

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha 1**

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

k veřejné soutěži

o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o prodeji části majetku  
České republiky, se kterou je příslušný hospodařit  
Státní pozemkový úřad, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,  
identifikační číslo 01312774,

kterou tvoří

**pozemek p.č.st. 176, včetně stavby bez čp/če a pozemek p.č. 346/6,**  
**k.ú. Újezd Svatého Kříže, obec Bělá nad Radbuzou,**  
**okres Domažlice**

**PP č. 87020/2001**

**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: PP 87020 PJ 2001

- pozemek st.p.č. 176 včetně stavby a pozemek p.č. 346/6 v k.ú. Újezd Svatého Kříže, obec Bělá nad Radbuzou, okres Domažlice

Adresa: Újezd Svatého Kříže PSČ: 345 25 Bělá nad Radbuzou

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 25.05.2023 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	174 823,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	174 823,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	174 823,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	135 840,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	38 983,00 Kč

- (Seznam bude uveden v příloze)  
 Samostatné movité věci a soubory movitých věcí: 0,00 Kč  
 (Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)
- B. Cizí zdroje: 0 Kč  
 z toho:  
 Dlouhodobé závazky: 0 Kč  
 (Seznam bude uveden v příloze)  
 Krátkodobé závazky: 0 Kč  
 (Seznam bude uveden v příloze)  
 Bankovní úvěry a půjčky: 0 Kč  
 (Seznam bude uveden v příloze)
- C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 174 823,00 Kč
- D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt: 0 Kč
- E. Majetek privatizované jednotky celkem: 174 823,00 Kč  
 Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných): 0 Kč
4. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):
  5. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:
  6. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit
  7. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:
  8. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky):
  9. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:  
 Nájemní smlouva č. 58N22/30  
  
 Veškeré podrobné informace jsou k nalezení v kopiích smluv, které jsou součástí informačního memoranda.  
 Uvedené smlouvy budou zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky.
  10. Ekologické závady:  
 Dle čestného prohlášení Státního pozemkového úřadu o ekologických závazcích privatizovaný majetek není zatížen ekologickou zátěží. Stanovisko Ministerstva životního prostředí je přílohou privatizačního projektu.
  11. Omezení ze strany jiných subjektů
  12. Hlavní rizikové faktory  
 Přístup k pozemku není smluvně zajištěn, není zřízeno věcné břemeno přístupu.  
 Uzavřena nájemní smlouva č. 58N22/30

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

KPÚ pro Plzeňský kraj prohlašuje, že majetek pozemek st.p.č. 176 včetně stavby a pozemek p.č. 346/6 v k.ú. Újezd Svatého Kříže, obec Bělá nad Radbuzou, okres Domažlice není předmětem restitučního nároku.

13. Další doplňující údaje:

14. 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



STÁTNI 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 25.5.2023
- Seznam nemovitých
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie ZP č. 16396-1038/2022
- 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: 87020 PJ 2001

Název PP: pozemek st.p.č. 176 včetně stavby a pozemek p.č. 346/6 v k.ú. Újezd Svatého Kříže, obec Bělá nad Radbuzou, okres Domažlice

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		174 823,00	0,00	174 823,00	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		174 823,00	0,00	174 823,00	
<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>		174 823,00	0,00	174 823,00	
	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	174 823,00	0,00	174 823,00	
<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>174 823,00</b>	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>174 823,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>174 823,00</b>	
	1.	Jmění účetní jednotky	401	2 665,62
	2.	Fond privatizace	402	
	4.	Kurzové rozdíly	405	
	5.	Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406	
	6.	Jiné oceňovací rozdíly	407	172 157,38
	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

5

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

17

am klar - 7. 06. 2023

Podpis:

PP87020 PJ 2001, pozemek st.p.č. 176 včetně stavby a pozemek p.č. 346/6 v k.ú. Újezd Svatého Kříže, obec Bělá nad Radbuzou, okres Domažlice

