

**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. 553/4, ostatní plocha, pozemek parc. č. St. 191,  
zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če,  
zem. stavba, k.ú. a obec Čerňovice, okres Plzeň - sever**

**PP č. 86911/2001**

## 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: 86911/2001 – stavba včetně pozemku p.č. st. 191 a p.p.č.553/4 k.ú. a obec  
Čerňovice, okres Plzeň - sever

Adresa: Čerňovice, PSČ: 330 36 Čerňovice

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 28.03.2023 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	642 670,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	642 670,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	642 670,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	636 740,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	5 930,00 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: (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):	642 670,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	642 670,00 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: Pachtovní smlouva č. 188N15/04 – Úněšovský statek Dohoda o přičlenění honeb.pozem. 18M03/04 – Honební společenstvo Pernarec	
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 a České inspekce životního prostředí je přílohou privatizačního projektu.	
11. Omezení ze strany jiných subjektů	
12. Hlavní rizikové faktory Objekt je ve špatném technickém stavu. Propadlé stropy, zborcený krov, propadlá střecha. Pohyb ve stavbě je velmi rizikový. Majetek je přístupný přes pozemky jiného vlastníka. Přístup není smluvně zajištěn, není zřízeno věcné břemeno přístupu.	

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

KPÚ pro Plzeňský kraj prohlašuje, že majetek stavba včetně pozemku p.č. st. 191 a p.p.č.553/4 k.ú. a obec Čerňovice, okres Plzeň – sever není předmětem restitučního nároku.

14. Další doplňující údaje:

Průkaz energetické náročnosti viz příloha

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](mailto:j.truksova@spucr.cz)

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

v Plzni dne 28.03.2023



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

.....  
Ing. Jiří Papež  
Ředitel Krajského pozemkového úřadu  
pro Plzeňský kraj

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 28.03.2023
- Seznam nemovitých
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie ZP č. 3327-68/2021
- Stručná charakteristika privatizovaného majetku
- Vyjádření k průkazu energetické náročnosti



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 p.č. st. 191 a p.p.č.553/4 k.ú. a obec Čerňovice, okres Plzeň - sever

**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:** 86911/2001

Název: stavba včetně pozemku p.č. st. 191 a p.p.č.553/4 k.ú. a obec Čerňovice, okres Plzeň - sever

Adresa: Čerňovice, PSČ: 330 36 Čerňovice

Organizační struktura, územní rozdělení:

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

Rozloha pozemků: 5135 m<sup>2</sup>

Ekologický audit:

je nahrazen vyjádřením MŽP a čestným prohlášením o ekologických závazcích KPÚ pro Plzeňský kraj 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 28.03.2023 podle účetní závěrky:

Rozvaha (bilance)

Aktiva: 642 670,00 Kč

Cizí zdroje: 0 Kč

Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 642 670,00 Kč

Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty: 0 Kč

Majetek privatizované jednotky celkem: 642 670,00 Kč

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

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

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 11-04-2023 .....

# 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: 28.03.2023**

**(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)**

Číslo PP: 86911 PJ 2001

Název PP: stavba včetně pozemku p.č. st. 191 a p.p.č.553/4 k.ú. a obec  
Čerňovice, okres Plzeň - sever

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>642 670,00</b>	<b>0,00</b>	<b>642 670,00</b>	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		<b>642 670,00</b>	<b>0,00</b>	<b>642 670,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>					
	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				
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>642 670,00</b>	<b>0,00</b>	<b>642 670,00</b>	
	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	642 670,00	0,00	642 670,00	
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>					
	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				
<b>IV.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>					
	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>B.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>					
<b>I.</b>	<b>Zásoby</b>					
	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	ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			1	2
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>642 670,00</b>	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>642 670,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>642 670,00</b>	
	1. Jmění účetní jednotky	401	38 255,75	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	604 414,25	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
<b>II.</b>	<b>Fondy účetní jednotky</b>			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
<b>III.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>			
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období			
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
<b>IV.</b>	<b>Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření</b>			
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222		
	2. Zvláštní výdajový účet	223		

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

Sestaveno dne: 28.03.2023

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová  
**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
 Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj  
 nám. Gen. Píky 8  
 326 00 Plzeň

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Papež

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
 Husinecká 1024/11a  
 130 03 Praha 2

16. 03. 2023

PP 86911/PJ 2001, stavba včetně pozemku p.č. st. 191 a p.p.č.553/4 k.ú. a obec Čerňovice, okres Plzeň - sever

Nemovitost		Typ nemovito sti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
KN st. 191	k.ú. Čerňovice (620581)	86 m <sup>2</sup> LV:10002	109659-12504304	10 660,00	640,70
KN 553/4	k.ú. Čerňovice (620581)	5049 m <sup>2</sup> LV:10002	126547-12504304	626 080,00	37 615,05
				<b>636 740,00</b>	<b>38 255,75</b>
Nemovitost		Typ nemovito sti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
zem.stavba na p.č.st. 191		budova	398-10504304	5 930,00	0,00
				<b>5 930,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Hodnota celkem</b>				<b>642 670,00</b>	<b>38 255,75</b>

Sestaveno dne: 28.03.2023

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová

Podpis:





Potvrzení  
o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku  
ve vlastnictví České republiky

ke dni: 28.03.2023

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86911, privatizované jednotky SPJ 2001, stavba včetně pozemku p.č. st. 191 a p.p.č.553/4 k.ú. a obec Čerňovice, okres Plzeň - sever zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 642 670,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 stavba včetně pozemku p.č. st. 191 a p.p.č.553/4 k.ú. a obec Čerňovice, okres Plzeň – sever ke dni 28.03.2023 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86911.

V Praze dne ..... 14. 04. 2023


  
Ing. Lenka Tůmová

ředitelka odboru ekonomického  
(jméno, podpis, razítko)

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

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Kusinecká 1024/11a  
150 00 Praha 3

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



14. 04. 2023



## Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad Plzeň - sever

Obec: Čerňovice

Katastrální území: Čerňovice

List vlastnictví: 10002

### Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Čerňovice	Čerňovice	bez čp	drůbežárna bývalá Čerňovice	PKN - st. 191	39804

### Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Čerňovice	Čerňovice	191	zastavěná plocha a nádvoří	109659
Katastr nemovitostí - pozemkové Čerňovice	Čerňovice	553/4	ostatní plocha	126547

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 28.03.2023

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

.....  
Ing. Jiří Papež  
Ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:  
Bc. Jaroslava Truksová



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.03.2023 12:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 530328 Čerňovice

Kat.území: 620581 Čerňovice

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. 191	86	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 191				
553/4	5049	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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

**D Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel  
Povinnost k  
Parcela: 553/4

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

- o Ohlášení správy nemovitosti Pozemkovým fondem PF-3573/2002 ( spis č. 4673/99 ) ze dne 28.03.2002.  
Z-3153/2002-407  
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001
- o Ohlášení správy nemovitosti Pozemkovým fondem PF-5692/2002 ze dne 24.04.2002.  
Z-7373/2002-407  
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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.03.2023 12:00:00

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 530328 Čerňovice

Kat.území: 620581 Čerňovice

List vlastnictví: 10002

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

---

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:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.03.2023 15:59:22

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

Váš dopis zn.:  
Ze dne:  
Naše značka:

Vyřizuje.: Ing. Pavel Kovářik  
Tel.: 727 956 889  
ID DS: z49per3  
E-mail: p.kovarik@spucr.cz  
Datum: 23.3.2023

KPÚ pro Plzeňský kraj

Ke stavbě na KN st. 191 v k.ú. Čerňovice 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 nad 50m<sup>2</sup> plochy a stavby, které jsou s upravovaným vnitřním prostředím (vytápěné, chlazené, ...).

Dále se to netýká staveb u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov, se spotřebou energie do 700GJ za rok.

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



**Ing. Pavel Kovářik**  
Oddělení správy majetku státu  
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj

## Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje:

**Stavba včetně pozemku st.p.č. 191 a pozemek p.č. 553/4 v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okres Plzeň - sever**

Stručná charakteristika majetku:

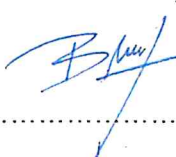
- stavba včetně pozemku st.p.č. 191 - jedná se o zemědělskou stavbu, která dříve sloužila jako drůbežárna, později jako šatny pro sportovce
- pozemek p.č. 553/4 – vedený jako ostatní plocha – pozemek zajišťuje přístup k pozemku a stavbě na st.p.č. 191 (pozemek byl dříve využit jako fotbalové hřiště)

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: 11.2.2021

  
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



ČESKÁ INSPEKCE  
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

**Oblastní inspektorát Plzeň**

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

Krajský pozemkový úřad

pro Plzeňský kraj

Náměstí Generála Píky 8

326 00 Plzeň

Číslo jednací:  
ČIŽP/43/2021/735

Spis:  
ZN/ČIŽP/43/48/2021

Vyřizuje / linka:  
Ing. Jirásek/443

Plzeň, datum:  
22.2.2021

### Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Dne 17.2.2021 obdržela ČIŽP OOV Plzeň žádost o potvrzení a vrácení zpět originálu čestného prohlášení o ekologických závazcích k majetku - stavba včetně pozemku st.p.č. 191 a pozemek p.č. 553/4 v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okres Plzeň – sever.

