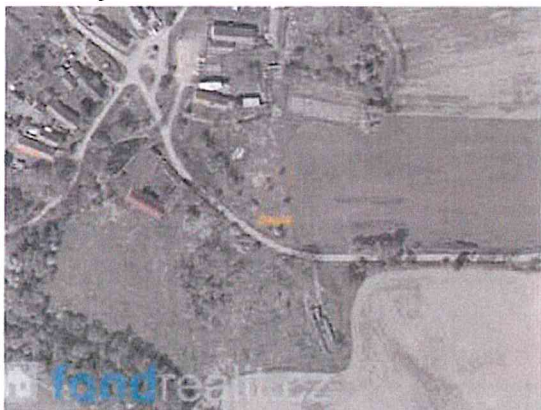


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Pozemek, 1300 m², Černošín, okres Tachov

Celková cena: 800 000 Kč

Lokalita: Černošín, okres Tachov

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

CZK 1 000 000

CZK 800 000

CZK 600 000

CZK 400 000

CZK 200 000

CZK 0



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

Lokalita	Černošín, okres Tachov	Cena dle KS	800 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.08.2023	Číslo řízení	V-2538/2023-410
Poznámka k ceně	Cena 99 000 Kč je cenou vyvolávací.	Plocha pozemku	1300 m ²
Druh pozemku	Stavební pozemek		

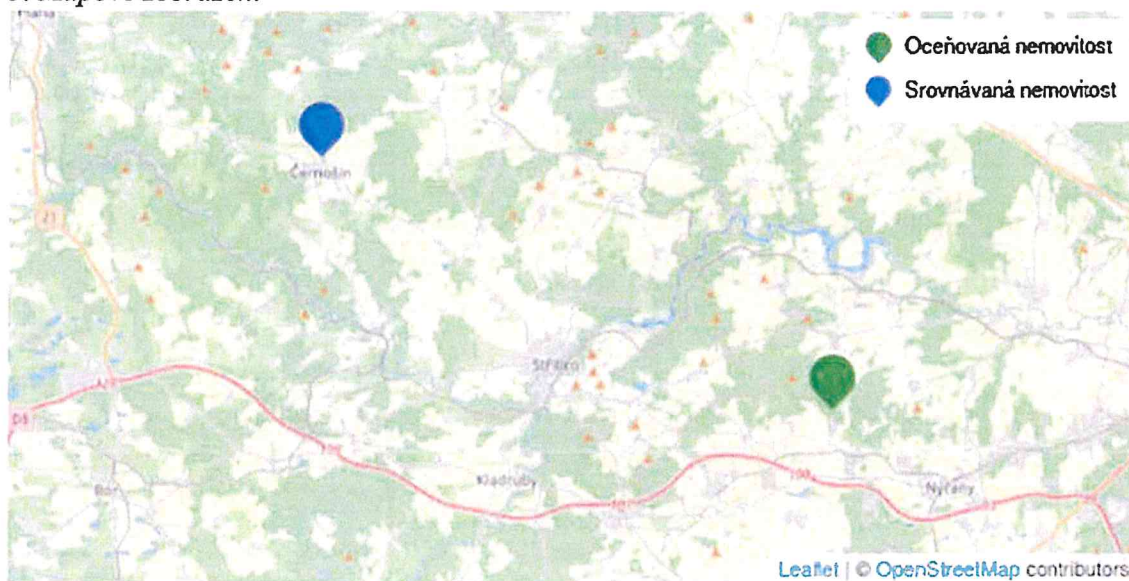
Nabízíme k prodeji slunný a rovinatý pozemek o výměře 1 300 m² nacházející se na okraji vesnice Ostrovce, která je částí města Černošín v okrese Tachov. Nachází se asi 3,5 km na jih od Černošína. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha a dle platného územního plánu se nachází v ploše obytné. Pozemek je přístupný z místní komunikace. Nedaleko obce vznikl autokemp Mezi dmy, v této lokalitě se nachází cyklostezka, která slouží i pro pěší výlety na Vlčí horu. V okolí obce se nachází zámek Svojšín nebo romantická zřícenina hradu Volfštejn, která je ukryta uprostřed lesů. V obci Černošín se nachází základní občanská vybavenost, ostatní vybavenost najdete ve městě Tachov. Ostrovce je také název katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat. Dne 3.11.2022 bude pozemek prodáván formou dražby.

