

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

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

**k veřejné soutěži**

**o nejvhodnější nabídce 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**

**stavba bez čp/če na pozemku p.č.st. 281 – bez pozemku, k.ú. a obec Hošťka,  
okres Tachov**

**PP č. 87042/2001**

**Praha**

MINISTERSTVO FINANCÍ  
Letenská 15, 118 10 Praha 1

## INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž  
na prodej majetku organizační složky státu

### 1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

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

Privatizovaná jednotka

Název: PP 87042 PJ 2001, stavba bez čp/če na pozemku  
p.č. st.281 (bez pozemku) k.ú. a obec Hošťka, okres Tachov  
Adresa: Hošťka, PSČ: 348 06  
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 29.08.2023 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	86 160,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	86 160,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	86 160,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	86 160,00 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:	0,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	86 160,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	86 160,00 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0,00 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):	0,00 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:	
<p>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).</p>	
11. Ekologické závady:	
<p>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.</p>	
12. Omezení ze strany jiných subjektů	
<p>(např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy apod.):</p>	

13. Hlavní rizikové faktory

Objekt je nově zrekonstruovaný, je přístupný přes pozemek jiného vlastníka. Přístup k majetku není smluvně zajištěn. Není zřízeno věcné břemeno přístupu. Objekt není pronajatý.

(označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijní stav nemovitého a movitého majetku, obtížně vymahatelné pohledávky (odběratelé, výše pohledávek, termíny splatnosti), obtížně využitelné zásoby (poškozené, nevhodné pro předpokládané podnikatelské aktivity), úvěry (věřitelé, výše úvěru a úroková míra, termíny splatnosti, zajištění), závazky vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně, jiné závazky a omezení:

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

15. Další doplňující údaje:

Energetická náročnost staveb: dle zákona č. 506/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů se povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti budov (PENB) vztahuje pouze na budovy a stavby s upravovaným vnitřním prostředím (vytápění, temperování, chlazení, větrání, klimatizace, osvětlování apod.), přičemž se dle tohoto zákona vyhotovení PENB netýká průmyslových a výrobních provozů a zemědělských staveb se spotřebou energie do 195 MWh za rok. Vzhledem k tomu, že tuto podmínku výše uvedená budova nespĺňuje, povinnost zpracování PENB dle §7 zák.č. 406/2000 Sb. se na tento objekt nevztahuje.

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 29.08.2023



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 29.08.2023
- Tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky podle přiloženého vzoru
- Seznam nemovitých věcí (pozemků, budov, hal a staveb) řazený podle katastrálních území
- Výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy
- Stručná charakteristika privatizovaného majetku
- Další přílohy podle potřeby (např. stanovisko MŽP, ekologický audit, znalecký posudek, smlouvy o nájmu, geometrický plán + souhlas s dělením pozemků apod., soupis movitých věcí, kopie nájemní smlouvy, stavy vodoměrů, elektroměrů, plynometrů apod.)

MINISTERSTVO FINANCÍ  
Letenská 15, 118 10 Praha 1

**STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA**  
**veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu**

Všeobecné informace:

**Privatizovaný subjekt**

Název: Státní pozemkový úřad

Adresa: Husinecká 1024/11a, Žižkov – Praha 3

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: Organizační složka státu - Subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19. 12. 2012

**Privatizovaná jednotka**

Název: PP 87042 PJ 2001, stavba bez čp/če na pozemku p.č. st.281 (bez pozemku) k.ú. a obec Hošťka, okres Tachov

Adresa: Hošťka, PSČ: 348 06

Organizační struktura, územní rozdělení:

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek

Rozloha pozemků: 0

Ekologický audit: je nahrazen čestným prohlášením o ekologických závazcích KPÚ pro Plzeňský kraj, MŽP, ČIŽP uvedených v příloze projektu.

