

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha1**

**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. 58, k.ú. Dolní Metelsko,**  
**obec Horšovský Týn, okres Domažlice**

**PP č. 87001/2001**

**Praha - 2023**

MINISTERSTVO FINANCÍ  
Letenská 15, 118 10 Praha 1

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

veřejná soutěž  
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

**Privatizovaný subjekt**

Název: Státní pozemkový úřad  
Adresa: Husinecká 1024/11a, Žižkov - Praha 3  
Identifikační číslo: 01312774  
Právní forma: Subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19. 12. 2012

**Privatizovaná jednotka**

Název: 87001/2001 - pozemek p.č. st. 58 v k.ú. Dolní Metelsko, obec Horšovský Týn, okres Domažlice  
Adresa: Dolní Metelsko, PSČ: 346 01, Horšovský Týn  
Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy  
(bilance) ke dni 27.02.2023 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	23 300,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	23 300,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	23 300,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	23 300,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	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):	23 300,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	23 300,00 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):	0 Kč
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 č. 120N06/30 – Norbert Krejča	
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.	
11. 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.	
12. Omezení ze strany jiných subjektů	
(např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy apod.):	
13. Hlavní rizikové faktory	
Majetek zatížen předkupním právem vyplývající z ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve prospěch vlastníka garáže (LV 1362). Pozemek je přístupný z pozemku p.č. 5/4. Přístup k pozemku není smluvně zajištěn, není	

zřízeno věcné břemeno přístupu.  
Uzavřena nájemní smlouva č. 120N06/30.

14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků:
15. Další doplňující údaje:
16. 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 25.05.2023

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

5

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

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 25.05.2023
- Seznam nemovitých
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie ZP č. 23160/2021
- Stručná charakteristika privatizovaného majetku

# Rozvaha

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

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

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

**sestavená k: 25.05.2023**

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

Číslo PP: 87001 PJ 2001

Název PP: pozemek p.č. st. 58 v k.ú. Dolní Metelsko, obec Horšovský Týn, okres Domažlice

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		23 300,00	0,00	23 300,00	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		23 300,00	0,00	23 300,00	
<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>		23 300,00	0,00	23 300,00	
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	23 300,00	0,00	23 300,00	
<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	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>23 300,00</b>	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>23 300,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>23 300,00</b>	
	1. Jmění účetní jednotky	401	205,74	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	23 094,26	
	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: 25.05.2023

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 00 Praha 3

Ing. Lenka Tůmová - 7. 06. 2023

PP 87001 PJ 2001, pozemek p.č. st. 58 v k.ú. Dolní Metelsko, obecHořšovský Týn, okres Domažlice

Nemovitost	Typ nemovito sti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
KN st. 58 k.ú. Dolní Metelsko (644935)	27 m <sup>2</sup> LV:10002 parcela	814554-12504330	23 300,00	205,74

<b>Hodnota celkem</b>			<b>23 300,00</b>	<b>205,74</b>
-----------------------	--	--	------------------	---------------

Sestaveno dne: 25.05.2023

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová

Podpis:





Potvrzení o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku pro MF

**Potvrzení  
o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku  
ve vlastnictví České republiky**

ke dni: 25.05.2023

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.:87001, privatizované jednotky SPJ 2001, pozemek p.č. st. 58 v k.ú. Dolní Metelsko, obec Horšovský Týn, okres Domažlice zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 23 300,00 Kč (v Kč na 2 desetinná místa)

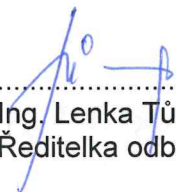
Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, pozemek p.č. st. 58 v k.ú. Dolní Metelsko, obec Horšovský Týn, okres Domažlice, ke dni 25.05.2023 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č.: 87001

- 7. 06. 2023

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

V ..... dne .....

  
Ing. Lenka Tůmová  
Ředitelka odboru ekonomického

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

Schválil:.....  
  
Ing. Jiří Papež  
ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

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

Seznam nemovitých věcí pro MF

**Seznam nemovitých věcí – varianta k informačnímu memorandu**

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště: Domažlice

Obec: Horšovský Týn

Katastrální území: Dolní Metelsko

List vlastnictví: 10002

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Horšovský Týn	Dolní Metelsko	58	zastavěná plocha a nádvoří	814554

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 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 25.05.2023

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

5

.....  
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 25.05.2023 09:35:02

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

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 553671 Horšovský Týn

Kat.území: 644935 Dolní Metelsko

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. 58

27 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1362

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 Jiná listina ze dne Žádost o zápis - zákon č. 229/91 Sb ze dne 15.10.1998.