Smlouva kupní ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 01.09.2023.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

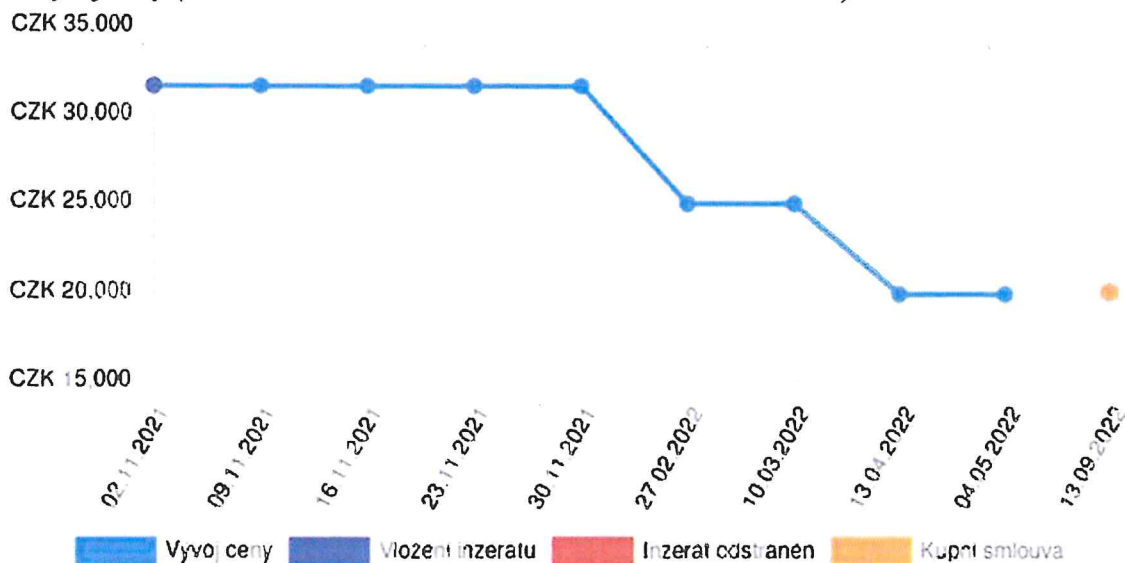


Pozemek, 62 m², Holýšov, okres Plzeň-jih

Celková cena: 20 000 Kč

Lokalita: Holýšov, okres Plzeň-jih

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



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

Lokalita	Holýšov, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	20 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.09.2022	Číslo řízení	V-3865/2022-401
Poznámka k ceně	Minimální kupní cena - VŘ 12.4.2022 - 10.5.2022 - Kauce 1 000,- Kč	Plocha pozemku	62 m ²
Druh pozemku	Ostatní		