*Orientační ekonomické údaje (za uplynulé 3 roky)	nejsou
Výkaz zisku a ztrát – druhové členění	
Výsledek hospodaření před zdaněním:	
*Počet pracovníků (přepočtený stav):	nejsou
Údaje ke dni 14.02.2023 podle účetní závěrky:	
Rozvaha (bilance)	
Aktiva:	86 160,00 Kč
Cizí zdroje:	0,00 Kč
Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	86 160,00 Kč
Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty:	0,00 Kč
Majetek privatizované jednotky celkem:	86 160,00 Kč

B – část 3 - příloha 111 - str. 2 (01.02.2023)

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

Bere na vědomí

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

Ing. Petr Klanica  
ředitel odboru správy majetku státu

V ..... dne **12 -09- 2023**

Příloha:  
stanovisko Ministerstva životního prostředí (kopie)

# 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: 29.08.2023**

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

Číslo PP: 87042 PJ 2001

Název PP: stavba bez čp/če na pozemku p.č. st.281 (bez pozemku) k.ú. a obec Hošťka, okres Tachov

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>86 160,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 160,00</b>	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		<b>86 160,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 160,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>					
	1. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
	2. Software	013				
	3. Ocenitelná práva	014				
	4. Povolenky na emise a preferenční limity	015				
	5. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
	6. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
	9. Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>86 160,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 160,00</b>	
	1. Pozemky	031				
	2. Kulturní předměty	032				
	3. Stavby	021				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
	5. Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
	6. Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
	7. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
	8. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
	9. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
	10. Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	86 160,00	0,00	86 160,00	
<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.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>				
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>86 160,00</b>	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>86 160,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>86 160,00</b>	
1.	Jmění účetní jednotky	401	0,00	
2.	Fond privatizace	402		
4.	Kurzové rozdíly	405		
5.	Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
6.	Jiné oceňovací rozdíly	407	86 160,00	
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: 29.08.2023

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

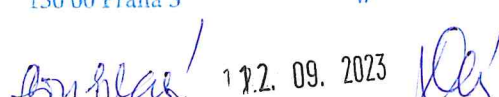
Podpis:



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

17

17.2. 09. 2023



PP 87042 PJ 2001, stavba bez čp/če na pozemku p.č. st.281 (bez pozemku) k.ú. a obec Hošťka, okres Tachov

Nemovitost	Typ nemovitosti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
stavba obč.vyb. na st.p.č. 68	budova	2095-10504331	86 160,00	0,00
<b>Hodnota celkem</b>			<b>86 160,00</b>	<b>0,00</b>

Sestaveno dne: 29.08.2023

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: 29.08.2023

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87042, privatizované jednotky SPJ 2001, stavba bez čp/če na pozemku p.č. st.281 (bez pozemku) k.ú. a obec Hošťka, okres Tachov (popis privatizované jednotky) zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 86 160,00 Kč (v Kč na 2 desetinná místa)

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, stavba bez čp/če na pozemku p.č. st.281 (bez pozemku) k.ú. a obec Hošťka, okres Tachov, ke dni 29.08.2023 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č.:87042

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

V Praze dne ..... 12. 09. 2023 .....

Ing. Lenka Tůmová

Ředitel odboru ekonomického  
(vlastnoruční podpis, razítko)

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

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

Schválil:.....

Ing. Jiří Papež  
ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

Seznam nemovitých věcí pro MF

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště: Tachov

Obec: Hošťka

Katastrální území: Hošťka

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Hošťka	Hošťka	bez čp	kolna st. 281 Hošťka	PKN - st. 281	209531

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 29.08.2023

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



Ing. Jiří Papež  
Ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:  
Bc. Jaroslava Truksová

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.08.2023 09:15:02

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

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560898 Hoštka

Kat.území: 646237 Hoštka

List vlastnictví: 284

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Skopalík Robert Ing., K trninám 967/25, Řepy, 16300 Praha 6	660409/1021	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 281

20 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 10002

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 Smlouva kupní ze dne 14.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2017 11:44:48. Zápis proveden dne 06.10.2017.

V-3717/2017-410

Pro: Skopalík Robert Ing., K trninám 967/25, Řepy, 16300 Praha 6

RČ/IČO: 660409/1021

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.08.2023 09:25:38

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/>.

Ministerstvo životního prostředí

**Odbor výkonu státní správy III**

Hřímálého 2730/11  
301 00 Plzeň

Plzeň dne 29. 9. 2021  
Č. j.: MZP/2021/520/1150  
Sp. zn.: ZN/MZP/2021/520/237  
Vaše č. j.: SPU311628/2021/Tr  
Vyřizuje: Bošina  
Tel.: 267 123 301  
E-mail: [hubert.bosina@mzp.cz](mailto:hubert.bosina@mzp.cz)

**Adresát**

Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj  
Náměstí Generála Píky 8  
326 00 Plzeň

**Věc: Čestné prohlášení o ekologických závazcích**

Předmětem privatizace je v „Žádosti o potvrzení Čestného prohlášení o ekologických závazcích“ Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský kraj, Náměstí Generála Píky 8, 326 00 Plzeň (dále jen „pozemkový úřad“), č.j.: SPU311628/2021/Tr ze dne 26. 8. 2021, uvedený majetek, který se nachází:

V k.ú. Hošťka, obec Hošťka, okres Tachov  
- st.p.č. 281

Uvedený majetek není podle čestného prohlášení pozemkového úřadu, předloženého v souladu s Dohodou mezi Státním pozemkovým úřadem, Ministerstvem financí a Ministerstvem životního prostředí, zatížen ekologickou zátěží, tedy znečištěním podzemních vod a horninového prostředí. Ministerstvo životního prostředí k němu nemá žádné připomínky.

S pozdravem

**Ing. Hubert Bošina**

ředitel odboru výkonu státní správy III  
*podepsáno elektronicky*

**Státní pozemkový úřad**

Doručeno: 29.09.2021

SPU 361083/2021

l i s t y :                    p r í l o h y : 1



spuesa7d313c89

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

(+420) 26712-1111  
[posta@mzp.cz](mailto:posta@mzp.cz)  
ISDS: 9gsaax4  
[www.mzp.cz](http://www.mzp.cz)

Elektronický podpis  
Ing. Hubert Bošina  
Ministerstvo životního prostředí  
29.09.2021 15:10

## Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje:

**stavba na st. p.č. 281 v k.ú. Hošťka, obec Hošťka, okr. Tachov**

Stručná charakteristika majetku:

- stavba kolny na st.p.č. 281 pozemek je ve vlastnictví.

Na základě dohody mezi Státním pozemkovým úřadem, Ministerstvem financí a Ministerstvem životního prostředí, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, adresa nám. Generála Píky 8, 326 00 Plzeň **čestně prohlašuje, že:**

- výše uvedený majetek svým charakterem splňuje podmínku dohody
- tento majetek není zatížen ekologickou zátěží z hlediska ochrany životního prostředí, tzn. z hlediska ochrany půdy a spodních vod.

Dle platné dohody bude toto čestné prohlášení tvořit přílohu privatizačního projektu, zpracovaného Státním pozemkovým úřadem na privatizaci výše uvedeného majetku.

Datum: 26.08.2021

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



.....  
razítko a podpis odpovědné osoby KPÚ

Datum: .....

.....  
razítko a podpis odpovědné osoby MŽP

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16609-1251/2022

**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 371369/2021/Tr

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny stavby bez č.p. na pozemku parc.č. St. 281 v katastrálním území Hošťka 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:** Hošťka, Hošťka, okres Tachov

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 30.05.2022

**Zpracováno ke dni:** 30.05.2022

**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 13 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 15.06.2022



## **A. Zadání**

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

Určení obvyklé ceny stavby bez č.p. na pozemku parc. č. St. 281 nacházející se v obci Hošťka, okres Tachov, katastrální území Hošťka.

### **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 určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

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:	Stavba na pozemku parc.č.St. 281 v katastrálním území Hošťka
Adresa předmětu ocenění:	Hošťka, Hošťka, okres Tachov
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Tachov

Obec: Hošťka  
Katastrální území: Hošťka

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 30.05.2022, byla provedena pouze venkovní obhlídka. Vnitřní vybavení je určeno odhadem.

## **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:

Stavba na pozemku parc.č. St. 281 nacházející se v obci Hošťka, okres Tachov, katastrální území Hošťka.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

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

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Stavba na pozemku parc.č. St. 281 je evidovaná v katastru nemovitostí jako zemědělská stavba. Stavba je nepodsklepená, o jednom nadzemním podlaží s plochou střechou. Stavba je cihlové konstrukce, střešní krytina asfaltový šindel, klempířské prvky jsou pozinkované, dveře dřevěné, okna jednoduchá (luxfery). Stavba není zateplena. Stáří je stanoveno odhadem cca 40 let, cca před 2 roky provedena rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: fasáda, střešní krytina, klempířské prvky. Stavebně technický stav je dobrý.

Stavba je využívána jako vedlejší stavba k rodinnému domu na pozemku parc.č. St. 280 a je pod společným oplocením. Nachází se na jihozápadním okraji obce, podle platného územního plánu v plochách BV- plochy bydlení venkovského typu.

Přístup je přes pozemky ve vlastnictví sousední nemovitosti. Věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovitosti není zřízeno.

Obec Hošťka se nachází cca 10 km jižně od Tachova, kde je veškerá občanská vybavenost.

Stavba 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 30.05.2022 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 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 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 tržní hodnoty 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:	Tachov
Obec:	Hošťka
Katastrální území:	Hošťka
Počet obyvatel:	451

#### 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,918$$

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: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převládající zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,936$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,020$$

### 1. stavba na St. 281

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1 NP	20,00	3,00 m
	<b>20,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]	
NP	nadz.část vč.zastřešení	$20,00 \cdot (3,00 + 3,40) / 2 =$	64,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>64,00 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	kanadský šindel	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	luxfery	S	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	standardní	S	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					92,70
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9270</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu  
 UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100  
 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,65	40	100	40,00	3,0600
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	34,30	40	80	50,00	17,1500
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	21,36	40	80	50,00	10,6800
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,74	2	40	5,00	0,4370
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,83	2	30	6,67	0,1221
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,58	2	40	5,00	0,3290
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,24	2	50	4,00	0,1296
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,19	40	60	66,67	0,7934
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,85	40	80	50,00	4,4250
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,26	40	50	80,00	5,0080
Opotřebení:										<b>42,1 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9270
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>2 279,49</b>
<b>Plná cena:</b> 64,00 m <sup>3</sup> * 2 279,49 Kč/m <sup>3</sup>		=	<b>145 887,36 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 42,1 % /100)		*	0,579
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>		=	<b>84 468,78 Kč</b>
Koeficient pp		*	1,020
<b>Cena stavby CS</b>		=	<b>86 158,16 Kč</b>
<b>Stavba na St. 281 - zjištěná cena</b>		=	<b>86 158,16 Kč</b>

### Výsledky analýzy dat

1. stavba na St. 281	86 158,20 Kč
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b>86 158,20 Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>86 160,- Kč</b>

## **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.

### **Stavba na St. 281**

Oceňovaná stavba je využívána jako vedlejší stavba k rodinnému domu č.p. 258 a je pod společným oplocením.

Byl proveden průzkum trhu za období 2019-2022, zpracovatel nenalezl žádné podobné objekty, kdy by se prodávala obdobná stavba. Nabízeny jsou objekty v zahrádkářských osadách, popř. garáže. Cena pak bývá sjednána jako celková cena pozemku včetně stavby. Z nabízené ani sjednané ceny tak nelze jednoznačně odvodit cenu pozemku a stavby. Z katastru nemovitostí je zřejmé, že pokud jsou vedlejší stavby obchodovány, tak společně se stavbou hlavní. Cena pak bývá stanovena jako celek.

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

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

Tržní hodnota se určí na základě výběru z více způsobů oceňování a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Pro porovnávací způsob se nepodařilo dohledat dostatečný počet srovnávaných nemovitostí. K výnosové metodě se nepodařilo najít žádnou nemovitost, která by byla pronajímána k podobným účelům 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 vedlejší stavba k rodinnému domu. Tento způsob se jeví jako jediný a nejlepší ekonomické využití. Využití nemovitosti k jiným účelům např. garáž by vyžadovalo další stavební úpravy.



## Nákladový způsob ocenění

### 1. stavba na St. 281

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1 NP	20,00	3,00 m
	<b>20,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	nadz.část vč.zastřešení 20,00*(3,00+3,40)/2 =	64,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>64,00 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	kanadský šindel	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	luxfery	S	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	standardní	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S 31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S 19,80	100	1,00	19,80

4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					92,70
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9270</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,65	40	100	40,00	3,0600
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	34,30	40	80	50,00	17,1500
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	21,36	40	80	50,00	10,6800
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,74	2	40	5,00	0,4370
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,83	2	30	6,67	0,1221
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,58	2	40	5,00	0,3290
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,24	2	50	4,00	0,1296
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,19	40	60	66,67	0,7934
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,85	40	80	50,00	4,4250
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,26	40	50	80,00	5,0080
Opotřebení:										<b>42,1 %</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9270
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,4590</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 279,49</b>
<b>Plná cena:</b> 64,00 m <sup>3</sup> * 2 279,49 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>145 887,36 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 42,1 % /100)	*	<u>0,579</u>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>84 468,78 Kč</b>

**Cena celkem po zaokrouhlení: 84.470,-Kč**

## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

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

	cena zjištěná	tržní hodnota
Stavba na pozemku St. 281	86.160 Kč	84.470 Kč

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné tržní hodnoty.**

## **F. ZÁVĚR:**

**Znalecký úkol:** Výpočet a určení obvyklé ceny 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 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**84.470 Kč**

slovy: osmdesátčtyřtisícečtyřístasedmdesát 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 15.06.2022



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 16609-1251/2022 znaleckého deníku.

#### **H. Seznam příloh**

Objednávka, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

# I. Přílohy

## Objednávka



**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774  
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj  
adresa pro doručování: náměstí Generála Plíky 8, 32600 Plzeň

Naše zn.:  
Spisová zn.: SPU 371369/2021/Tr

Vyřizuje: Truksová Jaroslava  
Telefon: 727 956 856  
ID DS: z49per3 JaP/1090/21  
E-mail: j.truksova@spucr.cz

Datum: 18.05.2022

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

**Objednávka znaleckého posudku – zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (privatizace)**

**Objednatel:**  
Česká republika-Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj  
Se sídlem náměstí Generála Plíky 2110/8, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň  
IČO: 01312774  
Kontaktní osoba za SPÚ: Bc. Jaroslava Truksová

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

Vážení,

podle Rámcové dohody (smlouvy) č. 1186-2021-504101 uzavřené dne 07.09.2021 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatel a zhotovitelem, objednáváme u Vás „Znalecký posudek“:

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

Převod bude realizován pravděpodobně formou veřejné soutěže, jelikož vlastník pozemku nemá v současné době o stavbu zájem. Majetek není pronajatý.

**Požadované ceny:**  
Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Období platnosti ceny se nestanovuje.

**Součinnost objednatele a zhotovitele:**  
Objednavatel poskytne zhotoviteli:  

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Ortofotomapa, mapa

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

**Předmětem převodu jsou pouze stavby, pozemek má jiného vlastníka**

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Způsob využití	Na pozemku parc.č.
Hošťka	Hošťka	bez čp.	zem.stavba	kolna (garáž)	PKN - st 281

zapsaný/é na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov (dále jen „nemovitě věci“).

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

**Specifické požadavky objednatele:**

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

**Cena služeb**

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli za cenu za dílo stanovenou na základě

jednotkové ceny uvedené v příloze č.2 Smlouvy, v souladu s čl. V Smlouvy.

**CELKOVÁ CENA ZA ZNALECKÝ POSUDEK ČINÍ 9 500,00 Kč bez DPH.**

\*\*\* *neuvádí se, pokud nelze určit (sazba za 1 hod. práce)*

**Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:**

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

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

**Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:**

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

**Podle příslušné smlouvy objednatel požaduje:**

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

**Forma odevzdání:** 2 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb.

2/3

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

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

**Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):**

**Zhotovitel**

**Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby**

**Číslo účtu Zhotovitele**

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

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

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

S pozdravem

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

**Ing. Michal Dolejší**



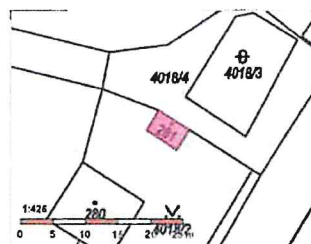
Digitální  
podpis:  
18.05.2022  
15:43

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

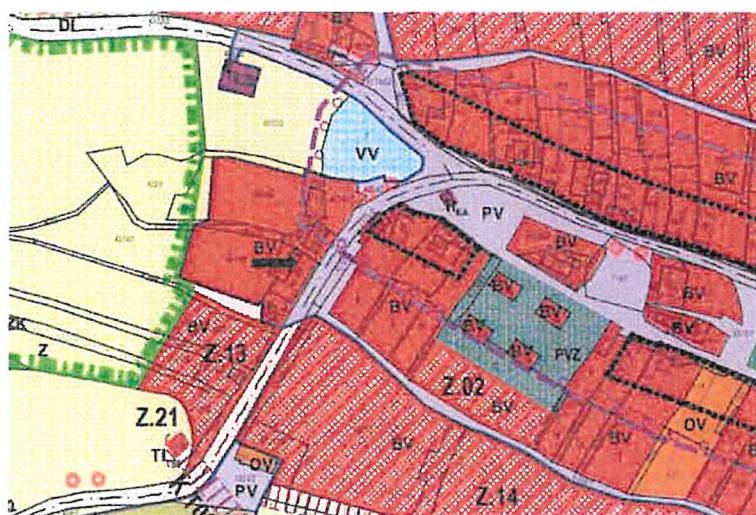
## Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

### Informace o stavbě

Katastrální území:	Hošťka (646237)
Číslo LV:	10002
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 281
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	zemědělská stavba



## Územní plán obce





## Pořízená fotodokumentace