POLVZ:31/1998

Z-2800031/1998-401

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení o změně způsobu využití geo.pl.č.zak. 42-59/2005.

Z-7115/2005-401

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

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

Z-749/2013-401

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

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

Z-749/2013-401

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

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2023 09:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 553671 Horšovský Týn

Kat.území: 644935 Dolní Metelsko

List vlastnictví: 10002

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

---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.05.2023 09:56:06

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/>.



MĚŘÍTKO 1:472

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26 Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze oddíl

Státní pozemkový úřad  
Doruceno: 04.11.2021  
SPU 410788/2021  
listy: 1 přílohy:



spu8887d31fe40

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo: 23160/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 55 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1369, pozemku p.č. St. 56 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1364, pozemku p.č. St. 57 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1368, pozemku p.č. St. 58 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1362, vše v k.ú. Dolní Metelsko, obec Horšovský Týn, okres Domažlice.

**Zadavatel posudku:**

Česká republika-Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj  
Generála Píky 8  
326 00 Plzeň  
IČ: 01312774

**Značka zadavatele:**

SPU 371362/2021/Tr

**Účel posudku:**

Pro potřebu převodu majetku podle zákona  
č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

**Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18.10.2021 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo: **1**

Celkem posudek obsahuje 16 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 1.11.2021

## A. NÁLEZ

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě objednávky zn. SPU 371362/2021/Tr, vydané Česká republika-Státní pozemkový úřad, byl zástupcem objednatele dne 8.10.2021 objednán znalecký posudek a byl dohodnut termín zpracování do 25 kalendářních dní od převzetí objednávky. Předmětem ocenění jsou nemovité věci sestávající z pozemku p.č. St. 55 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1369, pozemku p.č. St. 56 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1364, pozemku p.č. St. 57 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1368, pozemku p.č. St. 58 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1362, vše v k.ú. Dolní Metelsko, obec Horšovský Týn, okres Domažlice.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny a určení ceny zjištěné nemovitých věcí pro potřebu převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

#### Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.**

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.**“**

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „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“.**

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 uskutečněném v**

souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

**§2, odst. 7, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“

**Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18.10.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Částečný Výpis z katastru nemovitostí č. 10002, pro k.ú. Dolní Metelsko, obec Horšovský Týn, okres Domažlice, vyhotovený objednavatelem, dne 7.10.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dolní Metelsko, obec Horšovský Týn, okres Domažlice, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 18.10.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy ve formátu ortofoto dodaný objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Objednávka Státního pozemkového úřadu, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, zn. SPU 371362/2021/Tr, ze dne 8.10.2021.

Kopie Nájemní smlouvy č. 121N06/30 ze dne 16.6.2006 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.



Kopie Nájemní smlouvy č. 48N11/30 ze dne 20.6.2011 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Nájemní smlouvy č. 39N16/30 ze dne 16.3.2016 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Nájemní smlouvy č. 120N06/30 ze dne 12.6.2006 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Územní plán města Horšovský Týn, získaný ze stránek:  
<http://gis.muht.cz/>.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Plzeňský  
**Okres:** Domažlice  
**Obec:** Horšovský Týn  
**Katastrální území:** Dolní Metelsko (644935)

**List vlastnictví číslo:** 10002

**Vlastník:**

Česká republika

*Příslušnost hospodařit s majetkem státu:*

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

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 55** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1369, pozemku **p.č. St. 56** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1364, pozemku **p.č. St. 57** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1368, pozemku **p.č. St. 58** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1362, vše v k.ú. Dolní Metelsko, obec Horšovský Týn, okres Domažlice.

Katastrální území Dolní Metelsko je dostupné pouze autobusovou dopravou. V okolí není dostupná žádná občanská vybavenost. Rozšířená občanská vybavenost (městský úřad,

základní a mateřská škola, pošta, zdravotnické zařízení, služebna policie, atd.) je dostupná v cca 4 km vzdálené sídelní části města Horšovský Týn (5034 obyvatel), které je dostupné autobusovou i vlakovou dopravou.