Jedná se o **stavbu včetně pozemku st.p.č. 191** – zemědělská stavba, která dříve sloužila jako drůbežárna, později jako šatny pro sportovce, a **pozemek p.č. 553/4** vedený jako ostatní plocha, který zajišťuje přístup k pozemku a stavbě na st.p.č. 191 (pozemek byl dříve využit jako fotbalové hřiště).

Dle dostupných informací je možno konstatovat, že na Vámi vybraném majetku ČIŽP OOV Plzeň **neviduje žádnou starou ekologickou zátěž a ani v minulosti zde nebyla zjištěna žádná environmentální rizika.**

S pozdravem

Ing. Václav Hasch  
vedoucí oddělení ochrany vod



### Doložka konverze z moci úřední do dokumentu v listinné podobě

Tento dokument v listinné podobě, který vznikl pod pořadovým číslem 136174677-245816-210224111621 převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 1 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

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

Vstupní dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem a platnost kvalifikovaného elektronického podpisu byla ověřena dne 24.02.2021 v 11:16:31. Kvalifikovaný elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 24.02.2021 10:11:39. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis 00 B2 EE B3, kvalifikovaný certifikát pro elektronický podpis byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru I.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016, První certifikační autorita, a.s. pro podepisující osobu Ing. Václav Hasch, Česká inspekce životního prostředí. Uznávaný elektronický podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost časového razítka byla ověřena dne 24.02.2021 v 11:16:31. Údaje o časovém razítku: datum a čas 22.02.2021 08:27:55, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko 27 B3 99 2E, časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem ACAeID3 - Root Certificate, eIdentity a.s..

Vystavil: Státní pozemkový úřad  
Pracoviště: Státní pozemkový úřad  
v Praze dne 24.02.2021

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:  
KAROLÍNA HUBKOVÁ



Otisk úředního razítka:



136174677-245816-210224111621

**Poznámka:**

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



Ministerstvo životního prostředí

**Odbor výkonu státní správy III**

17. listopadu 1926/1

301 00 Plzeň

Plzeň dne 25. 3. 2021

Č. j.: MZP/2021/520/278

Sp. zn.: ZN/MZP/2021/520/102

Vaše č. j.: SPU065232/2021/Bau

Vyřizuje: Bošina

Tel.: 267 123 301

E-mail: [hubert.bosina@mzp.cz](mailto: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.: SPU065232/2021/Bau ze dne 24. 2. 2021, uvedený majetek, který se nachází:

V k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okres Plzeň - sever

- p.p.č. 553/4

- st.p.č. 191

V k.ú. Nový Kramolín, obec Nový Kramolín, okres Domažlice

- p.p.č. 52/2, 275/16, 460/14

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*

Ministerstvo životního prostředí  
Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10

(+420) 26712-1111

[posta@mzp.cz](mailto:posta@mzp.cz)

ISDS: 9gsaax4

[www.mzp.cz](http://www.mzp.cz)



**Doložka konverze z moci úřední do dokumentu v listinné podobě**

Tento dokument v listinné podobě, který vznikl pod pořadovým číslem **137235074-245820-210406143458** převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 1 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

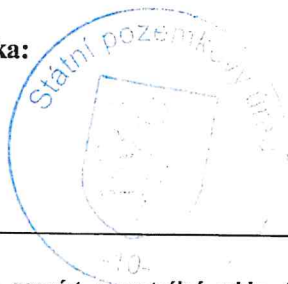
Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupní dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem a platnost kvalifikovaného elektronického podpisu byla ověřena dne 06.04.2021 v 14:35:06. Kvalifikovaný elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 06.04.2021 13:55:55. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis **00 B3 A8 2F**, kvalifikovaný certifikát pro elektronický podpis byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru **I.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016, První certifikační autorita, a.s.** pro podepisující osobu **Ing. Hubert Bošina, ředitel odboru, odbor výkonu státní spávy III, Ministerstvo životního prostředí**. Uznávaný elektronický podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost časového razítka byla ověřena dne 06.04.2021 v 14:35:06. Údaje o časovém razítku: datum a čas **25.03.2021 13:59:38**, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko **27 B3 99 2E**, časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem **ACAEID3 - Root Certificate, eIdentity a.s.**

Vystavil: **Státní pozemkový úřad**  
Pracoviště: **Státní pozemkový úřad**  
v Praze dne **06.04.2021**

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

Otisk úředního razítka:



137235074-245820-210406143458

**Poznámka:**

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



**Česká republika – Státní pozemkový úřad**

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

zastoupený Ing. Jiřím Papežem, ředitelem Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský kraj

adresa: nám. Generála Píky 8, 326 00 Plzeň

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „propachtovatel“)

– na straně jedné –

a

**Úněšovský statek, akciová společnost**

sídlo: Úněšov 76, 330 38 Úněšov

IČO: 49790277

DIČ: CZ 49790277

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 372

osoba oprávněná jednat za právnickou osobu – Ing. Jiří Vaněk, předseda představenstva

(dále jen „pachtýř“)

– na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „NOZ“) tuto

## **PACHTOVNÍ SMLOUVU č. 188N15/04**

### **Čl. I**

Propachtovatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit se zemědělskými pozemky specifikovanými v příloze č. 1 této smlouvy vedenými u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj Katastrálního pracoviště Plzeň-sever.

Příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy.

### **Čl. II**

Propachtovatel přenechává pachtýři pozemky uvedené v čl. I této smlouvy do užívání za účelem:

- provozování zemědělské výroby.

### Čl. III

Pachtýř je povinen:

- a) užívat pozemky řádně v souladu s jejich účelovým určením, hospodařit na nich způsobem založeným na střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech podle fyzikálních vlastností půdy, způsobu hospodaření a nároků pěstovaných rostlin,
- b) dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- c) dodržovat zákaz hospodářské činnosti vyvolávající erozi půdy a používání toxických a jiných škodlivých látek s dlouhodobým reziduálním účinkem, dodržovat ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- d) umožnit propachtovateli provádění kontroly k bodům a) až c) formou nahlédnutí do evidence rozborů a vstupem na pozemky,
- e) dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů,
- f) provádět podle podmínek sběr kamene,
- g) vyžádat si souhlas propachtovatele při realizaci zúrodňovacích opatření a zakládání trvalých porostů na pozemcích nebo při provádění změny druhu pozemku,
- h) trpět věcná břemena, resp. služebnosti spojené s pozemky, jež jsou předmětem pachtu,
- i) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za propachtované pozemky, jež jsou předmětem pachtu.

### Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá od 1.1.2016 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Pacht lze v souladu s ustanovením § 2347 NOZ vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době, a to vždy jen k 1. říjnu běžného roku.
- 4) Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má dle ustanovení § 2348 NOZ právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době.
- 5) Propachtovatel může v souladu s ustanovením § 2334 NOZ vypovědět pacht bez výpovědní doby, jestliže pachtýř propachtuje propachtované pozemky jinému, přenechá-li je

k užívání nebo změni-li hospodářské určení pozemků, anebo způsob jejich užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu.

#### Čl. V

- 1) Pachtýř je povinen platit propachtovateli pachtovné.
- 2) Pachtovné se platí ročně pozadu vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) Roční pachtovné se stanovuje dohodou ve výši 89 044,- Kč (slovy: osmdesátdevět tisíc čtyřicet čtyři korun českých).
- 4) Pachtovné bude hrazeno převodem na účet propachtovatele vedený u  
, číslo účtu , variabilní symbol
- 5) Pachtovné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2016 včetně činí 66 662,- Kč (slovy: šedesát šest tisíc šest set šedesát dva korun českých) a bude uhrazeno k 1. 10. 2016.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet propachtovatele.

- 6) Nedodrží-li pachtýř lhůtu pro úhradu pachtovného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit propachtovateli úrok z prodlení, a to na účet propachtovatele vedený u  
, číslo účtu , variabilní symbol
- 7) Prodlení pachtýře s úhradou pachtovného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo propachtovatele smlouvu vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).

#### Čl. VI

Pokud jsou na propachtovaných pozemcích zřízena meliorační zařízení, pachtýř se zavazuje:

- u melioračních zařízení umístěných pod povrchem půdy zajistit jejich údržbu,
- k hlavním melioračním zařízením umožnit přístup za účelem provedení údržby.

#### Čl. VII

- 1) Pachtýř bere na vědomí a je srozuměn s tím, že pozemky, které jsou předmětem pachtu dle této smlouvy, mohou být propachtovatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 NOZ.

#### Čl. VIII

Pachtýř je oprávněn propachtované pozemky, některé z nich nebo jejich části propachtovat nebo dát do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.

#### Čl. IX

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

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

#### Čl. X

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

#### Čl. XI

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

#### Čl. XII

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

V Plzni dne 23.12.2015

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

propachtovatel

.....  
Úněšovský statek, a.s.  
Ing. Jiří Vaněk  
předseda představenstva

pachtýř

Za správnost: Jitka Havránková  
.....