Nemovitost		Typ nemovito sti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
KN st. 176	k.ú. Újezd Svatého Kříže (601675)	34 m <sup>2</sup> LV:10002	820300-12504330	7 920,00	77,88
KN 346/6	k.ú. Újezd Svatého Kříže (601675)	549 m <sup>2</sup> LV:10002	820341-12504330	127 920,00	1 666,50
		583 m <sup>2</sup>		<b>135 840,00</b>	<b>1 744,38</b>
Nemovitost		Typ nemovito sti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
ZHB na st.p.č. 176		budova	334-10504330	38 983,00	921,24
				<b>38 983,00</b>	<b>921,24</b>
<b>Hodnota celkem</b>				<b>174 823,00</b>	<b>2 665,62</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.: 87020, privatizované jednotky SPJ 2001, pozemek st.p.č. 176 včetně stavby a pozemek p.č. 346/6 v k.ú. Újezd Svatého Kříže, obec Bělá nad Radbuzou, okres Domažlice zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 174 823,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 pozemek st.p.č. 176 včetně stavby a pozemek p.č. 346/6 v k.ú. Újezd Svatého Kříže, obec Bělá nad Radbuzou, okres Domažlice ke dni 25.05.2023 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87020.

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Husinecká 1024/11a  
130 00 Praha 3 17

V Praze dne ..... - 7. 06. 2023

.....  
Ing. Lenka Tůmová  
Ředitelka odboru ekonomického

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

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

- 7. 06. 2023



## Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad Domažlice

Obec: Bělá nad Radbuzou

Katastrální území: Újezd Svatého Kříže

List vlastnictví: 10002

### Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Bělá nad Radbuzou	Újezd Svatého Kříže	bez čp	ZHB - 601675	PKN - st. 176	33430

### Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební				
Bělá nad Radbuzou	Újezd Svatého Kříže	176	zastavěná plocha a nádvoří	820300
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Bělá nad Radbuzou	Újezd Svatého Kříže	346/6	orná půda	820341

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 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 07:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 553441 Bělá nad Radbuzou  
Kat.území: 601675 Újezd Svatého Kříže 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*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
<b>346/6</b>	<b>72914</b>	<b>549</b>

*Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován*

---

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 07:43:41

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



Státní pozemkový úřad

Doručeno: 23.05.2022

SPU 182036/2022

lístky: 1 přílohy:



spuess861f6214

## ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16396-1038/2022

**Zadavatel znaleckého posudku:** Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj  
Česká republika-Státní pozemkový úřad Husinecká  
1024/11a, 13000 Praha 3 – Žižkov, IČO: 01312774

**Číslo jednací:** SPU 371365/2021/Tr

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny pozemku parc.č.  
St. 176, součástí pozemku je stavba, a parc.č.  
346/6 v katastrálním území Újezd Svatého Kříže  
pro účely převodu majetku podle zákona č.  
92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

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

**Adresa předmětu ocenění:** Újezd Svatého Kříže, Bělá nad Radbuzou, okres  
Domažlice

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 09.05.2022

**Zpracováno ke dni:** 09.05.2022

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru  
Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 18.05.2022

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. St. 176, součástí pozemku je stavba a pozemku parc.č. 346/6 nacházejícího se v obci Bělá nad Radbuzou, okres Domažlice, katastrální území Újezd Svatého Kříže.

### **2. Účel znaleckého posudku**

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

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup výběru zdrojů**

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

### **2. Výčet zdrojů**

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

### **3. Věrohodnost zdrojů**

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

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. St. 176, součástí pozemku je stavba, parc.č.346/6 v katastrálním území Újezd Svatého Kříže
Adresa předmětu ocenění:	Újezd Svatého Kříže, Bělá nad Radbuzou, okres Domažlice
Kraj:	Plzeňský kraj

Okres: Domažlice  
Obec: Bělá nad Radbuzou  
Katastrální území: Újezd Svatého Kříže

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 09.05.2022, byla provedena pouze venkovní obhlídka. Vnitřní vybavení je určeno odhadem, a dle informací uživatelů sousedních pozemku.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

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

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. St.176, součástí pozemku je stavba, parc.č. 346/6 nacházející se v obci Bělá nad Radbuzou, okres Domažlice, katastrální území Újezd Svatého Kříže.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

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

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 176 o výměře 34 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p. zemědělská stavba. Stavba je nepodsklepená, o jednom nadzemním podlaží. Stavba je cihlové konstrukce s pultovou střechou. Střešní krytina je vlnitý eternit. Klempířské prvky jsou pozinkované, dveře dřevěné, okna jednoduchá. Stavba není zateplena. Omítky štukové. Stavba sloužila k chovu domácích zvířat. Dle sdělení uživatele sousedního pozemku není v současné době ke svému účelu užívána. Do objektu je zavedena elektřina.

Pozemek parc.č. 346/6 o výměře 549 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek je se stavbou ve funkčním celku. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků a je využíván jako okrasná a užitková zahrada.

Podle platného územního plánu jsou pozemky regulovány jako plochy soukromé zeleně. Pozemky se nachází v severní části obce Újezd Svatého Kříže. Pozemky jsou přístupné přes nezpevněné pozemky ve vlastnictví Města Bělá nad Radbuzou nebo České republiky (Státní pozemkový úřad). Příjezd není zajištěn.



Újezd Svatého Kříže je částí obce Bělá nad Radbuzou, nachází se cca 2 km jihovýchodně od Bělé nad Radbuzou, kde je rozšířená občanská vybavenost.

Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.05.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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

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

Volba metody:

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

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 10002  
Kraj: Plzeňský  
Okres: Domažlice  
Obec: Bělá nad Radbuzou  
Katastrální území: Újezd Svatého Kříže  
Počet obyvatel: 1 756  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 735,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 543,00$   
Kč/m<sup>2</sup>

#### Obsah

1. zemědělská stavba
2. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi
3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
4. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
5. St. 176
6. parc.č. 346/6
7. trvalé porosty parc.č. 346/6

## 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,720$$

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

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

### 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 celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02

6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: II	0,00
Poloha bez vlivu na komerční využití	
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,294$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,212$$

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

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

## 1. zemědělská stavba

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1 NP	3,30*4,60	=	15,18
	6,80*2,70	=	18,36

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	15,18 m <sup>2</sup>	2,50 m	37,95
	18,36 m <sup>2</sup>	1,70 m	31,21
Součet	<b>33,54 m<sup>2</sup></b>		<b>69,16</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	69,16 / 33,54	= 2,06 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	33,54 / 2	= 16,77 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	3,30*4,60*(3,00+2,50)/2	=	41,75 m <sup>3</sup>
	6,80*2,70*(1,90+1,70)/2	=	33,05 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	41,75 m <sup>3</sup>
	NP	33,05 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>74,80 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděná	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	střecha pultová	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	štukové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu 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	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	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	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,00	100	0,46	3,22

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					67,42
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,6742

### 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):	*	1,3136
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,3194
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6742
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	7 433,92
<b>Plná cena:</b> 74,80 m <sup>3</sup> * 7 433,92 Kč/m <sup>3</sup>	=	556 057,22 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 55 = 76,4 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 76,4 % / 100)	*	0,236
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	131 229,50 Kč
<b>Koeficient pp</b>	*	0,294
<b>Cena stavby CS</b>	=	38 581,47 Kč
<b>Zemědělská stavba - zjištěná cena</b>	=	38 581,47 Kč

## 2. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	5,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	363,44
<b>Plná cena:</b> 5,00 m * 363,44 Kč/m	=	1 817,20 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 60 = 25,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$	*	0,750
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	1 362,90 Kč
Koeficient pp	*	0,294
<b>Cena stavby CS</b>	=	400,69 Kč

**Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi - zjištěná cena** = 400,69 Kč

### 3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	152,00 m <sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	663,60
<b>Plná cena:</b> 152,00 m <sup>2</sup> * 663,60 Kč/m <sup>2</sup>	=	100 867,20 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 45 = 88,8\%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	15 130,08 Kč
Koeficient pp	*	0,294
<b>Cena stavby CS</b>	=	4 448,24 Kč

**Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena** = 4 448,24 Kč

### 4. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
-----------------------	---

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 1 450,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = 4 009,25

**Plná cena:** 1,00 ks \* 4 009,25 Kč/ks = 4 009,25 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 45 = 88,8 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$  \* 0,150

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  = 601,39 Kč

Koeficient pp \* 0,294

**Cena stavby CS** = 176,81 Kč

**Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena** = 176,81 Kč

## 5. St. 176

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,294$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

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

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



Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <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	543,-	0,294		159,64

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	st. 176	34	159,64	5 427,76
Stavební pozemek - celkem			34		<b>5 427,76</b>

St. 176 - zjištěná cena celkem = **5 427,76 Kč**

**6. parc.č. 346/6**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,294$

**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,294 = 0,294$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <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	543,-	0,294		159,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	346/6	549	159,64	87 642,36
Stavební pozemek - celkem			549		<b>87 642,36</b>

Parc.č. 346/6 - zjištěná cena celkem = 87 642,36 Kč

## 7. trvalé porosty parc.č. 346/6

### Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - vysokokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 346/6	40	2 Ks	813,-		813,-	1 626,-
hrušeň - polokmen (hrušeň) na pozemku p.č.: 346/6	40	1 Ks	771,-		771,-	771,-
rybíz - (rybíz) na pozemku p.č.: 346/6	20	5 Ks	25,-		25,-	125,-
Součet:					=	2 522,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 522,- Kč

### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
smrk na pozemku p.č.: 346/6			20 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	15 240,-
šeřík obecný na pozemku p.č.: 346/6			30 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	4 280,-		4 280,-	8 560,-
kosatec na pozemku p.č.: 346/6			20 roků	6,00 ks
Trvalky II	80,-		80,-	480,-
růže mnohokvětá na pozemku p.č.: 346/6			20 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		1 090,-	2 180,-
pivoňka na pozemku p.č.: 346/6			30 roků	2,00 ks
Trvalky III	110,-		110,-	220,-
kdoulovec na pozemku p.č.: 346/6			20 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		1 090,-	2 180,-
srdcovka na pozemku p.č.: 346/6			20 roků	2,00 ks
Trvalky II	80,-		80,-	160,-
Součet:				29 020,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	21 765,- Kč

Trvalé porosty parc.č. 346/6 - zjištěná cena celkem = 24 287,- Kč

## Výsledky analýzy dat

1. zemědělská stavba	38 581,50 Kč
2. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi	400,70 Kč
3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	4 448,20 Kč
4. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	176,80 Kč
5. St. 176	5 427,80 Kč
6. parc.č. 346/6	87 642,40 Kč
7. trvalé porosty parc.č. 346/6	24 287,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 160 964,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 160 960,- Kč**

## II) Ocenění tržním porovnáním

### Ocenění srovnávací metodou

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

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

Z databáze realizovaných prodejů byly do srovnávací metody zařazeny celkem 4 prodeje. Pozemky jsou využívány jako zahrada, nejsou zastavěné. Z důvodu malého počtu srovnávaných vzorků byly do srovnávací metody zařazeny i prodeje z roku 2020. Tato skutečnost je zohledněna koeficientem K6.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Pozemek parc. č. St. 176, v katastrálním území Újezd Svatého Kříže

Pozemek v katastrálním území Újezd Svatého Kříže, obec Bělá nad Radbuzou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Újezd Svatého Kříže, Bělá nad Radbuzou, okres Domažlice	plocha 34 m <sup>2</sup>	soukromá zeleň	elektrina,	okrasná a užitková zahrada, oploceno, bez možnosti příjezdu
1	Vyšehradská, Staňkov, okres Domažlice	plocha 529 m <sup>2</sup>	soukromá zeleň, nelze zastavět	IS v dosahu	přístup po zpevněné obecní cestě
2	Dolejší Předměstí, Domažlice, okres Domažlice	plocha 591 m <sup>2</sup>	plochy rekreace, zahr. osada	elektrina	ovocné stromy na pozemku, bez možnosti příjezdu
3	Tachov, okres Tachov	plocha 744 m <sup>2</sup>	plochy rekreace zahr.osady	studna, elektrina na hranici pozemku	neudržovaná zahrada, příjezd po zpevněné komunikaci
4	Mutěňín, okres Domažlice	plocha 593 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	bez IS	zahrada za rodinnými domy, bez možnosti příjezdu

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	189,04 Kč	Nepoužit	189,04 Kč	1.05	1.00	1.00	0.97	1.00	0.90	0.9167	206,21 Kč
2	253,81 Kč	Nepoužit	253,81 Kč	1.10	1.00	1.10	1.00	0.95	1.00	1.1495	220,79 Kč
3	356,18 Kč	Nepoužit	356,18 Kč	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.2100	294,35 Kč
4	202,36 Kč	Nepoužit	202,36 Kč	1.00	1.00	1.10	0.97	1.00	0.90	0.9603	210,74 Kč
<b>Celkem průměr</b>											233,02 Kč
<b>Minimum</b>											206,21 Kč
<b>Maximum</b>											294,35 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											41,34 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											191,68 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											274,36 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti zohledňuje občanskou vybavenost a dopravní dostupnost, pokud má srovnávaná nemovitost lepší polohu je koeficient větší než 1. K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti zohledňuje jeho využití dle platného územního plánu, pokud má srovnávaná nemovitost lepší využití je koeficient větší než 1. K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí, pokud má srovnávaná nemovitost horší vlastnosti, je koeficient menší než 1 K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti zohledňuje trvalé porosty, venkovní úpravy a přístup. Pokud má srovnávaná nemovitost horší vlastnosti je koeficient menší než 1. K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) zohledňuje vývoj cen na trhu nemovitostí, pokud byla nemovitost prodána před více jak 1 rokem. Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

#### Komentář ke srovnávaným nemovitostem:

Srovnávaná nemovitost č. 1 má lepší polohu, byly prodána v roce 2020, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x...xK6) menší než 1.

Srovnávané nemovitosti č.2 a 3 mají lepší polohu a lepší využití dle územního plánu, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy větší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 4 má lepší využití dle územního plánu, byla prodána před více jak rokem, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x..K6) menší než 1.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

233,00 Kč/m<sup>2</sup>

\*

34 m<sup>2</sup>

= 7.922 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7.920,-- Kč

## Pozemek parc. č. 346/6 v katastrálním území Újezd Svatého Kříže

Pozemek v katastrálním území Újezd Svatého Kříže, obec Bělá nad Radbuzou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Újezd Svatého Kříže, Bělá nad Radbuzou, okres Domažlice	plocha 549 m <sup>2</sup>	soukromá zeleň	elektřina,	okrasná a užitková zahrada, oploceno, bez možnosti příjezdu
1	Vyšehradská, Staňkov, okres Domažlice	plocha 529 m <sup>2</sup>	soukromá zeleň, nelze zastavět	IS v dosahu	přístup po zpevněné obecní cestě
2	Dolejší Předměstí, Domažlice, okres Domažlice	plocha 591 m <sup>2</sup>	plochy rekreace, zahr. osada	elektřina	ovocné stromy na pozemku, bez možnosti příjezdu
3	Tachov, okres Tachov	plocha 744 m <sup>2</sup>	plochy rekreace zahr. osady	studna, elektřina na hranici pozemku	neudržovaná zahrada, příjezd po zpevněné komunikaci
4	Mutětnín, okres Domažlice	plocha 593 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	bez IS	zahrada za rodinnými domy, bez možnosti příjezdu

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	189,04 Kč	Nepoužit	189,04 Kč	1.05	1.00	1.00	0.97	1.00	0.90	0.9167	206,21 Kč
2	253,81 Kč	Nepoužit	253,81 Kč	1.10	1.00	1.10	1.00	0.95	1.00	1.1495	220,80 Kč
3	356,18 Kč	Nepoužit	356,18 Kč	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.2100	294,37 Kč
4	202,36 Kč	Nepoužit	202,36 Kč	1.00	1.00	1.10	0.97	1.00	0.90	0.9603	210,73 Kč
<b>Celkem průměr</b>											233,03 Kč
<b>Minimum</b>											206,21 Kč
<b>Maximum</b>											294,37 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											41,35 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											191,68 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											274,38 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti zohledňuje občanskou vybavenost a dopravní dostupnost, pokud má srovnávaná nemovitost lepší polohu je koeficient větší než 1.											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti zohledňuje jeho využití dle platného územního plánu, pokud má srovnávaná nemovitost lepší využití je koeficient větší než 1.											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí, pokud má srovnávaná nemovitost horší vlastnosti, je koeficient menší než 1											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti zohledňuje trvalé porosty, venkovní úpravy a přístup. Pokud má srovnávaná nemovitost horší vlastnosti je koeficient menší než 1.											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) zohledňuje vývoj cen na trhu nemovitostí, pokud byla nemovitost prodána před více jak 1 rokem.											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář ke srovnávaným nemovitostem:

Srovnávaná nemovitost č. 1 má lepší polohu, byly prodána v roce 2020, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x...xK6) menší než 1.

Srovnávané nemovitosti č.2 a 3 mají lepší polohu a lepší využití dle územního plánu, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy větší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 4 má lepší využití dle územního plánu, byla prodána před více jak rokem, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x..K6) menší než 1.

### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

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

233,00 Kč/m<sup>2</sup>

\*

549 m<sup>2</sup>

**= 127.917 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**127.920,-- Kč**

### **Zemědělská stavba na St. 176**

Oceňovaná stavba byla postavena jako drobná stavba k chovatelským účelům, nachází se v lokalitě, kdy původním záměrem bylo rozdělit zemědělskou půdu na pozemky o velikosti cca 500-600 m<sup>2</sup> a drobné zemědělské stavby byly určeny jako kolny, chlívký, kurníky.

Byl proveden průzkum trhu za období 2019-2022, zpracovatel nenalezl žádné podobné objekty. Realitní inzercí jsou nabízeny zahradní domky na pozemcích v zahrádkářských osadách. Cena pak bývá stanovena jako celková cena pozemku včetně této stavby, ze nabízené ceny tak nelze odvodit cenu pozemku a cenu stavby. Pro tyto vedlejší stavby se tak nepodařilo dohledat v databázi dostatečný počet nabízených ani realizovaných nemovitostí obdobného charakteru. Cenu nelze odvodit z kupních smluv evidovaných v katastru nemovitostí. Pokud byla prodávána stavba v zahradě a evidovaná charakterem jako jiná stavba, nelze z kupní smlouvy odvodit stavebně technický stav ani účel využití. Zároveň zpracovatel přihlíží k využití pozemku dle platného územního plánu, kdy je pozemek regulován jako soukromá zeleň, tyto plochy jsou nezastavitelné.

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

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

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

Pro stanovení tržní hodnoty pozemku se přihlíží k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

V době ocenění je oceňovaná nemovitost využívána jako zemědělská stavba na okrasné a užitkové zahradě. Tento způsob se jeví jako jediné a nejlepší ekonomické využití. Využití nemovitosti k jiným účelům popř. změna užívání objektu by vyžadovala další stavební úpravy.

## E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Nemovité věci evidované na LV 10002, k.ú. Újezd Svatého Kříže

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra m <sup>2</sup>	cena zjištěná	cena obvyklá/tržní hodnota
St. 176	zastavěná plocha a nádvoří	34	5.428 Kč	7.920 Kč
	zem.stavba		38.582 Kč	38.582 Kč
	elektropřípojka		401 Kč	
	celkem po zaokrouhlení		<b>44.410 Kč</b>	<b>46.500 Kč</b>
346/6	orná půda	549	87.642 Kč	127.920 Kč
	trvalé porosty		24.287 Kč	
	venkovní úpravy- oplocením, vrátka		4.625 Kč	
	celkem po zaokrouhlení		<b>116.550 Kč</b>	<b>127.920 Kč</b>

**Celkem**

**160.960 Kč**

**174.420 Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. Podle platného cenového předpisu je pozemek zaříděn podle druhu a účelu užití hlavní stavby, která se na něm nachází nebo se kterou je v jednotném funkčním celku. U ocenění tržním porovnáním je zohledněna skutečnost, že pozemek se nachází v plochách soukromé zeleně a je možné tak pozemky využít.

## F. ZÁVĚR:

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

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti pozemku parc.č. St. 176, součástí pozemku je stavba, v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

**46.500 Kč**

Slovy: čtyřicetšesttisícpětset korun

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti pozemku parc.č. 346/6 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**127.920 Kč**

Slovy: stodvacetsedmtisícdevětsetdvacet korun

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

**174.420 Kč**

Slovy: stosedmdesátčtyřitisícečtyřistadvacet korun



Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

#### Vypracoval:

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

V Praze, dne 18.05.2022



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

#### G. Znalecká doložka

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

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

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16396-1038/2022 znaleckého deníku.

Fotografie



**Česká republika – Státní pozemkový úřad**

SPU 360547/2022

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

IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

za kterou právně jedná Ing. Jan Kaiser vedoucí pobočky Domažlice

adresa: Haltravská 438, Týnské Předměstí, 344 01 Domažlice

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

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 40010-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

manželé

**pan Josef Švára,****paní Jaroslava Švárová,**

(dále jen „nájemce“)

– na straně druhé –

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

**NÁJEMNÍ SMLOUVU  
č. 58N22/30****Čl. I**

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s pozemky, jejichž součástí je stavba (dále jen „nemovité věci“) ve vlastnictví státu vedenými u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj Katastrálního pracoviště Domažlice

obec	kat. území	druh evidence	parc. č.	výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku	využití, resp. specifikace stavby
Bělá nad Radbuzou	Újezd Svatého Kříže	KN	176	34	zastavěná plocha	sklad – 334 -10504330
Bělá nad Radbuzou	Újezd Svatého Kříže	KN	346/6	549	orná půda	fyzicky zahrada

**Čl. II**

Pronajímatel přenechává nájemci nemovité věci uvedené v čl. I do užívání za účelem:

- provozování zahrádkářské činnosti – jedná se o pronájem skladu a s ním spojeného pozemku a pozemku, který má fyzicky charakter zahrady
- p. č. st. 176 – pozemek pod stavbou skladu
- p. č. 346/6 – pozemek má charakter zahrady
- budova skladu na p. č. st. 176

### Čl. III

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

2) Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 30. 9. 2022.

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

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

### Čl. IV

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

Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8.00 hod. do 17.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.

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

### Čl. V

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu,
- b) hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy,
- c) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu,
- d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly uvnitř a vně předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla,
- e) zdržet se jakýchkoli jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích práv v nemovité věci, v níž se nachází předmět nájmu,
- f) zajistit v předmětu nájmu na své náklady běžný úklid,
- g) plnit všechny povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně a předpisů na něj navazujících, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů na ně navazujících;

náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním prostředků pro uvedené oblasti v použitelném stavu, tj. provádění pravidelných revizí, údržby a odstraňování závad včetně obměny těchto prostředků, hradí nájemce,

- h) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za nemovité věci, jež jsou předmětem nájmu,
- i) na svůj náklad pojistit předmět nájmu ve prospěch pronajímatele a do 3 měsíců od podpisu této smlouvy doložit pronajímateli splnění této povinnosti.

#### Čl. VI

1) Tato smlouva se uzavírá od 1. 10. 2022 na dobu neurčitou.

2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.

3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 OZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci. Neužívá-li nájemce předmět nájmu v souladu se smlouvou nebo nedodržuje-li nebo porušuje-li nájemce ustanovení této smlouvy, jedná se pro účely této smlouvy o porušení povinností zvláště závažným způsobem.

5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.

6) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.

7) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Smluvní pokutu nájemce uhradí na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 19-3723001/0710 pod variabilním symbolem, který mu pronajímatel písemně sdělí.

Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

#### Čl. VII

1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.

2) Nájemné se platí **ročně pozadu** vždy k 1. 10. běžného roku.

3) **Roční nájemné** se stanovuje dohodou ve výši **1.370,-Kč** (slovy: jedentisíctřístasedmdesát korun českých).

4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu **40010-3723001/0710, variabilní symbol 5812230**.

**Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.**

5) Nedodrží-li nájemce datum splatnosti úhrady nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710.

6) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2232 OZ).

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

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

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

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

#### Čl. VIII

1) Nájemné za období od účinnosti smlouvy 1. 10. 2022 do 30. 9. 2023 včetně činí **1.370,-Kč** (slovy: jedentisíctřístasedmdesát korun českých) a bude uhrazeno k **1. 10. 2023** na účet **pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 40010-3723001/0710, variabilní symbol 5812230.**

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

#### Čl. IX

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

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

#### Čl. X

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

#### Čl. XI

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

#### Čl. XII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovité věci, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být pronajímatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 OZ.

#### Čl. XIII

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

#### ČI. XIV

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

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

#### ČI. XV

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

#### ČI. XVI

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

#### ČI. XVII

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

V Domažlicích dne 30. 9. 2022

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad Plzeňský kraj  
Pobočka Domažlice  
Halltravská 438  
344 01 Domažlice



.....  
Ing. Jan Kaiser  
Vedoucí pobočky Domažlice  
Státního pozemkového úřadu  
pronajímatel



.....  
Josef Švára  
Jaroslava Švárová  
nájemce

Za správnost: Marcela Buršíková



**Příloha nájemní smlouvy č.58N22/30**

Variabilní symbol: 5812230

Uzavřeno: 30.09.2022

Roční nájem: 1 370 Kč

Datum tisku: 27.09.2022

Účinná od: 01.10.2022

**Nájemci:**

Název	Adresa
-------	--------

Švára Josef

Švárová Jaroslava

**Nemovitosti:**

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	%	Inflace	Nájem [Kč]
<b>Katastr: Újezd Svatého Kříže</b>												
	176		1		13		m <sup>2</sup>	0,00	34			94,00
	176		1		13	10002	m <sup>2</sup>	2,00	34			68,00
	346	6	2		2	10002	m <sup>2</sup>	2,20	549			1 207,80
Celkem za katastr									617			1 369,80
<b>Celkem</b>									<b>617</b>			<b>1 370</b>

**Vysvětlivky k typu sazby:**

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m<sup>2</sup>...za m<sup>2</sup>