**Pozemek p.č. St. 55**

Pozemek p.č. St. 55 o výměře 28 m<sup>2</sup> je situován v okrajové, zastavěné části města Horšovský Týn, v místní části s názvem Dolní Metelsko, ve velmi mírně sklonitém terénu s přístupem po částečně zpevněné, šterkové, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 5/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky. Dle platného územního plánu města Horšovský Týn je pozemek zahrnut v plochách jako: „SV - plochy smíšené obytné venkovské“. Na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž, LV 1369, která je ve vlastnictví žadatele a není předmětem ocenění.

**Pozemek p.č. St. 56**

Pozemek p.č. St. 56 o výměře 27 m<sup>2</sup> je situován v okrajové, zastavěné části města Horšovský Týn, v místní části s názvem Dolní Metelsko, ve velmi mírně sklonitém terénu s přístupem po částečně zpevněné, šterkové, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 5/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky. Dle platného územního plánu města Horšovský Týn je pozemek zahrnut v plochách jako: „SV - plochy smíšené obytné venkovské“. Na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž, LV 1364, která je ve vlastnictví žadatele a není předmětem ocenění.

**Pozemek p.č. St. 57**

Pozemek p.č. St. 57 o výměře 26 m<sup>2</sup> je situován v okrajové, zastavěné části města Horšovský Týn, v místní části s názvem Dolní Metelsko, ve velmi mírně sklonitém terénu s přístupem po částečně zpevněné, šterkové, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 5/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky. Dle platného územního plánu města Horšovský Týn je pozemek zahrnut v plochách jako: „SV - plochy smíšené obytné venkovské“. Na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž, LV 1368, která je ve vlastnictví žadatele a není předmětem ocenění.

**Pozemek p.č. St. 58**

Pozemek p.č. St. 58 o výměře 27 m<sup>2</sup> je situován v okrajové, zastavěné části města Horšovský Týn, v místní části s názvem Dolní Metelsko, ve velmi mírně sklonitém terénu s přístupem po částečně zpevněné, šterkové, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 5/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky. Dle platného územního plánu města Horšovský Týn je pozemek zahrnut v plochách jako: „SV - plochy smíšené obytné venkovské“. Na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž, LV 1362, která je ve vlastnictví žadatele a není předmětem ocenění.

Objednavatelem byly předloženy kopie nájemních smluv k předmětu ocenění. S ohledem na skutečnost, že se jedná o převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., kdy nabyvateli jsou v tomto případě současně nájemci předmětných pozemků, není možné na uvedenou nájemní smlouvu nahlížet jako na závadu zatěžující předmět ocenění. Učiněno tak bylo zejména z důvodu, že úplatným převodem dojde k pozbytí předmětu nájmu a současně nastane zhodnocení nabyvatelova majetku z pohledu vytvoření jednotného funkčního celku pozemků se stavbami (stavby a pozemky budou ve vlastnictví stejného vlastníka).

**B. POSUDEK****Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

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

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

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

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,832$$

## Ocenění

### 1) Pozemky

#### 1.a) Vyhláška 488/2020 Sb.

##### 1.a.1) Pozemky – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Horšovský Týn

Název okresu: Domažlice

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,526,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,037,-$  Kč/m<sup>2</sup>**  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 1,000$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00

pásma		
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy:  $I_p = 0,832$

Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_0 \times I_p = 0,832$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 862,7840 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 55	Zastavěná plocha a nádvoří	28	24 157,95
St. 56	Zastavěná plocha a nádvoří	27	23 295,17
St. 57	Zastavěná plocha a nádvoří	26	22 432,38
St. 58	Zastavěná plocha a nádvoří	27	23 295,17
	Součet:	108	93 180,67

Pozemky – zjištěná cena: **93 180,67 Kč**

## 2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

**Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

**Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Pozemek, k.ú. Dolní Metelsko, okres Domažlice**

**Pozemek: 320/3, LV 691**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**341.610,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní KS 4/2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 13:30:00. Zápis proveden dne 16.03.2021.**

**V-811/2021-401**

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny*

*pozemky: 320/3, LV 691*

*(Dle platného územního plánu města Horšovský Týn pozemek veden v plochách jako: „SV - plochy smíšené obytné venkovské“.)*

**2) Pozemek, k.ú. Věvrov, okres Domažlice**

**Pozemek: 662, LV 1539**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**22.320,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 12:00:00. Zápis proveden dne 18.02.2021.**

**V-344/2021-401**

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny*

*pozemky: 662, LV 1539*

*(Dle platného územního plánu města Horšovský Týn pozemek veden v plochách jako: „SV - plochy smíšené obytné venkovské“.)*

### 3) Pozemek, k.ú. Horšovský Týn, okres Domažlice

Pozemek: 1842/24, LV 749

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

50.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2021 16:24:20. Zápis proveden dne 08.06.2021.