**Příloha pachtovní smlouvy č. 188N15/04**

Variabilní symbol: Uzavřeno: 23.12.2015 Roční pacht: 118 144 Kč  
Datum tisku: 15.02.2021 Účinná od: 01.01.2016

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	%	Inflace	Pacht [Kč]
<b>Katastr: Čerňovice</b>												
část	553	4	2	14	10002	pc/ha	85 500,00	300	2,26			58,01
část	1788	22	2	2	10002	pc/ha	85 500,00	262	2,26			50,66
	1798	82	2	2	10002	pc/ha	85 500,00	9 890	2,26			1 912,40
	1798	105	2	2	10002	pc/ha	85 500,00	897	2,26			173,45
	1798	106	2	2	10002	pc/ha	85 500,00	319	2,26			61,68
	1798	107	2	2	10002	pc/ha	85 500,00	482	2,26			93,20
část	1798	108	2	2	10002	pc/ha	85 500,00	234	2,26			45,25
část	1798	109	2	2	10002	pc/ha	85 500,00	360	2,26			69,61
část	1798	114	2	2	10002	pc/ha	85 500,00	13	2,26			2,51
Celkem za katastr									12 757			2 466,78
<b>Katastr: Číhaná</b>												
	57		2	7	10002	pc/ha	47 500,00	1 558	2,37			175,16
část	359	4	2	11	10002	pc/ha	47 500,00	1 282	2,2			133,97
	359	16	2	11	10002	pc/ha	47 500,00	338	2,2			35,32
část	479	5	2	14	10002	pc/ha	47 500,00	53	2,26			5,69
	1131	1	2	7	10002	pc/ha	47 500,00	673	2,26			72,30
část	1133		2	14	10002	pc/ha	47 500,00	90	2,26			9,67
část	1157	1	2	14	10002	pc/ha	47 500,00	168	2,26			18,05
část	1159		2	14	10002	pc/ha	47 500,00	139	2,2			14,53
část	1168	1	2	14	10002	pc/ha	47 500,00	27	2,2			2,82
část	1173		2	14	10002	pc/ha	47 500,00	643	2,26			69,07
část	1176		2	14	10002	pc/ha	47 500,00	470	2,26			50,49
Celkem za katastr									5 441			587,07
<b>Katastr: Dolní Jamné</b>												
část	271	4	2	2	10002	pc/ha	29 200,00	49	2,2			3,15
část	1717	2	2	14	10002	pc/ha	29 200,00	62	2,2			3,98
Celkem za katastr									111			7,13
<b>Katastr: Chudeč</b>												
část	929		2	14	10002	pc/ha	31 600,00	5	2,26			0,36
	999		2	14	10002	pc/ha	31 600,00	9	2,2			0,63
Celkem za katastr									14			0,98
<b>Katastr: Krašov</b>												
	729	3	2	7	10002	pc/ha	22 100,00	41	2,26			2,05
část	1434		2	14	10002	pc/ha	22 100,00	227	2,26			11,35
část	1456		2	14	10002	pc/ha	22 100,00	157	2,26			7,85



Informace nájemci

Naše značka: JaP/270/21/PS  
Spisová zn.: SPU 148624/2021/Bau

Vyřizuje.: Bc. Dana Bauerová  
Tel.: 727 956 836  
ID DS: z49per3  
E-mail: [d.bauerova@spucr.cz](mailto:d.bauerova@spucr.cz)

Datum: 27.4.2021

Úněšovský statek, a.s.  
Úněšov 76  
330 38 Úněšov

**Věc:** Informace o přípravě privatizace předmětu pachtovní smlouvy a následné možnosti zániku pachtovní smlouvy č. 188N15/04

Dne 23.12.2015 jste uzavřeli jako pachtýři s SPÚ jako propachtovatelem pachtovní smlouvu č. 188N15/04, jejímž předmětem je pacht dále uvedené nemovitě věci:

pozemek p.č. 553/4 v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okres Plzeň - sever

Nemovitý majetek, který je předmětem uzavřené pachtovní 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 nemovitě věci v rámci privatizovaného majetku na nového vlastníka, k zániku výše uvedené pachtovní smlouvy na uvedenou nemovitou věc.**

O datu zániku pachtovní smlouvy budete informováni.

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

Shora uvedený majetek bude odstátněn formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Konkrétní podmínky veřejné :

Vyhlášení a podmínky veřejné :

Prohlášení doručujícího orgánu:

Adresát byl vyzván k vyzvednutí zásilky a bylo zanecháno poučení.

Zásilka byla připravena k vyzvednutí

dne: .....

Zásilka byla vložena do schránky

dne: .....

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

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

Za formální a věcnou správnost: |

Odesílatel: STATNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj  
nám. Gen. Píky 8  
326 00 Plzeň  
Označení písemnosti (č. j.): SPU 148624/2021/Bau  
JaP/270/21/PS

**DORUČENKA**

NEVRACET, VLOŽIT DO SCHRÁNKY  
ULOŽIT JEN 10 DNÍ

Adresát:

ÚNĚŠOVSKÝ STATEK, a.s.  
ÚNĚŠOV 76  
330 38 ÚNĚŠOV

Prohlášení příjemce zásilky

Jméno a příjmení příjemce

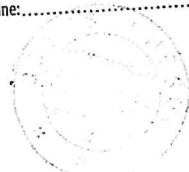
IRENA TYROVA

ZUCOMENEC

Vztah příjemce k adresátovi (není-li adresátem)

Potvrzuji převzetí této zásilky dne

Podpis



Razítko

LADA KRAUSOVA

Jméno a příjmení pracovníka pošty

Podpis pracovníka pošty

Pozemkový fond České republiky

Sídlo: Ve Smečkách 33, 110 00 Praha 1,

IČ: 457 97 072, DIČ: 001 – 457 97 072

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

zastoupený: Balounová Ríta Ing. vedoucí Územního pracoviště PF ČR, Plzeň sever

(dále jen "PF ČR")

- na straně jedné -

a

**Honební společenstvo PERNAREC, IČ: 49 74 40 38**

zastoupené honebním starostou panem Pavlem Krátkým, Pernarec 137, 330 36 Pernarec

(dále jen "držitel honitby")

- na straně druhé -

uzavírají v souladu s § 18 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, tuto

## DOHODU o přiřčení honebních pozemků

č: **18M03/04**

I.

PF ČR ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění, mimo jiné pozemky ve vlastnictví státu spravuje pozemky uvedené v příloze č. I, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu Plzeň sever (dále jen "honební pozemky").

II.

PF ČR a držitel honitby se dohodli ve smyslu § 18, odst. 4 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti o přiřčení honebních pozemků uvedených v čl. I. této dohody. Celková výměra přiřčených honebních pozemků činí **678,1261 ha**.

III.

Účastníci se dohodli na roční náhradě za přiřčení pozemků ve výši **15,- Kč** (slovy: Patnáct korun českých) za 1 ha, tedy na **10.172,- Kč** (slovy: deset tisíc jedno sto sedmdesát dva korun českých).

IV.

1) Držitel honitby se zavazuje platit PF ČR náhradu podle čl. III (případně její alikvotní část) **zpětně ročně k 31.3. běžného roku.**

2) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele (ÚP PF ČR) vedený u  
, Čísloúčtu:

variabilní symbol :

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet ÚP PF ČR.

3) Nedodrží-li držitel honitby lhůtu pro zaplacení náhrady, je povinen podle ust. § 517 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění později platných změn a doplňků, zaplatit PF ČR úrok z prodlení.

V.

1) Držitel honitby bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitosti, které jsou předmětem této dohody, mohou být PF ČR převedeny na třetí osoby v souladu s dispozičním oprávněním.

2) PF ČR a držitel honitby se dohodli, že jakékoliv změny a doplňky jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody.

3) Dohoda o přiřazení honebních pozemků se uzavírá na dobu platnosti rozhodnutí o uznání honitby.

4) Dohoda o přiřazení honebních pozemků zaniká dnem zániku honitby podle rozhodnutí orgánu státní správy myslivosti.

5) Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti **1. 4. 2003**

6) Tato dohoda je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, z toho 2 obdrží PF ČR a 1 držitel honitby.

7) Účastníci po přečtení dohody prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato dohoda je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

Plzeň dne 29. března 2003

Pozemkový fond  
České republiky  
vedoucí územního pracoviště  
Ing. Rita Balounová

**HONEBNÍ SPOLEČENSTVO  
PERNAREC**

PRO OBCE: PERNAREC, ČERNŮVICE, BŘEZÍ  
NÍČOVÁ, MÁLKOVICE, KRUKANICE  
**SE SÍDLEM V PERNARCI 330 36**

.....  
Pozemkový fond České republiky  
vedoucí územního pracoviště  
Ing. Rita Balounová

.....  
Honební společenstvo Pernarec  
Pavel Krátký – honební starosta  
držitel honitby Pernarec

Za správnost ÚP: Ing. Havelková Jana

Orgánem státní správy myslivosti. Okresním úřadem Plzeň – sever v Plzni byla rozhodnutím pod čj.: Mysl. 31 /93-ŽP/2565/92 ze dne 15. 3. 1993 uznána honitba Pernarec pro Honební společenstvo Pernarec

Orgánem státní správy myslivosti. Městským úřadem Nýřany, odborem životního prostředí byla rozhodnutím pod čj.: M/430/03 ze dne 7. 5. 2003 uvedena honitba Pernarec pro Honební společenstvo Pernarec do souladu se zákonem o myslivosti č. 449/2001 Sb..



**Příloha č. 18M03/04**

Variabilní symbol: Uzavřeno: 29.03.2003 Roční náhrada 1 818 Kč

Datum tisku: 05.05.2021 Účinná od: 01.04.2003

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Inflace	Náhrada [Kč]
<b>Katastr: Březí u Pernarce</b>											
	411		2		2	14	10002	ha	15,00	359	0,54
	411		3		2	14	10002	ha	15,00	321	0,48
	419				2	14	10002	ha	15,00	343	0,51
	434		4		2	14	10002	ha	15,00	23	0,03
	434		5		2	14	10002	ha	15,00	239	0,36
	434		6		2	14	10002	ha	15,00	28	0,04
	435				2	14	10002	ha	15,00	551	0,83
Celkem za katastr									318 321		477,45
<b>Katastr: Čerňovice</b>											
	23		6		2	2	10002	ha	15,00	309	0,46
	38		1		2	7	10002	ha	15,00	159	0,24
	38		8		2	7	10002	ha	15,00	154	0,23
část 1000/2 139	54		1		2	5	10002	ha	15,00	2 139	3,21
	92		1		2	2	10002	ha	15,00	73	0,11
	124		3		2	2	10002	ha	15,00	1 037	1,56
	176		31		2	2	10002	ha	15,00	13 929	20,89
	198		7		2	14	10002	ha	15,00	175	0,26
	198		8		2	14	10002	ha	15,00	64	0,10
	205		1		2	2	10002	ha	15,00	11	0,02
	205		6		2	2	10002	ha	15,00	849	1,27
	344		4		2	2	10002	ha	15,00	49	0,07
	344		5		2	2	10002	ha	15,00	20	0,03
	447		3		2	2	10002	ha	15,00	1 308	1,96
	485		3		2	14	10002	ha	15,00	1 909	2,86
	485		4		2	14	10002	ha	15,00	1 756	2,63
	485		10		2	14	10002	ha	15,00	438	0,66
	553		4		2	14	10002	ha	15,00	5 049	7,57
	553		6		2	7	10002	ha	15,00	256	0,38
	569		8		2	14	10002	ha	15,00	59	0,09
	570		2		2	5	10002	ha	15,00	86	0,13
	598		5		2	2	10002	ha	15,00	501	0,75
	687		1		2	2	10002	ha	15,00	881	1,32
	776		5		2	2	10002	ha	15,00	1 748	2,62
	785		5		2	14	10002	ha	15,00	133	0,20



## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3327-68/2021

O ceně nemovitých věcí v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okr. Plzeň sever.

Zadavatel znaleckého posudku:

Česká republika – Státní pozemkový fond

Kraj. pozemkový úřad pro PK  
se sídlem Náměstí Generála Píky 2110/8  
326 00 Plzeň -Východní Předměstí

IČO:01312774

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny pro převod

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 1.4.2021 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Cihlářová  
Pačejov Nšádraží č.170  
341 01 Horažďovice  
telefon: +420 603 831344  
e-mail: cihlarova170@gmail.com  
IČ: 11615427

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Počet stran: 36 včetně titulního listu. Zadavatel se předává ve dvou vyhotoveních.

V Pačejově 05.10.2021

## **Obsah posudku:**

- 1. Zadání**
- 2. Výčet podkladů**
- 3. Nález**
- 4. Posudek**
- 5. Odůvodnění**
- 6. Závěr**
- 7. Seznam příloh**
- 8. Znalecká doložka**

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenit na základě objednávky č. SPÚ 066070/2021/Bau ze dne 08.03.2021 od Státního pozemkového úřadu Plzeň nemovité věci pozemky:

- st. 191 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba ( bývalá drůbežárna)
  - parc.č. 553/4 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 5049 m<sup>2</sup>
- v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okr. Plzeň sever, zapsané na LV 10002.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění je požadováno jako podklad pro řízení dle zák.č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel uvedl dle požadavků znalce skutečnosti, jež jsou dále uvedené v posudku, žádná z nich není vyhodnocena jako taková, jež by mohla mít jiný než běžný vliv na přesnost závěru posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.4.2021.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data nutná k vypracování posudku byla čerpána z těchto zdrojů:

- katastrální úřad
- stránky obce
- informace od starosty obce
- veřejné registry - [www.risy.cz](http://www.risy.cz), [www.iLAS.cz](http://www.iLAS.cz), historické mapy [cuzk.cz](http://cuzk.cz)
- vlastní databáze zpracovatele týkající se se souvisejících cenových informací

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Ke zpracování posudku byly použity následující zdroje dat:

- výpis KN pro LV 10002 ze dne 09.02.2021, kde je vlastníkem ČR, SPÚ Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3- Žižkov,
- snímek KN pro k.ú. Čerňovice
- orto foto mapu pro k.ú. Čerňovice
- informace z územního plánu obce a z webových stránek [www.iLAS.cz](http://www.iLAS.cz)
- [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) historické mapy
- informace od starosty obce a [www.risy.cz](http://www.risy.cz)
- informace z dálkového přístupu do KN
- informace z realitních serverů

- fotodokumentace
- informace o cenách z kupních smluv a realitních stránek

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data čerpaná z veřejných registrů, rovněž tak i data z archivu zpracovatele jsou považována za věrohodná.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

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

#### Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

#### Tržní hodnota

Odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně, a bez nátlaku. (Schválená definice IVSC / TEGoVA, Evropské oceňovací standardy 2000). Současně musí platit předpoklad, že jde o nejlepší možné využití předpokládající nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.

Ocenění majetku na tržních principech předpokládá činnost trhu, na kterém k obchodování dochází.

**Věcná hodnota** - (dle právního názvosloví "časová cena" věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Porovnávací hodnota** - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze po přiměřené úpravě využívat relevantních nabídkových a

poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitých věcí v daném místě.

### **Aplikace metod**

Každý odhad ceny obvyklé, potažmo tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou subjektivismu, ať už z pohledu znalce, volby použitých oceňovacích metod, nebo změn působících v souvislosti s vývojem lokálních, ale i globálních tržních podmínek.

Pro stanovení hodnoty se jeví jako optimální na základě kompletní analýzy stanovit jednu oceňovací metodu, která odpovídá požadovanému ocenění nejlépe. Použití více oceňovacích metod a jejich kombinace má pak pouze doplňující a kontrolní význam.

Pouze ve výjimečných případech je proto žádoucí, aby tržní ocenění bylo provedeno v modelu, který vychází z předností a nedostatků dvou, nebo více oceňovacích metod.

### **Volba metody ocenění**

Pro účely ocenění je použitý tento oceňovací přístup:

**Přístup založený na tržním srovnání** je oceňovací postup, při němž je hodnota odhadována na základě tržních cen nedávných transakcí a kupních cen srovnatelných nemovitých věcí, pokud jsou dostupné ke dni ocenění. Porovnání tedy vychází ze základního logického principu, který říká, že pokud oceňujeme obdobný či podobný vzorek jako je oceňovaný a jeho ceny bylo dosaženo za srovnatelných podmínek, pak by měla být porovnávací hodnota na úrovni ceny vzorku. Pokud se liší samy nemovitosti či podmínky prodeje, musí to být vhodným způsobem zohledněno.

**Zvolený přístup:** pro stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí bude použito tržní srovnání. Ostatní metody zjištění ceny budou brány jako doplňkové.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data nutná k vypracování posudku byla čerpána z těchto zdrojů:

- katastrální úřad
- stránky obce
- veřejné registry – statistiky ČSÚ
- vlastní databáze zpracovatele týkající se souvisejících cenových informací

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data získaná z kupních smluv a z veřejných nabídek uvedených na realitních serverech byla vyhodnocena a dále zpracována v posudku.

Pro ocenění nemovitých věcí je odhadnuta tržní hodnota, na základě srovnání nemovitostí.

Pro výpočet srovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány:

- kupní ceny pozemků v dané oblasti
- obdobně aktuálně nabízené nemovitosti realitními kancelářemi, které mohou být obdobně využity jako oceňované nemovitosti

Charakteristika srovnávacích nemovitostí: všechny srovnávací nemovitosti jsou v osobním vlastnictví. Při ocenění je brán zřetel na zdroj Srovnávacích nemovitostí.

Nabídkové ceny jsou korigovány srážkou na předpokládané prodejní ceny.

#### Metodika ocenění:

1. Nabídková cena srovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen.
2. Poté je oceňovaný objekt porovnáván se srovnávacími nemovitostmi.
3. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena, průměrnou cenou je vynásobena výměra pozemku

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Čerňovice  
Adresa předmětu ocenění: Čerňovice  
330 36 Čerňovice  
LV: 10002  
Kraj: Plzeňský  
Okres: Plzeň-sever  
Obec: Čerňovice  
Katastrální území: Čerňovice  
Počet obyvatel: 207  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **633,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
01. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50

O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - V obci je proveden rozvod el. sítě a plynu.	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - V obci je sídlo obecního úřadu., kde je umístěn obchod, restaurace.	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 81,00 \text{ Kč/m}^2$

### Vlastnické a evidenční údaje

Dle předložených dokladů a zápisu v KN je ocenění provedeno pro pozemky :

- st. 191 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba (bývalá drůbežárna)
  - parc.č. 553/4 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 5049 m<sup>2</sup>
- v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okr. Plzeň sever, zapsané na LV 10002.

Vlastníkem oceňovaného majetku ČR, SPÚ Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3- Žižkov.

### Dokumentace a skutečnost

Katastrální území Čerňovice je součástí obce Čerňovice, která se nachází v okrese Plzeň sever, severně od Nýřan. Žije zde 207 obyvatel. Obec je situována mimo hlavní komunikace.

V obci se nachází sídlo obecního úřadu, hospoda situovaná v budově obecního úřadu, obchod.

V obci je vybudována el. síť a plynofikace. Vodovodní a kanalizační řad není proveden ( informace z územního plánu), kanalizace je ve výstavbě.

Dopravní spojení je zajištěno autobusovou dopravou.

Pro účely vypracování posudku byly použity údaje uvedené na LV 10002. Stavba na pozemku st. 191 - zemědělská stavba je v dezolátním stavu a není vhodná pro využití.



## **Celkový popis nemovité věci**

Ocenění je provedeno pro nemovité věci pozemky:

- st. 191 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba ( bývalá drůbežárna)
  - parc.č. 553/4 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 5049 m<sup>2</sup>
- v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okr. Plzeň sever.

Oceňované nemovité věci se nachází ve východní části mimo současně zastavitelné území obce . Na základě platného územního plánu jsou tyto pozemky vymezeny v návrhu zastavěného a zastavitelného území a jsou označeny OV N5 - plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport.

Přes východní hranici pozemku je vedeno vzdušné vedení NN. Na východní straně pozemku se nachází náletové vzrostlé porosty.

Pozemky nejsou přístupné z veřejné komunikace, ale pouze přes sousední přilehlé zemědělské pozemky.

Na základě informace z historickým map z webu [www. cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), je patrné, že stavba byla vybudována po roce 1952 a její ortofoto snímek je vidět až v roce 1956. Na historickém snímku je vidět přístupová cesta z návsi obce. Tento přístup v průběhu minulých let zanikl.

Pozemek st. 191 je zcela zastavěn stavbou bez čp/če . Jedná se o bývalou stavbu drůbežárny. Stavba je zcela zchátralá, je zde propadlá střecha, zborcený krov, propadlé stropy. Nejsou zde výplně otvorů, ani vnitřní vybavení. Pohyb ve stavbě je velmi rizikový a životu může být nebezpečný ( visící stropní konstrukce, převislé prvky krovu). Ze stavby zůstaly pouze obvodové stěny , základy, betonová podlaha.

Pozemek parc.č. 553/4 - ostatní plocha jiná plocha je rovinný, zatravněný a tvoří se st. 191 funkční celek. V minulosti zřejmě sloužil jako obslužná manipulační plocha a vedla přes něj přístupová cesta.

Vznik stavby uvažují od r. 1956.

## **3.4. Obsah**

### **Pozemek st. 191**

1. Stavba bez čp/če
2. Pozemek st. 191

### **Pozemek parc.č. 553/4**

1. Pozemek parc.č. 553/4
2. Porosty

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	0,30

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Pozemek lze napojit na el. síť.	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci - Pozemky nejsou přístupné z veřejné komunikace.	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti - K pozemkům není příjezd, pouze přes přílehlé zemědělské pozemky.	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití - Pozemek bez zajištěného přístupu a příjezdu nelze plnohodnotně využívat.	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Obchodovatelnost nemovitých věcí je závislá na vybudování přístupu a příjezdu. Nebyly doloženy žádné doklady, které by zajišťovaly přístup a příjezd.	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,264$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,264$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,264$$

## **Pozemek st. 191**

### **1. Stavba bez čp/če**

Ocenění je provedeno pro stavbu bez čp/če na pozemku st. 191 v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okr. Plzeň sever.

Pozemek st. 191 je zcela zastavěn stavbou bez čp/če. Jedná se o bývalou stavbu drůbežárny. Stavba je zcela zchátralá, je zde propadlá střecha, zborcený krov, propadlé stropy. Nejsou zde výplně otvorů, ani vnitřní vybavení. Pohyb ve stavbě je velmi rizikový a životu může být nebezpečný (visící stropní konstrukce, převislé prvky krovu). Ze stavby zůstaly pouze obvodové stěny, základy, betonová podlaha, omítky vnitřní a vnější.

Vznik stavby uvažují od r. 1956. Opotřeбенí je provedeno analytickou metodou s ohledem na velmi špatný stavebně technický stav. Stavba je v současném stavu nevyužitelná.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	86,00 m <sup>2</sup>	2,10 m	180,60
Součet	<b>86,00 m<sup>2</sup></b>		<b>180,60</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $180,60 / 86,00 = 2,10$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $86,00 / 1 = 86,00$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1 NP	(86)*(2,10)	=	180,60 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	180,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		180,60 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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

20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					47,10
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,4710</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100,00	1,00	10,80	22,93	65	80	81,25	18,6306
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	54,36	65	65	100,00	54,3600
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	9,34	65	65	100,00	9,3400
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	6,58	65	65	100,00	6,5800
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	6,79	65	65	100,00	6,7900
Opotřebení:										<b>95,7 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9967
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,3000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,4710
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 893,54</b>
<b>Plná cena:</b> 180,60 m <sup>3</sup> * 2 893,54 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>522 573,32 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 95,7 % /100)	*	0,043
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>22 470,65 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,264
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>5 932,25 Kč</b>
<b>Stavba bez čp/če - zjištěná cena</b>	=	<b>5 932,25 Kč</b>

## 2. Pozemek st. 191

Ocenění je provedeno pro pozemek :

- st. 191 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba ( bývalá drůbežárna) v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okr. Plzeň sever.

Pozemek se nachází ve východní části mimo současně zastavitelné území obce .

Pozemek není přístupný z veřejné komunikace, ale pouze přes pozemek parc.č. 553/4.

Pozemek st. 191 je zcela zastavěn stavbou bez čp/če .

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,264$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,264 = 0,264$$

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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	81,-	0,264		21,38	
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m <sup>2</sup> .				30,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	191	86	30,00	2 580,-
Stavební pozemek - celkem				86	2 580,-
<b>Pozemek st. 191 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>2 580,- Kč</b>

## Pozemek parc.č. 553/4

### 1. Pozemek parc.č. 553/4

Ocenění je provedeno pro pozemek :

- parc.č. 553/4 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 5049 m<sup>2</sup> v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okr. Plzeň sever.

Pozemek se nachází ve východní části mimo současně zastavitelné území obce . Na základě platného územního plánu je pozemek vymezen v návrhu zastavěného a zastavitelného území a je označen OV N5 - plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport.

Přes východní hranici pozemku je vedeno vzdušné vedení NN. Na východní straně pozemku se nachází náletové vzrostlé porosty.

Pozemek není přístupný z veřejné komunikace, ale pouze přes sousední přilehlé zemědělské pozemky.

Pozemek je rovinný, zatravněný a tvoří se st. 191 funkční celek.  
Ocenění je provedeno dle §4. odst. 1).

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,264$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,264 = 0,264$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	---------------------------------	-------	-------	--------------------------------

**§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek**

§ 4 odst. 1 81,- 0,264 21,38  
 Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m<sup>2</sup>. 30,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	553/4	5 049	30,00	151 470,-
Stavební pozemek - celkem			5 049		<b>151 470,-</b>
<b>Pozemek parc.č. 553/4 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>151 470,- Kč</b>

**2. Porosty**

Ocenění je provedeno pro trvalé porosty na pozemku parc.č. 553/4 v k.ú. Čerňovice.

Nachází se zde náletové trvalé listnaté porosty rostoucí v zápoji, bez základní údržby.

**Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
bříza bělokorá na pozemku p.č.: 553/4 Listnaté stromy I	10 080,-	- 80 %	15 roků 2 016,-	7,00 ks 14 112,-
bříza bělokorá na pozemku p.č.: 553/4 Listnaté stromy I	3 010,-	- 80 %	8 roků 602,-	9,00 ks 5 418,-
Součet:				19 530,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,250
Koeficient polohy K <sub>s</sub> (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	<b>3 906,- Kč</b>
<b>Porosty - zjištěná cena celkem</b>			=	<b>3 906,- Kč</b>



## **4.2. Tržní hodnota**

### **Definice:**

TRŽNÍ HODNOTA – pro účely tohoto ocenění vychází reálná tržní hodnota z definice Market Value uvedené v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS) – jedná se tedy o cenu, za kterou by majetek změnil vlastníka mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím, aniž by kterákoliv strana byla nucena tento majetek koupit či prodat, přičemž obě strany jsou seznámeny se všemi skutečnostmi. Z výše uvedeného je zřejmé, že definice obvyklé ceny věcně odpovídá definici reálné tržní hodnoty.

**Přístup založený na tržním srovnání** je oceňovací postup, při němž je hodnota odhadována na základě tržních cen nedávných transakcí a kupních cen srovnatelných nemovitých věcí, pokud jsou dostupné ke dni ocenění. Porovnání tedy vychází ze základního logického principu, který říká, že pokud oceňujeme obdobný či podobný vzorek jako je oceňovaný a jeho ceny bylo dosaženo za srovnatelných podmínek, pak by měla být porovnávací hodnota na úrovni ceny vzorku. Pokud se liší samy nemovitosti či podmínky prodeje, musí to být vhodným způsobem zohledněno.

**Zvolený přístup:** pro stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí bude použito tržní srovnání. Ostatní metody zjištění ceny budou brány jako doplňkové.

### **Obsah:**

I. Srovnávací hodnota nemovitosti – kupní ceny, nabídky

#### **I. SROVNÁVACÍ HODNOTA NEMOVITOSTI**

**Pro výpočet srovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné aktuálně obchodované nemovitosti, které mohou být obdobně využity jako oceňovaná nemovitost. Dále byly použity nabídkové ceny z realitního trhu.**

Při ocenění je brán zřetel na zdroj Srovnávacích nemovitosti.