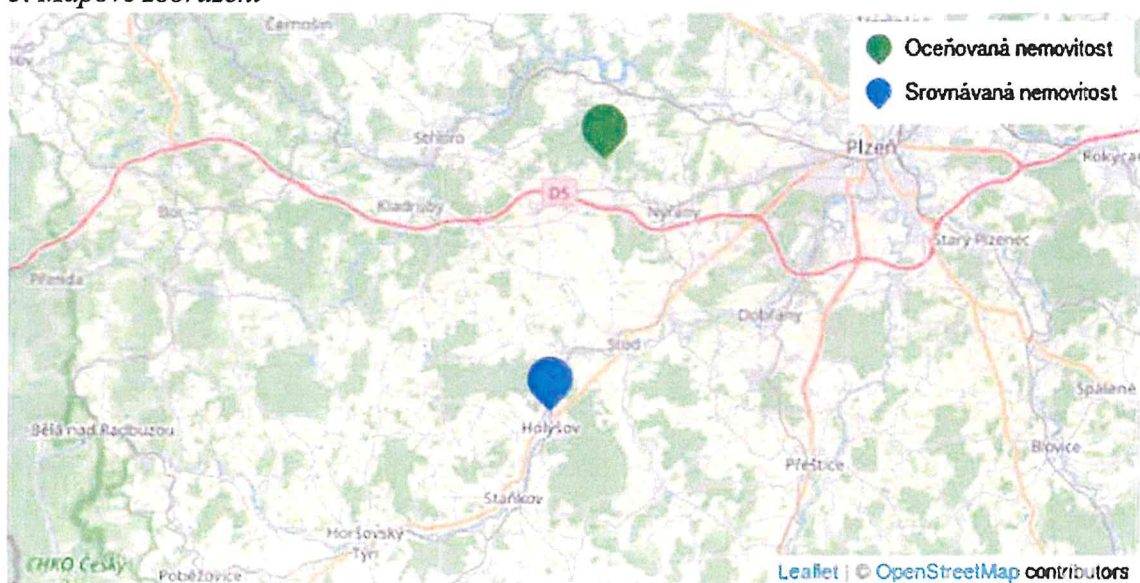
Smlouva kupní č.j. 2277335981 ze dne 18.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2022 12:15:00. Zápis proveden dne 05.10.2022.

Prodej formou výběrového řízení pod uvedeným variabilním symbolem 77220403 (VS): Holýšov – pozemek p.p.č. 684/16, k.ú. Holýšov, okr. Plzeň - jih. Pozemek o výměře 62 m² vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, manipulační plocha se nachází na severním okraji města Holýšov, v části Nový Dvůr, u mostu přes řeku Radbuzu. Pozemek je rovinný, trojúhelníkového tvaru, porostlý travou. Přes severní roh pozemku prochází trasa podzemního potrubí vodovodu ve vlastnictví CHVaK a.s. Domažlice, trasa není zajištěna věcným břemenem. Podrobný popis předmětu koupě a úplné znění podmínek výběrového řízení jsou k dispozici v dokumentech na internetových stránkách odboru nakládání s nepotřebným majetkem Ministerstva obrany ČR v sekci Nemovitý majetek – Aktuální nabídka (viz odkaz níže). Pro případné bližší informace se obraťte přímo na níže uvedenou kontaktní osobu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





PROTOKOL
O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEMOVITOSTI
č. 1/2025

Objekt: __zemědělská budova - chlév__

Idm 988

Katastrální území : Rochlov

Parcela číslo : 22/3

Podle zákona: _____

Z jiného důvodu: __Uzavření nájemní smlouvy č. 21N25/04 ke dni 10.3.2025__

Mezi : __Dominikem Čechem, Rochlov

Tel.:

e-mail: _____

nájemcem _____

Státní pozemkový úřad České republiky, Husinecká 1024/11a, Praha 3, PSČ 130 00
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Nám. Generála Píky 8, 326 00 Plzeň, IČ
45797072 a zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd
A, vložka 6664
zastoupený firmou TRIUMFA s.r.o. na základě Příkazní smlouvy
správcem majetku _____

1. Charakteristika nemovitosti : (stručný popis, konstrukční systém)

Jedná se o zděnou stavbu se sedlovou taškovou střechou a s klempířskými prvky. Stavba má jedny velká plechová vrata a jedny dřevěné dveře. Stavba je užívána majitelem přilehlého rodinného domu.

Stavba je v horším stavebně technickém stavu, možno označit jako havarijní stav, kdy střecha stavby je mírně prolomena, krovní konstrukce – střešní latě jsou shnilé, rovněž pozednice jsou shnilé a napadené dřevomorkou. Zdivo je zvlhlé téměř bez omítek.

2. Dokladová dokumentace : není

3. Stavebně technická dokumentace (projekty) : nejsou

4. Přehled věcných a finančních břemen souvisejících s nemovitostí: žádná

5. Další věcné skutečnosti související s nemovitostí : nejsou



6. Připomínky zúčastněných stran ke dni předání a převzetí nemovitosti

Přebírající : Stavba je v kovovýřném stavu co se týká hlavně
krovu krovky, Plach je skvělý, napadání dřevomysích.
Táhlání je polomenné stěčen, každý stěčen káží pro
plomenné. Z tohoto důvodu do starý krovu a dřev
se musíme stavět. Zdraví stěčen - uhlaz je
části vybalení. Stavba je zcela bez vnitřní.

Předávající : Souhlasím s uvedenými záznamy pouze částečně.

Protokol obsahuje celkem 2 listy

Předávající P. P.

Přebírající A. P.

V Rochlově dne : 4.3.2025

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: **JaP/284/23/PS**
Spis. značka: **SPU 062155/2024/Nov**
UID: **spuess9208fd26**
Vyřizuje.: **Ing. Petra Nováčková**
Tel.: **+420 727 956 836**
ID DS: **z49per3**
E-mail: **p.novackova@spucr.cz**

Datum: 27.11.2025

Nájemce:
Dominik Čech

330 23 Nýřany

Věc: Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy a následné možnosti **zániku smlouvy č. 21N2504**

Dne 7.3.2025 jste uzavřel jako nájemce s SPÚ jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 21N25/04, jejímž předmětem je **nájem pozemku včetně zemědělské stavby-chlív – HIM č.988:**

- **pozemek p. č. St. 22/3 v k. ú. Rochlov obec Rochlov, okres Plzeň-sever**

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

Na základě § 45, odst. 3 téhož zákona dojde dnem vynětí části majetku podniku, resp. přechodu vlastnického práva nemovitých věcí v rámci privatizovaného majetku na nového vlastníka, k zániku výše uvedené nájemní smlouvy.

O datu zániku nájemní smlouvy budete informována.

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

S pozdravem

.....
Ing. Michal Dolejší

Vedoucí oddělení převodu majetku státu
KPÚ pro Plzeňský kraj

Na vědomí: oddělení správy majetku
státu příslušného KPÚ

Česká republika – Státní pozemkový úřad

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

za kterou právně jedná Ing. Jiří Papež, ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský kraj, 32600 Plzeň

adresa: náměstí Generála Píky 2110/8,

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 40010-3723001/0710

ID DS: z49per3

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

Čech Dominik

r. č. _____

bytem _____

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

číslo účtu: 278784321/0300

(dále jen „nájemce“)

– na straně druhé –

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

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 21N25/04

Čl. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s pozemkem, jehož součástí je stavba (dále jen „nemovitá věc“) ve vlastnictví státu vedeným u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj Katastrálního pracoviště Plzeň sever.

obec	kat. území	druh evidence	parc. č.	částecný pronájem	výměra	druh pozemku	využití, resp. specifikace stavby
Rochlov	Rochlov	KN st.	KN st. 22/3	NE	149	zastavěná plocha a nádvoří	988 - chlív

W

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitou věc uvedenou v čl. I do užívání za účelem: nezemědělským – uskladnění dřeva.

Čl. III

1) Nájemce měl možnost prohlédnout si před uzavřením smlouvy předmět nájmu a této možnosti využil. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do užívání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav z podrobné prohlídky dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky. Nároky nelze uplatnit ani v případě, kdy možnosti prohlédnout si předmět nájmu před uzavřením smlouvy nájemce nevyužil, ač využít mohl.

2) Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 10.3.2025.

3) Pronajímatel není povinen vyčkat na příchod nájemce více než třicet minut po určeném čase předání předmětu nájmu. Neposkytne-li nájemce pronajímateli potřebnou součinnost k předání předmětu nájmu, má se za to, že předmět nájmu byl předán toho dne, kdy mělo k předání dojít, a nájemce má povinnost platit nájemné, přestože předmět nájmu nepřevzal.

4) Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu podepsaný oběma smluvními stranami bude obsahovat veškeré relevantní údaje týkající se předmětu nájmu jako např. jeho stav, stav elektroměru, stav plynoměru, vybavení a jeho stav.

Čl. IV

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

Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 7:00 hod. do 17:00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.

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

Čl. V

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu,
- b) hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy,
- c) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu,
- d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly uvnitř a vně předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má

pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla,

- e) zdržet se jakýchkoli jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích práv v nemovité věci, v níž se nachází předmět nájmu,
- f) zajistit v předmětu nájmu na své náklady běžný úklid,
- g) plnit všechny povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně a předpisů na něj navazujících, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů na ně navazujících;
náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním prostředků pro uvedené oblasti v použitelném stavu, tj. provádění pravidelných revizí, údržby a odstraňování závad včetně obměny těchto prostředků, hradí nájemce,
- h) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za nemovitou věc, jež je předmětem nájmu,
- i) na svůj náklad pojistit předmět nájmu ve prospěch pronajímatele a do 3 měsíců od podpisu této smlouvy doložit pronajímateli splnění této povinnosti.

Čl. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá od 10.03.2025 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 OZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci. Neužívá-li nájemce předmět nájmu v souladu se smlouvou nebo nedodrжуje-li nebo porušuje-li nájemce ustanovení této smlouvy, jedná se pro účely této smlouvy o porušení povinností zvláště závažným způsobem.
- 5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.
- 6) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.
- 7) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Smluvní pokutu nájemce uhradí na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 19-3723001/0710 pod variabilním symbolem, který mu pronajímatel písemně sdělí.

Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

Čl. VII

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí ročně dopředu vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **1 873 Kč** (slovy: jeden tisíc osm set sedmdesát tři koruny české).
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 40010-3723001/0710, variabilní symbol 2112504.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

- 5) Nedodrží-li nájemce datum splatnosti úhrady nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710.
- 6) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2232 OZ).

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

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

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

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

Čl. VIII

- 1) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2025 včetně činí 1 052 Kč (slovy: jeden tisíc padesát dva korun českých) a bude uhrazeno do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 40010-3723001/0710, variabilní symbol 2112504.

- 2) Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

Čl. IX

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

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

Čl. X

Nájemce je oprávněn přenechat pronajatou nemovitou věc nebo její část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. XI

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že na nemovité věci, která je předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být se souhlasem pronajímatele umístěny informační a reklamní zařízení, stavby pro reklamu, koncové body sítě pro mobilní telefony nebo jiná komunikační zařízení ve vlastnictví třetích osob a není tím dotčena povinnost nájemce platit nájemné v dohodnuté výši. Nájemce dále bere na vědomí a je srozuměn s tím, že bez nároku na jakékoliv plnění v nezbytně nutném rozsahu umožní přístup k zařízením specifikovaným výše tak, aby mohla být využívána ke svému účelu.

Čl. XII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitá věc, která je předmětem nájmu dle této smlouvy, může být pronajímatelem převedena na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 OZ.

Čl. XIII

Pronajímatel jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje ve smlouvě uvedený subjekt osobních údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této smlouvy. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Smluvní strany se zavazují, že při správě a zpracování osobních údajů budou dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se pronajímatel zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. XIV

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

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

Čl. XV

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.

Čl. XVI

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

Čl. XVII

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

V Plzni dne 7.3.2025

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
náměstí Generála Píky 8
326 00 Plzeň



.....
Ing. Petr Trombik
vedoucí oddělení správy majetku státu
Krajského pozemkového úřadu pro
Plzeňský kraj

.....
Dominik Čech

pronajímatel

nájemce

Za správnost: Jitka Havránková
.....

Příloha nájemní smlouvy č.21N25/04

Variabilní symbol: 2112504 Uzavřeno: 07.03.2025 Roční nájem: 1 873 Kč
Datum tisku: 26.02.2025 Účinná od: 10.03.2025

Nájemci:

Název **Adresa**

Čech Dominik 3023 Rochlov

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	%	Inflace	Nájem pozemky [Kč]	Nájem stavby [Kč]	Nájem celkem [Kč]
Katastr: Rochlov														
HIM 988 - chlév	22	3	1	13	10002	m²		7,00	149			1 043,00	830,00	1 873,00
Celkem za katastr														
Celkem									149			1 043	830	1 873

Vysvětlivky k typu sazby:

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