V-2297/2021-401

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1842/24, LV 749

(Dle platného územního plánu města Horšovský Týn pozemek veden v plochách jako: „VL - plochy výroby a skladování - lehký průmysl“, kdy ve skutečnosti pozemek tvoří jednotný funkční celek a je využíván jako zahrada s rodinným domem č.p. 226.)

#### Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum\ realizace\ (HB\ index)}$	$K_{celkové\ výměry}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemek, k.ú. Dolní Metelsko, okres Domažlice</b>			341 610,- Kč	590,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	0,90	677,19 Kč	1,0
<b>2) Pozemek, k.ú. Věvrov, okres Domažlice</b>			22 320,- Kč	45,00 m <sup>2</sup>
0,90	0,95	1,00	580,12 Kč	1,0
<b>3) Pozemek, k.ú. Horšovský Týn, okres Domažlice</b>			50 000,- Kč	50,00 m <sup>2</sup>
1,10	1,00	1,00	909,09 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace\ (HB\ index)} \times K_{celkové\ výměry})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	580,12 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	722,13 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	909,09 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		722,13 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	<b>722,13 Kč</b>

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku.) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky situovány ve velmi mírně sklonitém terénu

### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti



**D. ZÁVĚR**

Na základě objednávky zn. **SPU 371362/2021/Tr**, vydané **Česká republika-Státní pozemkový úřad**, byl zástupcem objednatele dne 8.10.2021 objednán znalecký posudek a byl dohodnut termín zpracování do 25 kalendářních dní od převzetí objednávky. Předmětem ocenění jsou nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 55** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1369, pozemku **p.č. St. 56** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1364, pozemku **p.č. St. 57** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1368, pozemku **p.č. St. 58** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1362, vše v k.ú. Dolní Metelsko, obec Horšovský Týn, okres Domažlice.

k.ú. Dolní Metelsko			Cena zjištěná	Cena obvyklá
Pozemek	Druh pozemku	Výměra	<i>celek</i>	<i>celek</i>
<b>p.č. St. 55</b>	Zastavěná plocha a nádvoří	28 m <sup>2</sup>	<b>24 160,- Kč</b>	<b>20 220,- Kč</b>
<b>p.č. St. 56</b>	Zastavěná plocha a nádvoří	27 m <sup>2</sup>	<b>23 300,- Kč</b>	<b>19 500,- Kč</b>
<b>p.č. St. 57</b>	Zastavěná plocha a nádvoří	26 m <sup>2</sup>	<b>22 430,- Kč</b>	<b>18 780,- Kč</b>
<b>p.č. St. 58</b>	Zastavěná plocha a nádvoří	27 m <sup>2</sup>	<b>23 300,- Kč</b>	<b>19 500,- Kč</b>
<b>CELKEM</b>			<b>93 190,- Kč</b>	<b>78 000,- Kč</b>

Odlišnost mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou je dán především faktorem trhu, kdy v tomto konkrétním případě jsou „stavební pozemky“ v dané lokalitě sjednávány (prodávány) za nižší ceny.