Nabídkové ceny jsou korigovány srážkou na předpokládané prodejní ceny. Cenový základ tj. nabízenou cenu nemovitosti vztahují na součet ploch pozemků.

### **Metodika ocenění:**

1. Kupní cena srovnávací nemovitosti je upravena korekčními koeficienty; nabídkové ceny RK jsou upraveny
2. Poté je oceňovaný pozemek porovnáván se srovnávacími nemovitostmi.
3. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena, průměrnou cenou je vynásobena plocha pozemku.

Na základě průzkumu trhu v dané lokalitě byly zjištěny dálkovým přístupem do katastru nemovitostí kupní ceny pozemků obchodovaných v roce 2020, 2021. Kupní smlouvy jsou uloženy v archivu znalce. Dále bylo použito informací z programu OctopusPro, kde byly použity kupní ceny obchodovaných nemovitých věcí na volném trhu. Dále byly použity nabídkové ceny z realitních serverů.

1) Kupní smlouva V 1003/2020-407 , vklad proveden dne 30.04.2020 k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice.  
 Pozemek parc.č. 23/3- orná půda o výměře 1169 m2. Pozemek ve funkčním celku se stavebním pozemkem 29/2. Pozemek je přístupný pouze přes st.29/2.  
 Kupní cena 58 000 Kč.  
 Pozemek 49,61 Kč/m2.

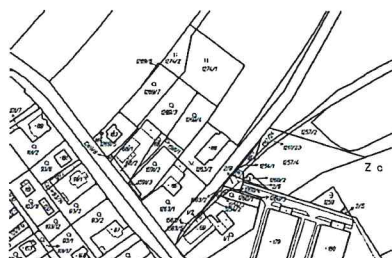


2) Kupní smlouva V 3923/2020-407 , vklad proveden dne 24.09.2020 k.ú. Pernarec, okr. Plzeň sever  
 Pozemek parc.č. 92/16 – zahrada o výměře 303 m2, parc.č. 152/24 – trvalý travní porost o výměře 496 m2.  
 Pozemky situované v rezidenční zástavbě obce, jsou určené za zástavbu rodinným domem.  
 Kupní cena 750 000 Kč.  
 Pozemek 938 Kč/m2



3) Kupní

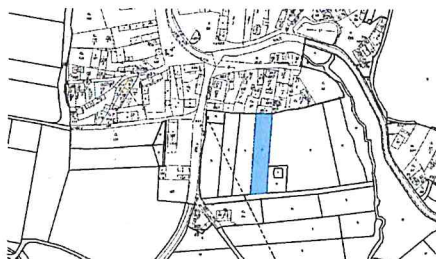
smlouva V 3575/2020-407 , vklad proveden dne 08.09.2020. k.ú. Pernarec, okr. Plzeň sever  
 Pozemek parc.č. 1269/4 – zahrada o výměře 794 m2. Pozemek situovaný v severní části obce v lokalitě se zástavbou rodinnými domy. Přístup přes obecní pozemek.  
 Kupní cena 220 000 Kč.  
 Pozemek 277 Kč/m2



### Informace od firmy OctopusPro – kupní smlouvy:

1) Kupní smlouva V 2499/2020-407 , vklad proveden dne 12.06.2020. k.ú. Hněvnice, okr. Plzeň sever.  
Pozemek situovaný v jižní části obce určený k zástavbě s přístupem.  
Pozemek parc.č. 631 – trvalý travní porost o výměře 2537 m<sup>2</sup>.

Kupní cena 1 014 800.- Kč.  
Pozemek 400 Kč/m<sup>2</sup>.



2) Kupní smlouva V 2983/2020-407 , vklad proveden dne 13.07.2020. k.ú. Chrančovice, okr. Plzeň sever.  
Pozemek parc.č. 178/23 – ostatní plocha sportoviště o výměře 4623 m<sup>2</sup>, určený územním plánem pro  
bydlení v rodinných domech venkovské ( BV, P5). Přístup zajištěn z obecní komunikace.

Kupní cena 1 386 900 Kč.  
Pozemek 300 Kč/m<sup>2</sup>.



3) Kupní smlouva V 5842/2020-407 , vklad proveden dne 13.07.2020. k.ú. Chrančovice, okr. Plzeň sever.  
Pozemek parc.č. 178/24 – ostatní plocha sportoviště a rekr. Plocha o výměře 1716 m<sup>2</sup>. Plocha označená v  
ÚP „P5“ je zařazená do plochy určené k bydlení.

Kupní cena 514 800 Kč.  
Pozemek 300 Kč/m<sup>2</sup>.





4) Kupní smlouva V 207/2021-407 , vklad proveden dne 09.02.2021. k.ú. Chrástov, okr. Plzeň sever  
Pozemek parc.č. 204 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 445 m<sup>2</sup>. Pozemek v intravilánu obce určený k zastavění. Přístup z místní komunikace.

Kupní cena 129 000 Kč.

Pozemek 289 Kč/m<sup>2</sup>.



### Nabídka nemovitých věcí z realitních serverů:

1) k.ú. Nečtiny, okr. Plzeň sever

Nabídka komerčních pozemků ppč. 147/10 – 970 m<sup>2</sup>, ppč. 147/20 – 821 m<sup>2</sup>, ppč. 147/32 – 98 m<sup>2</sup>, ppč. 148/2 – 147 m<sup>2</sup> , které jsou určeny územním plánem jako občanské vybavení určené pro sport a rekreaci. Pozemky jsou situovány v jižní části obce v blízkosti sportovního areálu. Pozemky jsou přístupné z obecní komunikace.

Cena pozemku 802 Kč/m<sup>2</sup>.



2) k.ú. Líně, okr. Plzeň sever

Nabídka komerčních pozemků o výměře 26450 m<sup>2</sup> ( ppč. 1169/55, ppč. 1166/6- orná půda , trvalý travní porost). V územním plánu jsou vymezeny pro stavbu sportovně zábavního střediska a parkové úpravy. Pozemky jsou situované východně od intravilánu obce. Pozemek ppč. 1166/6 je přístupný z veřejné komunikace, ppč. 1169/55 je přístupný přes přilehlé pozemky.

Cena pozemku 100 Kč/m<sup>2</sup>.



3) k.ú. Líně, okr. Plzeň sever

Nabídka komerčního pozemku o výměře 22689 m<sup>2</sup> ( m.j. ppč. 767/2) . V územním plánu je vymezen v zastavitelné ploše pro průmysl, služby a sklady. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Území je situováno v SZ části obce s přístupem z komunikace Líně – Sulkov - Plzeň .

Cena pozemku 490 Kč/m<sup>2</sup>.



### **Závěr:**

Ze zjištěných kupních cen na volném realitním trhu a z nabídkových cen byly zjištěny tyto ceny:

<b>č.řízení</b>	<b>k.ú.</b>	<b>kupní cena</b>	<b>výměra m<sup>2</sup></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
V 1003/2020-407	Čerňovice	58 000	1169	50
V 3923/2020-407	Pernarec	750 000	799	938
V 3575/2020-407	Pernarec	220 000	794	277
V 2499/2020-407	Hněvnice	1 014 800	2537	400
V 2983/2020-407	Chrančovice	1 386 900	4623	300
V 5842/2020-407	Chrančovice	514 800	1716	300
V 207/2021-407	Chrástov	129 000	445	289

Nabídkové ceny realitních kanceláří byly upraveny:

- jedná se o nabídkovou cenu .....srážka 0,5 %

- cena zahrnuje provizi a náklady RK .....srážka 0,5%

Celková srážka 10% z nabídkové ceny:

<b>Nabídka RK</b>	<b>k.ú.</b>	<b>kupní cena</b>	<b>výměra m<sup>2</sup></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Upravená cena Kč</b>
	Nečtiny	1 632 872	2036	802	722
	Líně	2 645 000	26450	100	90
	Líně	11 117610	22689	490	441

Metodou střední hodnoty kupních cen a nabídkových cen po úpravě je výsledná cena ve výši 300 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena je dále upravena korekčními koeficienty:

Uvažované cenové faktory ( korekční koeficienty):

Kinf. – koef. časového odstupu obchodu ( inflační koef.)

Kpar – koef. na rozdílnost objem.

Kfop – koef. fyzického opotřebení

Kmop-koef.morálního opotřebení

Kzav- koef. Závad – pozemky nejsou přístupné z veřejné komunikace

Kpol.- koef. Polohy – lokalita bez občanské vybavenosti

Kvyb.- koef. Vybavenosti – bude nutno vybudovat přístupovou komunikaci a vybudovat IS

Kvyu- koef. Využití – využitelnost jako sportoviště

Krpr- koef.reálné prodejnosti – omezený okruh zájemců

Uvažované cenové faktory:											
PH	Kč	Kinf	Kpar	Kfop	Kmop	Kzav	Kpol	Kvyb	Kvyuž	Kpr	Upravená cena Kč
koef.	300	1	1	1	1	0,8	0,9	0,8	0,9	0,8	124

#### Ocenění pozemků:

Pozemek parc.č.	kultura	výměra m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	cena celkem Kč	zaokr. Kč
st. 191	zastavěná plocha	86	124	10 664	10 660
parc.č. 553/4	ostatní plocha	5 049	124	626 076	626 080

#### Slabé stránky nemovitosti:

- není přístup z veřejné komunikace
- nejsou vybudovány inženýrské sítě
- zdevastovaný stav drůbežárny
- vysoké náklady na demolici stavby nebo kompletní stavební úpravu
- omezený okruh zájemců

#### Silné stránky nemovitosti :

- okrajové území obce
- rovinnost pozemků

**Tržní hodnotu stavby drůbežárny** není možno odhadnout, neboť stavbu nelze v současném stavu vůbec využívat. Stavba hrozí destrukcí. Bez řádného zajištění , provedení stavebních úprav ji nelze využívat. S ohledem na její současný stavebně technický stav by byla vhodnější demolice. Cenu stavby bez čp/če uvažuji ve **výši ceny zjištěné.**

#### Cena pozemku ppč. 553/4 se stavbou

Pozemek parc.č.	kultura	cena Kč
parc.č. 553/4	ostatní plocha	10 660
stavba na pozemku		5 930
celkem		16 590

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Cena zjištěná :

##### **Pozemek st. 191**

1. Stavba bez čp/če	5 932,30 Kč
2. Pozemek st. 191	2 580,- Kč

Pozemek st. 191 - celkem: **8 512,30 Kč**

##### **Pozemek parc.č. 553/4**

1. Pozemek parc.č. 553/4	151 470,- Kč
2. Porosty	3 906,- Kč

Pozemek parc.č. 553/4 - celkem: **155 376,- Kč**

**Výsledná cena - celkem: 163 888,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 163 890,- Kč**

slovy: Jednstošedesáttřítisícsmsetdevadesát Kč

#### Tržní hodnota

Srovnávací hodnota pozemku ppč. 553/4	-	<b>626 080 Kč</b>
Srovnávací hodnota pozemku st. 191		10 660 Kč
Tržní hodnota pozemků		636 740 Kč
<b>Tržní hodnota zaokrouhleno (Kč)</b>		<b>636 740 Kč</b>

#### Závěrečná rekapitulace:

Popis	Výsledná cena Kč	Slovy:
<b>Tržní hodnota parc.č. 553/4</b>	<b>626 080</b>	šestsetdvacetšesttisícsmdesátKč
<b>Tržní hodnota st. 191</b>	<b>10 660</b>	desettisícšesetšedesátKč
<b>Zjištěná cena stavby bez čp/če</b>	<b>5 930</b>	pěttisícdevěttřicetKč



## **5. Odůvodnění**

### **5.1 Interpretace výsledků analýzy**

V tomto znaleckém posudku byla oceněna tržní hodnota pozemku:

- st. 191 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba ( bývalá drůbežárna)
  - parc.č. 553/4 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 5049 m<sup>2</sup>
- v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okr. Plzeň sever,  
s cílem odhadnout tržní hodnotu těchto nemovitostí.

Dále bylo provedeno ocenění těchto nemovitých věcí cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu.

### **5.2 Kontrola postupu**

K ocenění byla použita postup/metoda tzv. tržního srovnání obdobných nemovitostí.

Dle platné legislativy byla stanovena i cena zjištěná.

Uvedená metoda tržního srovnání byla zpracovatelem vyhodnocena jako vhodná a dostatečně přesná pro ocenění daného majetku.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění je zpracováno pro nemovité věci :

- st. 191 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba ( bývalá drůbežárna)
  - parc.č. 553/4 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 5049 m<sup>2</sup>
- v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okr. Plzeň sever, zapsané na LV 10002.

### 6.2. Odpověď

Při odhadu tržní hodnoty u hodnoceného majetku jsem vycházela z **porovnávací hodnoty**, která prezentuje současný stav na trhu v dané lokalitě a čase. Při odhadu tržní hodnoty jsem brala v úvahu silné a slabé stránky nemovité věci, které jsou zde uvedeny.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc je v daném místě a čase obchodovatelná v delším časovém horizontu.

Nejvyšší a nejlepší využití je v současné době jako ostatní plocha , v budoucnu v souladu s územním plánem , jako plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport.

**Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě odhaduji tržní hodnotu nemovitých věcí ke dni 01.04.2021 :**

Popis	Výsledná cena Kč	Slovy:
Tržní hodnota parc.č. 553/4	626 080	šestsetdvacetšesttisícosemdesátKč
Tržní hodnota st. 191	10 660	desettisícšesetšedesátKč
Zjištěná cena stavby bez čp/če	5 930	pěttisícdevětsetřicetKč

### 6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Na přesnost znaleckého posudku může mít vliv ta skutečnost, že s pozemky určenými pro využití jako sportoviště se běžně neobchoduje. Pro ocenění byly použity ceny pozemků určených pro využití k zástavbě rodinnými domy.

## 7. SEZNAM PŘÍLOH

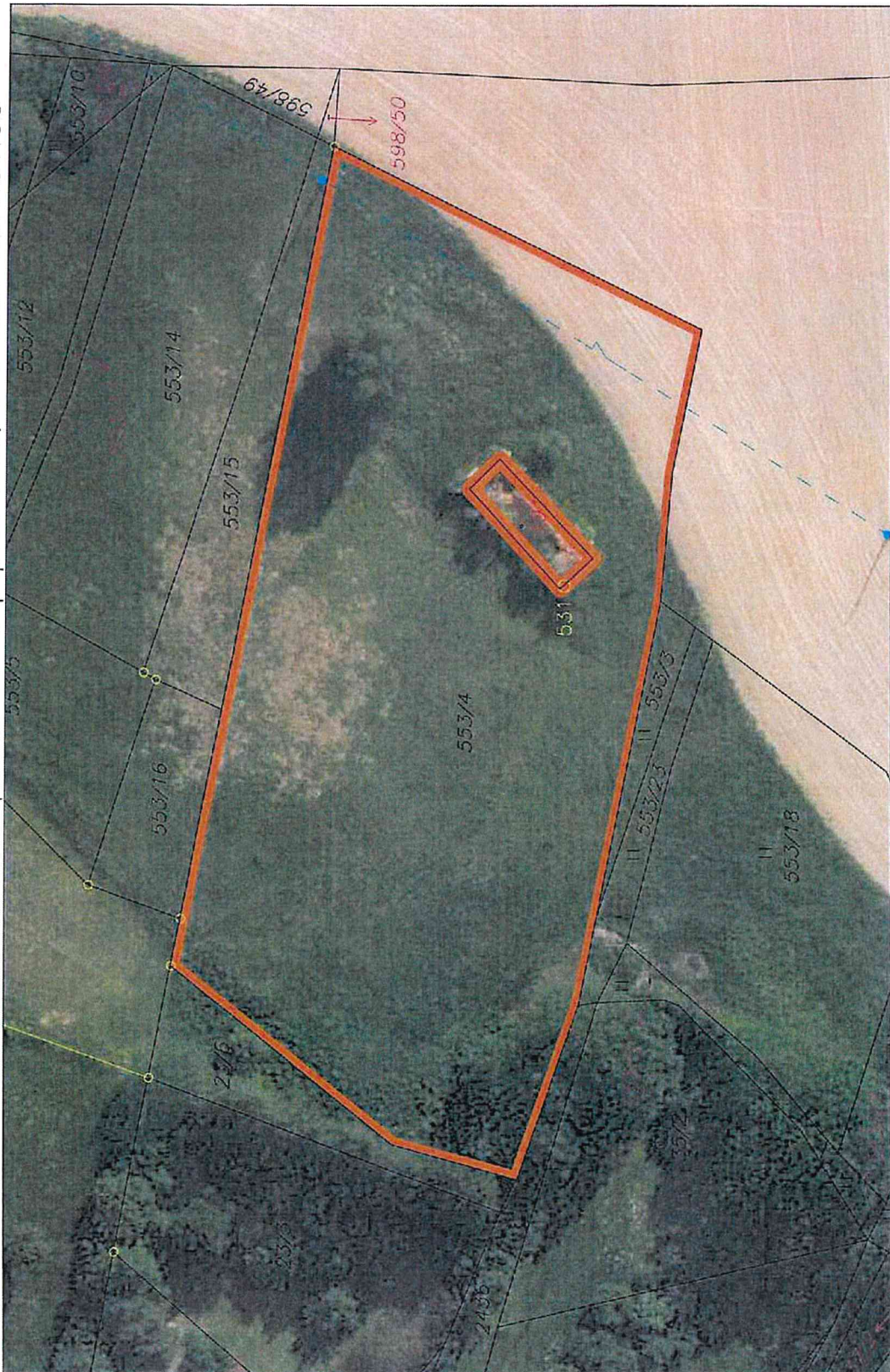
počet stran A4 v příloze:

---

Přílohy	4
Výřez územního plánu	1
Historický snímek	1
Fotodokumentace	1
Objednávka	3

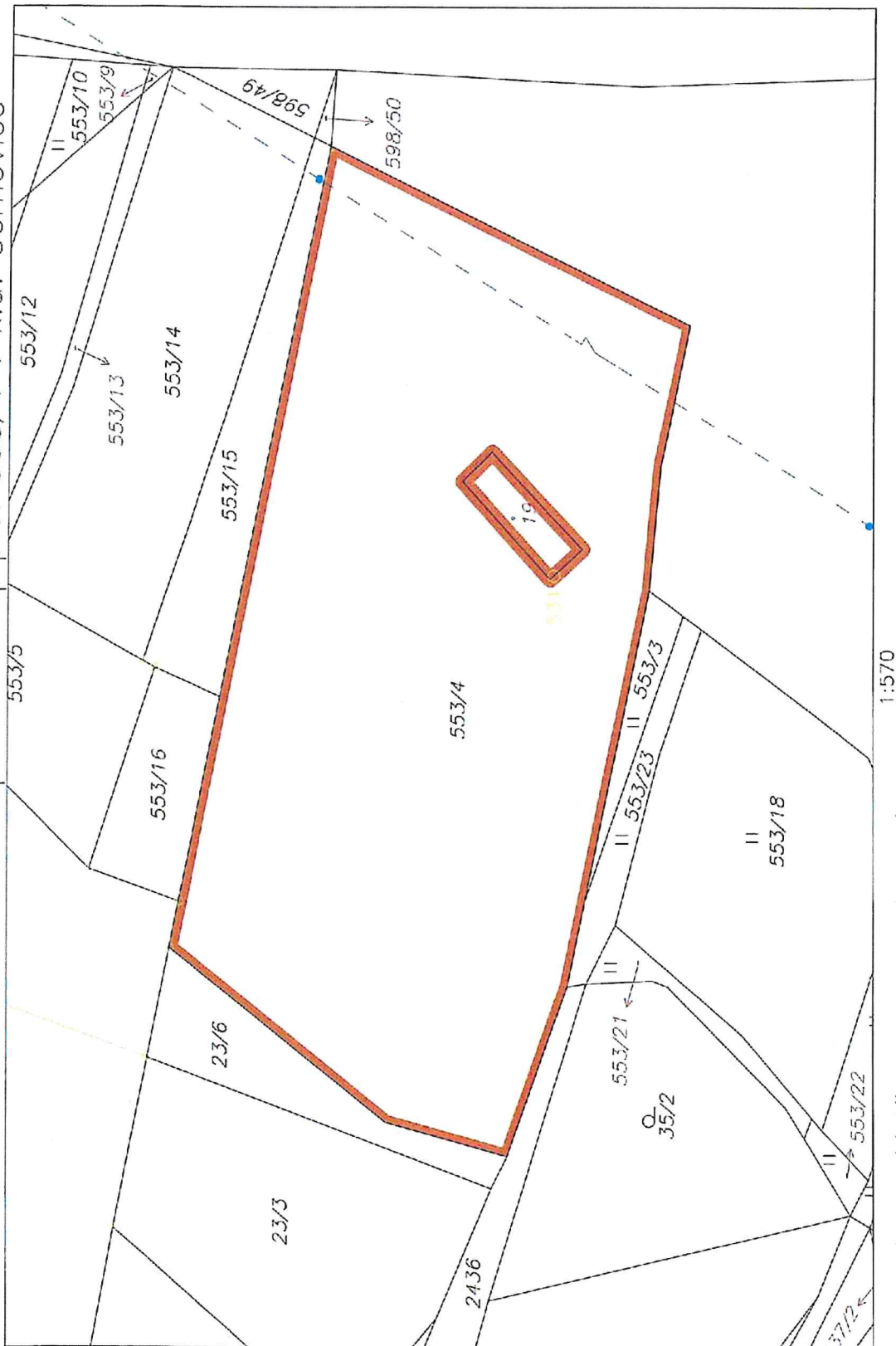
Orto foto mapa

Pozemek se stovbou na st.p.č. 191 a p.p.č. 553/4 v k.ú. Čerňovice



Snímek KN

Pozemek se stavbou na st.p.č. 191 a p.p.č. 553/4 v k.ú. Čerňovice





# LV 10002

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2021 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0325 Plzeň-sever Obec: 530328 Čerňovice  
 Kat.území: 620581 Čerňovice 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 [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	191		86 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 191					
	553/4		5049 ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 číslování parcel  
 Povinnost k  
 Parcela: 553/4

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

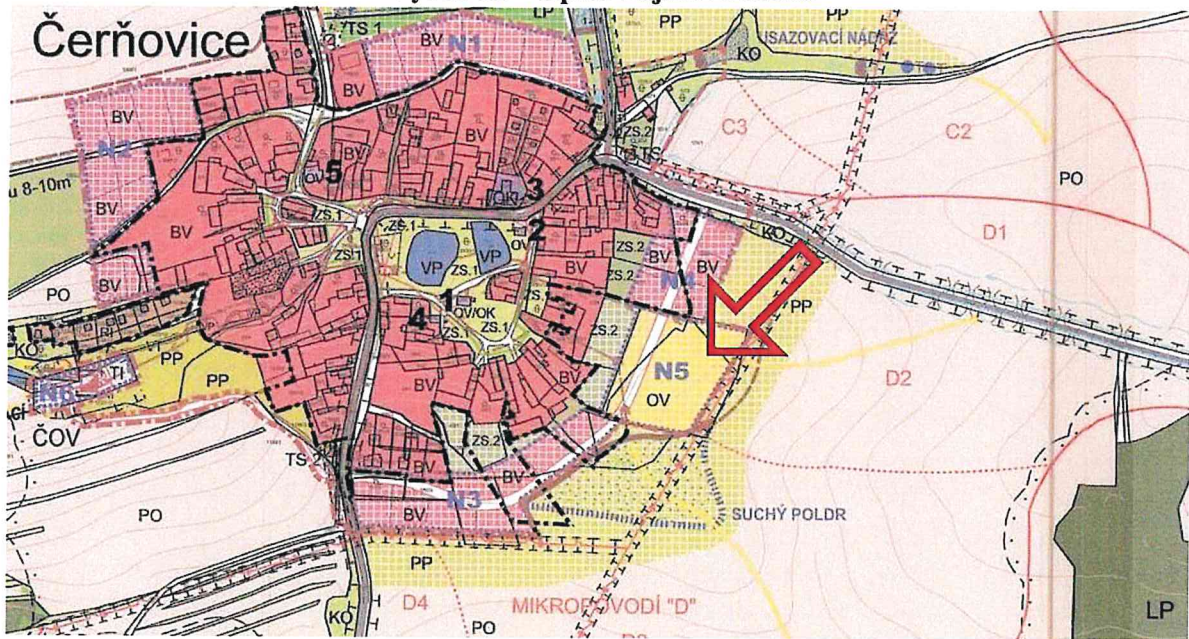
Listina

- o Ohlášení správy nemovitosti Pozemkovým fondem PF-3573/2002 ( spis č. 4673/99 ) ze dne 28.03.2002.  
Z-3153/2002-407  
RČ/IČO: 00000001-001  
 Pro: Česká republika
- o Ohlášení správy nemovitosti Pozemkovým fondem PF-5692/2002 ze dne 24.04.2002.  
Z-7373/2002-407  
RČ/IČO: 00000001-001  
 Pro: Česká republika
- 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

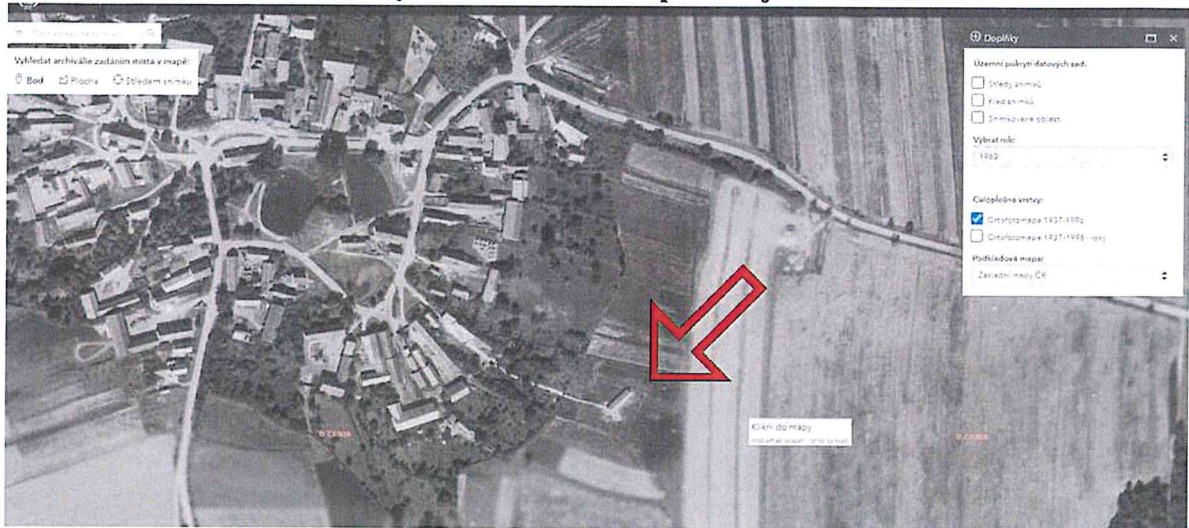
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.  
 strana 1



Výřez ÚP - šipka zájmové území



## Historický snímek- červená šipka - zájmové území







st. 191 a 553/4-pohled SV



st. 191 - pohled SV



st. 191 - pohled JZ



st. 191 - interier-spadlý strop



st.191 -ů interier haly



st.191- interier spadlý strop



st. 191 - spadlý krov a strop



pp.č 553/4



## 8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1994 pod č.j. Spr. 1378/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3327-68/2021 evidence posudků. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

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

Prohlašuji, že nemám poměr k věci, k orgánům provádějícím řízení, k účastníkům nebo k jejich zástupcům, který by mohl vzbudit pochybnost o mé nepodjatosti.

V Pačejově 05.10.2021

Ing. Jana Cihlářová  
Pačejov Nádraží č.170  
341 01 Horažďovice