**Obvyklá cena celkem vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**78 000,- Kč**

**Cena slovy: sedmdesátosmtisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 1.11.2021

Oceňovací a znalecká  
kancelář s.r.o.  
Václavské náměstí 808/66  
110 00 Praha  
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004

-----  
**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

*Zpracovatel znaleckého posudku závazně prohlašuje, že v souladu s §127a) Občanského soudního řádu, si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.*

*Zpracovatel znaleckého posudku prohlašuje, že není ve vztahu k oceňovanému majetku podjatý, a žádný pracovník znalecké kanceláře nemá osobní poměr k vlastníku nemovitých věcí či zadavateli znaleckého posudku.*

V Praze, dne 1.11.2021



*Vingrálek*  
.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Fotografie (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))



**Pozemkový fond České republiky**

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,  
zastoupený ing. Janem Kadlecem, vedoucím územního pracoviště PF ČR v Domažlicích,  
adresa : Paroubkova 228, 344 01 Domažlice

IČ: 45797072

DIČ: CZ 45797072

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

Bankovní spojení: GE Money Bank a.s., číslo účtu 167405704 /0600

(dále jen "pronajímatel")

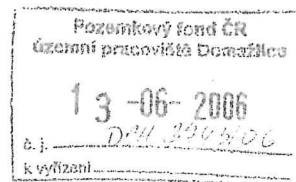
- na straně jedné -

a

**pan Norbert Krejča, I**

(dále jen "nájemce")

- na straně druhé -



uzavírají podle ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

## NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 120N06/30

### Čl. I

Pronajímatel spravuje ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“), tuto (tyto) nemovitost(i) ve vlastnictví státu vedenou(é) u Katastrálního pracoviště Domažlice Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj.

obec	kat. území	parcela č. druh evidence	výměra	druh pozemku
Horšovský Týn	Dolní Metelsko	-58 KN	27	zast.plocha

### Čl. II

1) Pronajímatel přenechává nájemci nemovitost uvedenou v čl. I do užívání za účelem  
**- pozemek pod garáží ve vlastnictví nájemce.**

2) Tato smlouva nemůže být právním titulem pro zřízení trvalé stavby nebo pro trvalé odnětí pozemku(ů) ze zemědělského půdního fondu.

### Čl. III

Nájemce je povinen:

- užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu,
- v případě ukončení nájmu uvést předmět nájmu do stavu, ve kterém se nacházel ke dni zahájení nájemního vztahu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak,

- c) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitostí za nemovitosti, jež jsou předmětem nájmu,
- d) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na nemovitost(i) specifikovanou(é) v čl. I, a to za účelem kontroly, zda je(jsou) nemovitost(i) užívána(y) v souladu s touto smlouvou; den, kdy pronajímatel hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem; v případě nutné potřeby je pronajímatel oprávněn kontrolu provést i za jeho nepřítomnosti.

#### Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá od **20.6.2006** na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit z důvodu opakovaného porušení ustanovení této smlouvy, a to ke dni doručení odstoupení.

#### Čl. V

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí **ročně dopředu** vždy k 1.10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých)**.
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u GE Money Bank a.s., číslo účtu 167405704 /0600, variabilní symbol 12010630.
- 5) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30.9.2006 včetně činí 28,- Kč (slovy: dvacet osm korun českých) a bylo uhrazeno **před podpisem této smlouvy**.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

- 6) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 517 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.
- 7) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit.
- 8) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.

#### Čl. VI

Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nemovitosti, některé z nich nebo jejich části do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

#### Čl. VII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být pronajímatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním.

#### Čl. VIII

Nájemce souhlasí se zpracováním a uchováním svých osobních údajů pronajímatelem. Tento souhlas nájemce poskytuje na dobu 10 let a zároveň se zavazuje, že po tuto dobu souhlas se zpracováním a uchováním osobních údajů neodvolá.

#### Čl. IX

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

#### Čl. X

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

#### 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 Domažlicích dne ..... 12 -06- 2006

.....  
Pozemkový fond České republiky  
vedoucí územního pracoviště  
Ing. Jan Kadlec  
pronajímatel

.....  
Norbert Krejča  
nájemce

Za správnost: Jana Szabóová

.....  
podpis

nájemní smlouvě č: 120N06/30

Uzavřeno:

Krejča Norbert

územní symbol: 12010630

Účinná od:

Roční splátka: 100,0000

<u>parcela</u>	<u>/</u>	<u>díl</u>	<u>parskup</u>	<u>kultura</u>	<u>LV</u>	<u>cena za ha</u>	<u>výměra</u>	<u>procento</u>	<u>Nájem</u>
58 0		0	1	13	10 002	1 000 000,00 Kč	27	1,00	27,00 Kč
						<u>27</u>	<u>2 700,00 Kč</u>		<u>27,00 Kč</u>
						<u>27</u>	<u>2 700,00 Kč</u>		<u>100,00 Kč</u>

CELKEM: