

**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**

**pozemek parc.č. st. 166, jehož součástí je stavba vodního díla-hráze, která  
dále stojí na pozemcích st. 165, st. 167 a st. 168 (bez těchto pozemků) a  
pozemky parc.č. 1733/2 a parc.č. 1733/16, k.ú. a obec Kšice, okres Tachov**

**PP č.87213/2001**

## INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž  
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: PP 87213 PJ 2001 - rybník s hrází včetně pozemku st.p.č. 166 a pozemky p.č. 1733/2, 1733/16 k.ú. a obec Kšice, okres Tachov

Adresa: Kšice PSČ: 349 01 Kšice

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 05.12.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	137 440,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	137 440,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	137 440,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	45 750,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	91 690,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč

(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)

B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	137 440,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	137 440,00 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: Dohoda o náhradě za užívání honitby č. 17M18/31 - Honební společenstvo Stříbro Nájemní smlouva č. 116N12/31 – Miroslav Chum Nájemní i další smlouvy končí dle ustanovení §45 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby dnem privatizace. 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 Majetek není zatížen věcným břemenem K majetku nejsou stanovené povinnosti podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy	
12. Hlavní rizikové faktory Přístup k majetku je přes pozemky různých vlastníků. Přístup k rybníku není smluvně zajištěn, není zřízeno věcné břemeno přístupu. Uzavřena nájemní smlouva č. 116N12/31,	

## Dohoda o náhradě za užívání honitby č. 17M18/31

### 13. Další doplňující údaje:

Předmětné pozemky leží mimo zvláště chráněná území dle §14 zákona č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny platném znění.

Ve vodní nádrži byli evidováni jedinci zvláště chráněného druhu obojživelníků ropuchy obecné ( Bufo bufo ). Na jakoukoliv činnost ohrožující výskyt daného druhu (stavební činnost, uzavření otvorů apod.), by měla být příslušným orgánem ochrany přírody vydána výjimka ze zákazů dle ustanovení § 56 ZOPK.

Rybník je dle ZOPK považován za významný krajinný prvek, který se smí užívat pouze tak, aby nebyl poškozen či zničen. Nesmí být narušena jeho stabilizační funkce.

K zásahům, které jsou v rozporu s těmito omezeními, je vždy nutné závazné stanovisko dotčeného orgánu ochrany přírody.

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

KPÚ pro Plzeňský kraj prohlašuje, že majetek není předmětem restitučního nároku.

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

Bc. Jaroslava Truksová, tel. + 420 727 956 856, [j.truksova@spucr.cz](mailto:j.truksova@spucr.cz)

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

v Plzni dne 05.12.2024



**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 05.12.2024
- Seznam nemovitých
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie ZP č. 049840/2023
- Nájemní smlouvy
- Prohlášení o eko závazcích
- 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: 05.12.2024**

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

Číslo PP: 87213PJ 2001	Název PP: rybník s hrázi včetně pozemku st.p.č. 166 a pozemky p.č. 1733/2, 1733/16 k.ú. a obec Kšice, okres Tachov
------------------------	--

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			1 BRUTTO	2 KOREKCE	3 NETTO	
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		137 440,00	0,00	137 440,00	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		137 440,00	0,00	137 440,00	
<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>		137 440,00	0,00	137 440,00	
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	137 440,00	0,00	137 440,00	
<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.	Požizovaný 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 peněžítá 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>			
			137 440,00	
			137 440,00	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>			
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		137 440,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	6 988,28	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	130 451,72	
	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		
<b>D.</b>		<b>Cizí zdroje</b>			
<b>I.</b>		<b>Rezervy</b>			
	1.	Rezervy	441		
<b>II.</b>		<b>Dlouhodobé závazky</b>			
	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		
<b>III.</b>		<b>Krátkodobé závazky</b>			
	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: 05.12.2024

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Papež

Podpis:

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

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová  
v 2. Ing. Vendula Jonášová

Podpis:

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Husinecká 1024/11a  
100 00 Praha 3

18. 12. 2024

PP 87213, SPJ 2001

Vodní plocha s hrází včetně pozemků p.č.st.166, p.p.č. 1733/2, 1733/16 k.ú. a obec Kšice, okres Tacho

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Kšice	PKN - st. 166	Parcela	532839195-12504331	707,40 Kč	17 130,00 Kč
Kšice	PKN - poz. 1733/2	Parcela	837371-12504331	2 650,71 Kč	25 260,00 Kč
Kšice	PKN - poz. 1733/16	Parcela	532839194-12504331	80,62 Kč	3 360,00 Kč
<b>Celkem pozemky</b>				<b>3 438,73 Kč</b>	<b>45 750,00 Kč</b>

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Kšice	umělá vodní nádrž Kšice	Jiná stavba	2514-10504331	10 000,00 Kč	91 690,00 Kč	6 450,45 Kč	0,00 Kč	3 549,55 Kč
<b>Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství</b>				<b>10 000,00 Kč</b>	<b>91 690,00 Kč</b>	<b>6 450,45 Kč</b>	<b>0,00 Kč</b>	<b>3 549,55 Kč</b>
<b>Celkem PP 87213, SPJ 2001</b>					<b>137 440,00 Kč</b>			

Sestaveno dne: 5.12.2024

Sestavil/a: 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: 05.12.2024

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87213, privatizované jednotky SPJ 2001, rybník s hrází včetně pozemku st.p.č. 166 a pozemky p.č. 1733/2, 1733/16 k.ú. a obec Kšice, okres Tachov zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 137 440,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 rybník s hrází včetně pozemku st.p.č. 166 a pozemky p.č. 1733/2, 1733/16 k.ú. a obec Kšice, okres Tachov ke dni 05.12.2024 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87213.

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Česká 1024, 11a  
100 00 Praha 3

V Praze dne ..... 18. 12. 2024

v z. Ing. Vendula Jonášová

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

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

18. 12. 2024

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 049840 / 2023

Označení posudku: 199/ D / 2023



Předmět posudku	Pozemek p.č. 1733/2 a stavba vodní nádrže na pozemku p.č. 1733/2, pozemek p.č. 1733/16, pozemek p.č. st. 166, součástí je stavba vod. dílo-hráz a stavba vodního díla-hráze na pozemcích p.č. st. 165, st. 167 a st.168 v obci Kšice, k.ú. Kšice, okres Tachov, Plzeňský kraj
Druh posudku	Obvyklá cena, cena zjištěná
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Generála Píky 2110/8, Východní Předměstí, Plzeň, 32600 IČO: 01312774
Číslo jednací zadavatele	SPU 315876/2023/Tr
Účel posudku	Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
Předpis pro ocenění	Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 337/2022 Sb.
Vyhotoveno ke dni	31.8.2023
Počet stran	Posudek obsahuje 50 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	Číslo vyhotovení 2. Posudek je předán zadavateli ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce.
Zpracovatel	Ing. Dagmar LEEBOVÁ, K. Tájka 1503/B, IČO: 11268417 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075
Místo, datum zpracování	V Brandýse nad Labem, dne 14.9.2023
Podpis	

Státní pozemkový úřad

Doručeno: 25.09.2023

SPU 383901/2023

1 listy: 1 přílohy:



spuee8c17d73a

Ing. Dagmar LEEBOVÁ  
ODHADCE NEMOVITOSTÍ  
K. TÁJKA 1503/B  
250 01 Brandýs nad Labem  
Tel : 326 904 075  
sp.leebova@seznam.cz

## S O U H R N

Na základě provedené analýzy, jejímž úkolem bylo ocenit předmětnou nemovitou věc a jejíž výsledky budou použity jako podklad pro převod nemovité věci, jsem došla v souladu s dále uvedenými podklady k tomuto závěru:

	Zjištěná cena	Tržní hodnota
Pozemek p.č. st. 166 vč. všech součástí a příslušenství	16 150 Kč	11 250 Kč
Pozemek p.č. 1733/2 vč. všech součástí a příslušenství	98 000 Kč	116 950 Kč
Pozemek p.č. 1733/16 vč. všech součástí a příslušenství	580 Kč	3 360 Kč

## OBSAH POSUDKU

<b>1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU</b> .....	5
1.1 Odborná otázka zadavatele .....	5
1.2 Účel posudku .....	5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem .....	5
<b>2/ VÝČET PODKLADŮ</b> .....	5
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT .....	5
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS .....	5
2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb., .....	5
2.2.2 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 337/2022 Sb. ....	5
2.2.3 Úřední oceňování majetku.....	5
2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2023.....	5
2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2023.....	5
2.2.6 Software pro ocenění.....	5
2.2.7 Místní šetření.....	5
2.2.8 Informace o pozemku .....	5
2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa .....	5
2.2.10 Podklady od zadavatele.....	6
2.2.11 Internetové zdroje.....	6
2.2.12 Zákon č. 92/1191 Sb. ....	6
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT .....	6
<b>3/ NÁLEZ</b> .....	7
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT .....	7
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT .....	7
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT.....	7
3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU .....	8
3.5 POPISY .....	8
3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI .....	10

<b>4/ POSUDEK</b> .....	11
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT.....	11
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 337/2022 Sb. ....	11
4.3 CENA OBVYKLÁ.....	19
4.3.1 Metoda porovnávací .....	19
4.3.2 Metoda nákladová.....	26
4.3.3 Tržní hodnota.....	27
4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	27
<b>5/ ODŮVODNĚNÍ</b> .....	28
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY .....	28
5.2 KONTROLA POSTUPU.....	28
<b>6/ ZÁVĚR</b> .....	29
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY .....	29
6.2 ODPOVĚĎ.....	29
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU .....	29
6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ.....	30
<b>7/ PŘÍLOHY</b>	
7.1 OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU.....	31
7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	37
7.3 INFORMACE O POZEMKU.....	39
7.4 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....	42
7.5 ORTOFOTOMAPA.....	44
7.6 FOTODOKUMENTACE.....	45
7.7 SITUAČNÍ SCHEMA.....	49

## 1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele	Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?
1.2 Účel posudku	Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem	Dle sdělení zadavatele bude převod realizován formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku, rybník je pronajatý sml. č. 116N12/31.

## 2/ VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

### 2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- 2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,  
ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.
- 2.2.2 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 337/2022 Sb.,  
kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- 2.2.3 Úřední oceňování majetku  
Prof. Ing. Alber Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák, CERM, s.r.o. Brno, leden 2023
- 2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2023  
DT ČSVTS Ostrava s.r.o.
- 2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2023  
časopis znalců ČR
- 2.2.6 Software pro ocenění Delta-NEM ze dne 22.3.2014, vyhotovený firmou Diotima, s.r.o.,  
Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3, včetně aktualizací.
- 2.2.7 Místní šetření  
bylo provedeno 31.8.2023 za účasti znalce.
- 2.2.8 Informace o pozemku  
LV č. 203 pro k.ú. Kšice vyhotovené nahlížením do KN  
LV č. 20 pro k.ú. Kšice vyhotovené nahlížením do KN
- 2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa  
vyhotovené nahlížením do KN

#### 2.2.10 Podklady od zadavatele

- Objednávka znaleckého posudku č. SPU 315876/2023/Tr ze dne 14.8.2023
- Výpis z katastru nemovitostí- LV č. 10002 pro k.ú. Kšice
- Dodatek č.1 k nájemní smlouvě č.116N12/31

#### 2.2.11 Internetové zdroje:

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky
- <https://www.obec-ksice.cz/obec-1/uzemni-plan-ksice/>
- <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/> - informace o HB Indexu
- <https://smlouvy.gov.cz/> - registr smluv
- [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12\\_Stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12_Stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf)

#### 2.2.12 Zákon č. 92/1991 Sb.

zákon o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů

### 2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné

### **3/ NÁLEZ**

#### **3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele: „Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?“.

Určení ceny zjištěné bude provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 411/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

#### **3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT**

Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí uveřejněných na cuzk.cz a z vlastní databáze.

Ze zdrojových dat bude stanovena množina vzorků, ze které budou následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, technickým stavem, účelem užití, velikostí a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty budou zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance.

#### **3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT**

- Objednávka znaleckého posudku č. SPU 345876/2023/Tr ze dne 14.8.2023
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro k.ú. Kšice vyhotovený dálkovým přístupem dne 9.8.2023
- Informace o pozemku LV č. 203 a 30, pro k.ú. Kšice, vyhotovené nahližením do KN
- snímek z Katastrální mapy - nahližení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- Zákon č. 92/1991 Sb., Zákon o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů
- Místní šetření oceňovaných nemovitých věcí, vč. zaměření a pořízení fotodokumentace.



### 3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU

Dle LV č. 10002 pro k.ú. Kšice:

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

Právo hospodařit s majetkem státu:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

Nemovitosti:

Parcelní číslo: st. 166	vodní dílo – hráz ohr	135 m <sup>2</sup>
Parcelní číslo: 1733/2	vodní plocha – vodní nádrž umělá	400 m <sup>2</sup>
Parcelní číslo: 1733/16	trvalý travní porost	58 m <sup>2</sup>

Stavba – vodní dílo, hráz ohrazující umělou vodní nádrž na pozemcích jiných vlastníků p.č. st. 165, st. 167, st. 168

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Bez omezení
- p.č.1733/16- způsob ochrany -ZPF

### 3.5 POPISY

Situování nemovité věci:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Kšice, katastrálním území Kšice. Obec Kšice leží 6 km severně od města Stříbro. Obec leží při místní komunikaci a cca 13,5 km od nájezdu na dálnici D5. V obci je základní občanská vybavenost (obecní úřad,) kompletní občanská vybavenost je ve městech Stříbro, Kladruby a Plzeň. Oceňovaná nemovitá věc je situována mimo zástavbu, ve vzdálenosti cca 2,5 km od centra obce. Hromadná doprava v obci – bus.

Pozemek p.č. st. 166

Jedná se o pozemek p.č. st. 166, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je nepravidelného tvaru, rovinný a je na něm provedena stavba hráze.

Pozemek p.č. 1733/2

Jedná se o pozemek p.č. 1733/2, evidovaný v KN jako vodní plocha – vodní nádrž umělá. Pozemek je nepravidelného tvaru, rovinný a je na něm provedena vodní nádrž. Odhadnuté stáří nádrže je cca 60 let.

Pozemek p.č. st. 1733/16

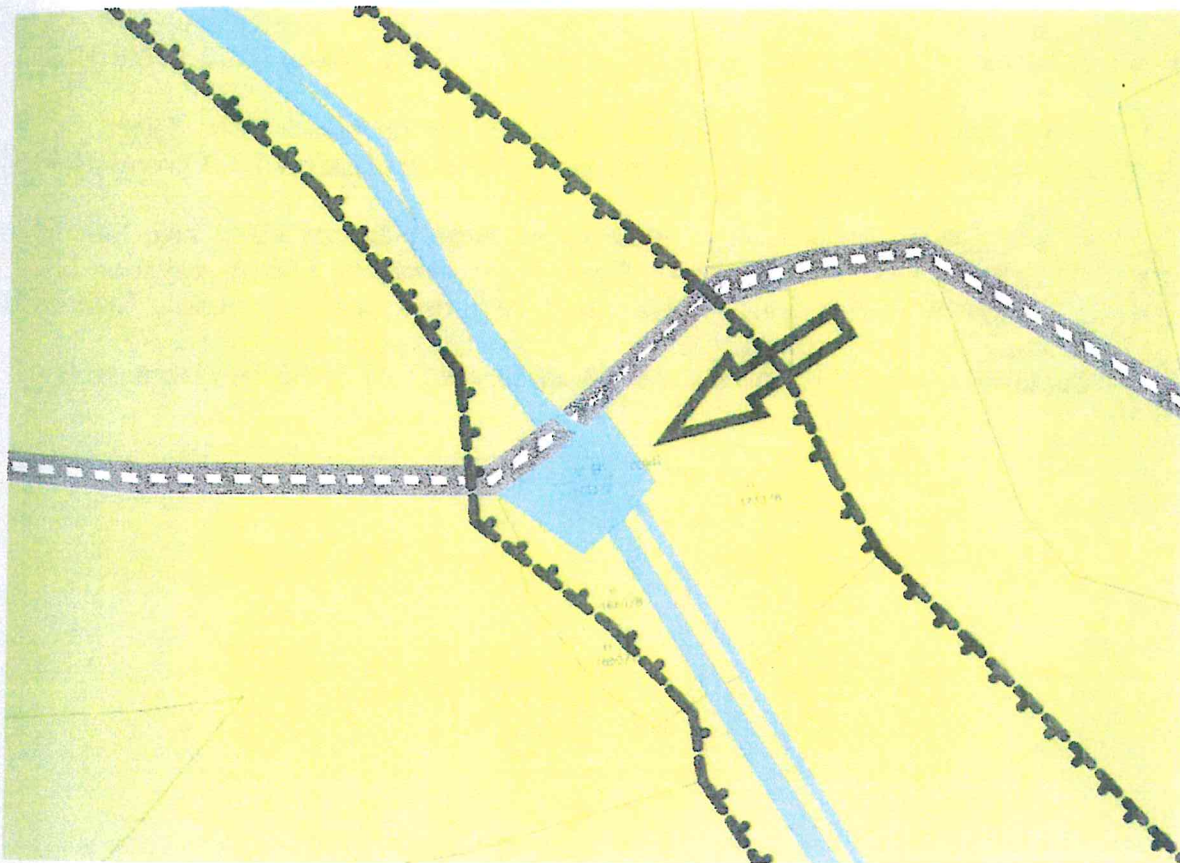
Jedná se o pozemek p.č. 1733/16, evidovaný v KN jako trvalý travní porost. Pozemek je nepravidelného tvaru, nejsou na něm situovány žádné trvalé porosty.



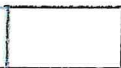


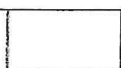

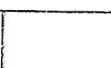
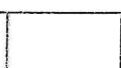
### Stavba – vodní dílo, hráz

ohrazující umělou vodní nádrž na pozemcích jiných vlastníků p.č. st. 165, st. 167, st. 168. Jedná se o stavbu sypané hráze šířky 3,2 m.

### Územní plán

Dle územního plánu obce se oceňované nemovitě věci nacházejí v ploše „plochy vodní a hospodářské a plochy zemědělské“.



			plochy vodní a vodohospodářské
			plochy zemědělské
			ÚSES - lokální biokoridor

### 3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI

- 1) Oceňovaná nemovitá věc je řádně zapsána v KN.
- 2) Přístup k oceňované nemovité věci je přes pozemky:
  - p.č. 2291/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace), vlastnické právo: Obec Kšice, č.p. 45, 34901 Kšice;
  - p.č. 1453/33 (orná půda), vlastnické právo: Plzák Josef, Plzeň;
  - p.č. 1453/31 (orná půda), vlastnické právo: Moravec Vladislav Ing, Stříbro;
  - p.č. 2020 (orná půda), vlastnické právo: Plzák Josef, Plzeň;
  - p.č. 1453/20 (orná půda), vlastnické právo: Obec Kšice, č.p. 45, 34901 Kšice;
  - p.č. 1453/21 (orná půda), vlastnické právo: Plzák Josef, Plzeň;
  - p.č. 2243/1 (ostatní plocha – silnice), vlastnické právo: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň, Hospodaření se svěřeným majetkem kraje : Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, příspěvková organizace, Koterovská 462/162, Koterov, 32600 Plzeň;
- 3) Oceňovaná nemovitá věc spadá do zóny se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

## **4/ POSUDEK**

### **4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT**

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, tj. určení ceny obvyklé a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek.

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m<sup>2</sup> plochy jednotky. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytežit přibližné indície, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty.

### **4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 337/2022 Sb.**

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

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

7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,810$$

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	III. Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,600$$

### Oddíl 1-pozemek p.č. 1733/2

a) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – § 18

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr: 20,5×1,00 = 20,50 m<sup>2</sup> PP

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 3,137

#### Ocenění

Základní cena: 20,50 m <sup>2</sup> PP × 240,- Kč/m <sup>2</sup> PP	4 920,- Kč
---	------------

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient $K_s$ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	3,1370
Cena stavby:	=	12 347,23 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 25 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

Opotřebení: $100 \times 25 / (25 + 5) = 83,333 \%$		
Odpočet opotřebení: 12 347,23 Kč $\times$ 83,333 %	-	10 289,32 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	2 057,91 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 0,810$ Index polohy:  $I_P = 0,600$ 

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	2 057,91 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,486
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	1 000,14 Kč

Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – zjištěná cena:		1 000,14 Kč
---	--	-------------

**b) Vodní nádrž umělá – § 22****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ vodní plochy:	ostatní rybníky	
Typ hráze:	hráze zahloubených rybníků	
Délka hráze ( $L$ ):	42,00 m	
Šířka koruny hráze ( $S$ ):	3,20 m	
Normální výška hladiny ( $h$ ):	1,50 m	
Převýšení koruny hráze ( $h_1$ ):	0,50 m	
Bezpečnostní přeliv – šířka:	4,00 m	
Stáří:	60 let	

**Ocenění****Cena hráze:**

Výška hráze maximální:	$V = h + h_1$	2,00 m
Objem hráze:	$S = 0,4 \times L \times V \times (S + 2 \times V)$	241,92 m <sup>3</sup>
Jednotková cena hráze:	$c = 300 + 100 \times V$	500,- Kč/m <sup>3</sup>
Cena hráze:	$C_H = S \times c$	120 960,- Kč

Cena rybníčních objektů – bezpečnostní přeliv:	$C_0$	176 000,- Kč
--	-------	--------------

Základní cena stavby rybníka:	$CS = C_H + C_0$	296 960,- Kč
-------------------------------	------------------	--------------

**Úprava základní ceny stavby rybníka:**

Koeficient opotřebení $K_{R1}$ :	×	0,220
Koeficient vodohospodářského významu $K_{R2}$ :	×	0,500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,807
<b>Upravená reprodukční cena stavby rybníka:</b>	=	<b>91 692,34 Kč</b>

<b>Vodní nádrž umělá – zjištěná cena:</b>	<b>91 692,34 Kč</b>
---	---------------------

**c) Pozemky – § 8**

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

Název obce: Kšice  
Název okresu: Tachov

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,132,-$  Kč/m<sup>2</sup>

Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 221,-$  Kč/m<sup>2</sup>

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního toku**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times 0,06 = 13,2600$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1733/2	vodní plocha - vodní nádrž umělá	400	5 304,-

<b>Pozemky – zjištěná cena:</b>	<b>5 304,- Kč</b>
---------------------------------	-------------------

## Oddíl 2-pozemek p.č.st. 166

### a) Venkovní úpravy

#### a.1) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – § 18

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr:  $19,23 \times 1,00 = 19,23 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 215291 Oplocení staveb vodních stupňů

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 3,137

##### Ocenění

Základní cena: $19,23 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$		4 615,20 Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient $K_s$ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	3,1370
Cena stavby:	=	11 582,31 Kč

##### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 25 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

Opotřebení: $100 \times 25 / (25 + 5) = 83,333 \%$		
Odpočet opotřebení: $11 582,31 \text{ Kč} \times 83,333 \%$	-	9 651,89 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 930,42 Kč

##### Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu:  $I_T = 0,810$

Index polohy:  $I_P = 0,600$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	1 930,42 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,486
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	938,18 Kč

Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – zjištěná cena:		938,18 Kč
---	--	-----------

### b) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Kšice

Název okresu: Tachov

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



	Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,132,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 221,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 1,000$

Index polohy:  $I_P = 0,600$

§ 4 odst. 6 – Stavební pozemky pro vodní dílo a jeho stavební součásti (zastavěné)

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,85 = 112,7100 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st. 166	zastavěná plocha	135	15 215,85

<b>Pozemky – zjištěná cena:</b>	<b>15 215,85 Kč</b>
---------------------------------	---------------------

### Oddíl 3-pozemek p.č. 1733/16

#### a) Pozemky – § 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Kšice

Název okresu: Tachov

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85

5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,132,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 221,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) \div 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	s	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1733/16	travlý travní porost	58	0 %	10,000*	580,-

\*) základní cena upravená byla omezena dle § 9 odst. 6 na 10 Kč/m<sup>2</sup>

Pozemky – zjištěná cena:	580,- Kč
--------------------------	----------

## REKAPITULACE

### Oddíl 1-pozemek p.č. 1733/2

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	1 000,14 Kč
Vodní nádrž umělá	91 692,34 Kč
Pozemky	5 304,- Kč
<b>Oddíl 1-pozemek p.č. 1733/2 – výsledná cena včetně opotřebení číni celkem:</b>	<b>97 996,48 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>98 000,- Kč</b>

### Oddíl 2-pozemek p.č.st. 166

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	938,18 Kč
Pozemky	15 215,85 Kč
<b>Oddíl 2-pozemek p.č.st. 166 – výsledná cena včetně opotřebení číni celkem:</b>	<b>16 154,03 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>16 150,- Kč</b>

### Oddíl 3-pozemek p.č. 1733/16

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Pozemky	580,- Kč
Oddíl 3-pozemek p.č. 1733/16 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	580,- Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	580,- Kč

Zjištěná cena: 114 730,- Kč

Cena slovy: jednočtrnáctisícšedsmsetřicet Kč

### 4.3 CENA OBVYKLÁ

„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 porovnáním ze sjednaných cen.“

#### 4.3.1 Metoda porovnávací

Jedná o specifickou nemovitou věc a nepodařilo se zjistit dostatečný počet zrealizovaných cen nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým charakterem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí. Z výše uvedeného důvodu, je pro ocenění porovnávací metodou sestavena množina vzorků s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz v letech 20190-2023, a to s využitím vzorků i ze vzdálenějších lokalit. Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejichž textem jsem se seznámila a zohlednila údaje uvedené v těchto smlouvách.

#### Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly v blízkém i širším okolí uskutečněny prodeje těchto obdobných nemovitých věcí:

č.	k.ú.	p.č.	Převodce	Nabyvatel	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)
1	Chrastavice	1145/30, 1145/35, 1440/28	FO	obec	V-1686/2020-401	14.05.2020	24 000
2	Dehetná	493/3	ČR (MF)	PO	V-4998/2019-410	12.12.2019	13 658
3	Tušovice	podíl 2/16 na p.č. 540	ČR (ÚZSVM)	FO	V-12144/2021- 211	13.12.2021	39 400
4	Chlum u Blatné	2117, 2113	ČR (ÚZSVM)	FO	V-2020/2023-307	24.04.2023	211 400
5	Pecka	475/2, 477, 480/1	ČR (ÚZSVM)	FO	V-3294/2022-604	30.05.2022	2 100 000
6	Polánky nad Dědinou	540/2, 533/4	ČR (ÚZSVM)	PO	V-1616/2021-602	11.02.2021	60 000
7	Hnídousy	370/2	ČR (ÚZSVM)	FO	V-409/2022-203	14.01.2022	61 000
8	Zvěrotice	1926	obec	FO	V-8602/2021-308	26.10.2021	95 000
9	Studánka u Aše	296, 298, 301/9, 301/10	FO	FO	V-705/2022-402	02.02.2022	1 250 000
10	Hranice u Aše	2549/8, 2552/1, 2552/2, 2552/3	FO	FO, PO	V-6694/2021-402	13.10.2021	2 668 000

11	Okrouhlá u Chebu	86/2, 86/4, 1106/3, 1106/4, 1106/5, 1106/6, 1064/6	FO	PO	V-7633/2021-402	22.11.2021	1 170 540
12	Velký Luh	282/2	ČR (MF)	PO	V-7762/2021-402	25.11.2021	1 472 200
13	Kojšovice	1186	FO	FO	V-3819/2021-403	20.5.2021	261 000
14	Bečov nad Teplou	2626/2	FO	FO	V-1024/2023-403	7.3.2023	75 000

Pozn.: Zkratky: FO – fyzická osoba, PO – právnická osoba, ÚZSVM – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, MF – Ministerstvo financí

Z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí nebyl vybrán pro porovnávací metodu dostatečný počet nejvhodnějších vzorků. Z výše uvedeného důvodu bude určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení obvyklé ceny. Zejména budou zvaženy všechny okolnosti, které mají na výši tržní hodnoty vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Vzhledem k tomu, že se jedná o specifickou nemovitou věc a nepodařilo se zjistit dostatečný počet zrealizovaných cen nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým charakterem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí, bude tržní hodnota určena kombinací nákladové metody a porovnávací metody s použitím zrealizovaných cen a nabídkových cen uveřejněných na realitních serverech.

Výběr nejvhodnějších vzorků z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a po zohlednění Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad.

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly z množiny vzorků vybrány tedy tyto nemovité věci:

**1) Srovnatelná nemovitá věc:**

**Pozemky o celkové ploše 480 m<sup>2</sup>, obec a k.ú. Chrastavice, okr. Domažlice**

Zrealizovaný prodej pozemků:

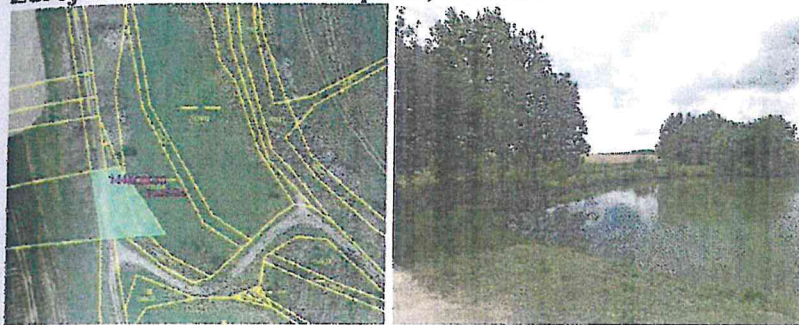
- parcela 1145/30, kú: Chrastavice (184 m<sup>2</sup>, ostatní plocha);
- parcela 1145/35, kú: Chrastavice (121 m<sup>2</sup>, vodní plocha - rybník);
- parcela 1140/28, kú: Chrastavice (175 m<sup>2</sup>, ostatní plocha).

Kupní smlouva podána na KN dne 14.5.2020, V-1686/2020-401. Převodce: fyzická osoba.

Nabyvatel: obec. Výměra celkem – 480 m<sup>2</sup>.

Cena za nemovitou věc: 24.000,- Kč, tj. 50,- Kč/m<sup>2</sup>.

Zdroj informací: [cenovamapa.cz](http://cenovamapa.cz), [cuzk.cz](http://cuzk.cz).



**2) Srovnatelná nemovitá věc:**

**Pozemek o celkové ploše 4.010 m<sup>2</sup>, obec Toužim, k.ú. Kojšovice.**

Zrealizovaný prodej pozemků: p.č. 1186 (vodní plocha), kú: Kojšovice – 4.010 m<sup>2</sup>.

Kupní smlouva podána na KN dne 20.5.2021, V-3819/20211-403. Převodce: fyzická osoba.

Nabyvatel: fyzická osoba. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v zóně „W – plochy vodní a vodohospodářské“.

Cena za nemovitou věc: 261.000,- Kč, tj. 65,08 Kč/m<sup>2</sup>.

Zdroj informací: [cenovamapa.cz](http://cenovamapa.cz), [cuzk.cz](http://cuzk.cz).



**3) Srovnatelná nemovitá věc:**

**Pozemek o celkové ploše 1.317 m<sup>2</sup>, obec a k.ú. Bečov nad Teplou.**

**Zrealizovaný prodej pozemku: p.č. 2626/2 (vodní plocha), kú: Bečov nad Teplou - 1.317 m<sup>2</sup>,**

**Kupní smlouva podána na KN dne 7.3.2023, V-1024/2023-403. Převodce: fyzická osoba.**

Nabyvatel: fyzická osoba. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v zóně „vodní plochy“.

**Cena za nemovitou věc: 75.000,- Kč, tj. 56,94 Kč/m<sup>2</sup>.**

**Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.**



### Výpočet porovnávací hodnoty

Ocenění nemovité věci indexovou porovnávací metodou-pozemek p.č. st. 166			
<b>a) srovnávací nemovitá věc</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Poloha pozemku:	Chrastavice	Kojšovice	Bečov nad Teplou
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> ):	480	4 010	1 317
Cena (Kč):	24 000	261 000	75 000
Spoluvlastnický podíl:	1/1	1/1	1/1
Jednotková cena pozemku (Kč/m <sup>2</sup> ):	50	65	57
Koeficient úpravy ceny	1,15	1,10	1,00
Jednotková cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> ):	58	72	57
Váha	1,00	1,00	1,00
Průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> ):	62		
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>			
1 účel užití	1,00	1,00	1,00
2 poloha	1,00	1,00	1,01
3 poloha v obci-účel užití	1,00	1,00	1,00
4 vybavenost a technický stav	1,00	1,00	1,00
5 velikost a tvar	1,02	1,15	1,05
6 komerční využití	1,00	1,00	1,00
7 názor znalce	1,00	1,00	1,00
<b>Celkový index srovnávací nem. věci</b>	<b>1,02</b>	<b>1,15</b>	<b>1,06</b>
<b>Průměrný celkový index srovnávacích nem. věcí</b>	<b>1,077</b>		
<b>b) oceňovaná nemovitá věc</b>			
Poloha oceňovaného pozemku:	obec Kšice, k.ú. Kšice		
Popis oceňovaného pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří		
Výměra oceňovaného pozemku (m <sup>2</sup> ):	135		
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>			
1 účel užití	1,20		
2 poloha	1,00		
3 poloha v obci-účel užití	1,00		
4 vybavenost a technický stav	1,00		
5 velikost a tvar	1,00		
6 komerční využití	1,00		
7 názor znalce	1,00		
<b>Celkový index oceňovaného pozemku</b>	<b>1,200</b>		
<b>Poměr indexů</b>	<b>1,114</b>		
<b>Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>69</b>		
<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>9 315</b>		
<b>Porovnávací hodnota - zaokr. (Kč)</b>	<b>9 320</b>		



<b>Ocenění nemovitě věci indexovou porovnávací metodou-pozemek p.č. 1733/2</b>			
<b>a) srovnávací nemovitá věc</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Poloha pozemku:	Chrastavice	Kojšovice	Bečov nad Teplou
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> ):	480	4 010	1 317
Cena (Kč):	24 000	261 000	75 000
Spoluvlastnický podíl:	1/1	1/1	1/1
Jednotková cena pozemku (Kč/m <sup>2</sup> ):	50	65	57
Koeficient úpravy ceny	1,15	1,10	1,00
Jednotková cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> ):	58	72	57
Váha	1,00	1,00	1,00
Průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> ):	62		
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>			
1 účel užití	1,00	1,00	1,00
2 poloha	1,00	1,00	1,01
3 poloha v obci-účel užití	1,00	1,00	1,00
4 vybavenost a technický stav	1,00	1,00	1,00
5 velikost a tvar	1,01	1,13	1,04
6 komerční využití	1,00	1,00	1,00
7 názor znalce	1,00	1,00	1,00
<b>Celkový index srovnávací nem. věci</b>	1,01	1,13	1,05
<b>Průměrný celkový index srovnávacích nem. věcí</b>	1,063		
<b>b) oceňovaná nemovitá věc</b>			
Poloha oceňovaného pozemku:	obec Kšice, k.ú. Kšice		
Popis oceňovaného pozemku:	vodní plocha-vodní nádrž umělá		
Výměra oceňovaného pozemku (m <sup>2</sup> ):	400		
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>			
1 účel užití	1,00		
2 poloha	1,00		
3 poloha v obci-účel užití	1,00		
4 vybavenost a technický stav	1,00		
5 velikost a tvar	1,00		
6 komerční využití	1,00		
7 názor znalce	1,00		
<b>Celkový index oceňovaného pozemku</b>	1,000		
<b>Poměr indexů</b>	0,940		
<b>Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	58		
<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	23 200		
<b>Porovnávací hodnota - zaokr. (Kč)</b>	23 200		

Ocenění nemovité věci indexovou porovnávací metodou-pozemek p.č. 1733/16				
<b>a) srovnávací nemovitá věc</b>				
Položa pozemku:	1	2	3	
	Chrastavice	Kojšovice	Bečov nad Teplou	
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> ):	480	4 010	1 317	
Cena (Kč):	24 000	261 000	75 000	
Spoluvlastnický podíl:	1/1	1/1	1/1	
Jednotková cena pozemku (Kč/m <sup>2</sup> ):	50	65	57	
Koeficient úpravy ceny	1,15	1,10	1,00	
Jednotková cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> ):	58	72	57	
Váha	1,00	1,00	1,00	
Průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> ):	62			
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>				
1	účel užití	1,00	1,00	1,00
2	položa	1,00	1,00	1,01
3	položa v obci-účel užití	1,00	1,00	1,00
4	vybavenost a technický stav	1,00	1,00	1,00
5	velikost a tvar	1,03	1,16	1,05
6	komerční využití	1,00	1,00	1,00
7	názor znalce	1,00	1,00	1,00
Celkový index srovnávací nem. věci		1,03	1,16	1,06
Průměrný celkový index srovnávacích nem. věcí		1,084		
<b>b) oceňovaná nemovitá věc</b>				
Položa oceňovaného pozemku:		obec Kšice, k.ú. Kšice		
Popis oceňovaného pozemku:		trvalý travní porost		
Výměra oceňovaného pozemku (m <sup>2</sup> ):		58		
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>				
1	účel užití	1,01		
2	položa	1,00		
3	položa v obci-účel užití	1,00		
4	vybavenost a technický stav	1,00		
5	velikost a tvar	1,00		
6	komerční využití	1,00		
7	názor znalce	1,00		
Celkový index oceňovaného pozemku		1,010		
Poměr indexů		0,932		
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m <sup>2</sup> )		58		
Porovnávací hodnota (Kč)		3 364		
Porovnávací hodnota - zaokr. (Kč)		3 360		

Poznámka pro výpočet porovnávací hodnoty:

- U srovnatelné nemovité věci č. 1 byl zvolen koeficient úpravy ceny ve výši 1,15 pro zohlednění časového odstupu realizace prodeje a současné doby. Kupní smlouva byla podána na KN v květnu 2020. Vzhledem k tomu, že se jedná o specifický typ nemovité věci, nelze v daném případě použít HB Index, který se pro takoveto nemovité věci nestanovuje. Hodnota koeficientu byla zvolena odborným odhadem znalce po zvážení rostoucích cen pozemků a zohlednění, že ceny vodních ploch nestoupají tak strmě jako jiné nemovité věci.
- U srovnatelné nemovité věci č. 2 byl zvolen koeficient úpravy ceny ve výši 1,10. Tato hodnota byla zvolena na základě odborného odhadu, vycházejícího z dlouhodobého sledování vývoje cen a vztahu mezi nabídkovými a realizovanými cenami.
- U srovnatelné nemovité věci č. 3 byl zvolen koeficient úpravy ceny ve výši 1,00 vzhledem k tomu, že se jedná o prodej v roce 2023.

Porovnávací hodnota			
Pozemek p.č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena pozemku (Kč)
St.166	135	69	9 320
1733/2	400	58	23 200
1733/16	58	58	3 360
Porovnávací hodnota celkem			35 880

#### 4.3.2 Metoda nákladová

Ocenění umělé vodní nádrže, hráze a plotu je provedeno nákladovou metodou. Nákladový způsob ocenění věci vychází z vyjádření nákladů, které by byly zapotřebí k pořízení obdobné (srovnatelné) věci v daném místě a čase.

Pro zjištění výchozí hodnoty staveb bude využito zjištěné výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky. Výchozí cena staveb byla určena v oddíle 4.2 tohoto znaleckého posudku.

##### **Pozemek p.č. st. 166:**

Plot – nákladová hodnota	1 930,- Kč
Celkem – nákladová hodnota	1 930,- Kč

##### **Pozemek p.č. 1733/2:**

Umělá vodní nádrž	91 690,- Kč
Plot – nákladová hodnota	2 060,- Kč
Celkem – nákladová hodnota	93 750,- Kč

#### 4.3.3 Tržní hodnota

Tržní hodnota oceňované nemovité věci je určena jako součet porovnávací a nákladové hodnoty. Hodnota oplocení, hráze a rybníka je určena nákladovou metodou (v oddíle 4.2 tohoto znaleckého posudku). Obvyklá cena pozemku je určena v oddíle 4.3.1.

##### **Pozemek p.č. st. 166:**

Plot – nákladová hodnota	1 930,- Kč
Pozemek p.č. st. 166	9 320,- Kč
Tržní hodnota celkem	11 250,- Kč

##### **Pozemek p.č. 1733/2:**

Umělá vodní nádrž	91 690,- Kč
Plot – nákladová hodnota	2 060,- Kč
Pozemek p.č. 1733/2	23 200,- Kč
Tržní hodnota celkem	116 950,- Kč

##### **Pozemek p.č. 1733/16:**

Pozemek p.č. 1733/16	3 360,- Kč
Porovnávací hodnota celkem	3 360,- Kč

#### 4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena pozemku p.č.st 166 činí 16.150,- Kč, tržní hodnota byla stanovena na 11.250,- Kč, zjištěná cena pozemku p.č. 1733/2 činí 98.000,- Kč, porovnávací hodnota byla stanovena na 116.950,- Kč, zjištěná cena pozemku p.č. 1733/16 činí 580,- Kč, porovnávací hodnota byla stanovena na 3.360,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen. Tržní hodnota byla určena součtem porovnávací (pozemky) a nákladové hodnoty (stavby).

	Zjištěná cena	Tržní hodnota
Pozemek p.č. st. 166 vč. všech součástí a příslušenství	16 150 Kč	11 250 Kč
Pozemek p.č. 1733/2 vč. všech součástí a příslušenství	98 000 Kč	116 950 Kč
Pozemek p.č. 1733/16 vč. všech součástí a příslušenství	580 Kč	3 360 Kč

## **5/ ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Pro určení obvyklé ceny nebyly dostupné uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým charakterem a rozsahem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí. Byla tedy určena tržní hodnota za použití zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí (pozemků). Nákladovou metodou byla určena hodnoty hráze, umělé vodní nádrže a plotu.

### **5.2 KONTROLA POSTUPU**

Zdrojová data byla zvolena ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě a širokém okolí. Byla stanovena množina vzorků, ze které však nebyly následně vybrány pro porovnávací metodu vhodné srovnatelné nemovité věci. Nebylo možné zjistit skutečně zrealizované ceny dostatečného počtu vzorků srovnatelných nemovitých věcí vzhledem k jedinečnosti této věci, neboť se s ní v dané lokalitě a čase neobchodovalo. Byla tedy určena tržní hodnota. Hodnota pozemků byla určena porovnávacím způsobem ze 3 zrealizovaných prodejů. Hodnota hráze, umělé vodní nádrže a plotu byla určena nákladovou metodou s využitím ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky. Tržní hodnota celků byla určena jako součet porovnávací a nákladové hodnoty.

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## **6/ ZÁVĚR**

### **6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY**

Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?

### **6.2 ODPOVĚĎ**

Zjištěná cena – pozemek p.č. St. 166

**16.150,- Kč**

Cena slovy: šestnáctisícjedenstopadesát Kč

Tržní hodnota – pozemek p.č. St. 166

**11.250,- Kč**

Cena slovy: jedenáctisícdvěstěpadesát Kč

Zjištěná cena – pozemek p.č. 1733/2

**98.000,- Kč**

Cena slovy: devadesátosmtisíc Kč

Tržní hodnota – pozemek p.č. 1733/2

**116.950,- Kč**

Cena slovy: jednošestnáctisícdevěťsetpadesát Kč

Zjištěná cena – pozemek p.č. 1733/16

**580,- Kč**

Cena slovy: pětsetosmdesát Kč

Obvyklá cena – pozemek p.č. 1733/2

**3.360,- Kč**

Cena slovy: třitisícetřistašedesát Kč

### **6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU**

Podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

#### 6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ

Majetek	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota/ Obvyklá cena (Kč)
Pozemek p.č. st. 166	15.220 Kč	9.320 Kč
Pozemek p.č. 1733/2	5.300 Kč	23.200 Kč
Pozemek p.č. 1733/16	580 Kč	3.360 Kč
Rybník včetně hráze na pozemcích p.č.st. 166, p.č. 166,167,168,1733/2	91.690 Kč	91.690 Kč
Oplocení p.č.st. 166	940 Kč	1.930 Kč
Oplocení p.č. 1733/2	1.000 Kč	2 060 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>114.730 Kč</b>	<b>131.560,- Kč</b>





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2023 06:35:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560979 Kšice

Kat.území: 676748 Kšice

List vlastnictví: 10002

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

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

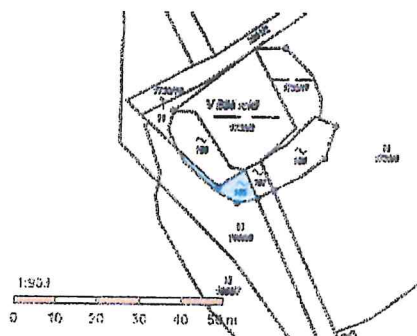
Vyhotoveno: 09.08.2023 06:41:26

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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.  
strana 2

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	51/165
Obec:	Kšice [56097910]
Katastrální území:	Kšice [676746]
Číslo LV:	203
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	55
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	vodní dílo, hráz ohraničující umělou vodní nádrž



### Vlastníci, jiní oprávnění

#### Vlastnické právo

Římskokatolická farnost Stříbro, Jiřího z Poděbrad 78, 34901 Stříbro

Podíl

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

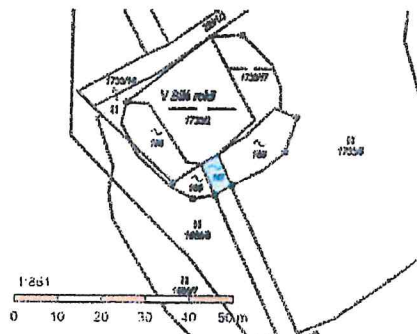
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj](#). Fotogrammetrické údaje je [Tachy](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2023 11:00.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	152
Obec:	Káče [560979]C
Katastrální území:	Káče [676748]
Číslo LV:	20
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	34
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	vodní dílo, vltok chránící umělému vodní nádrž



#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Lesy České republiky, s p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

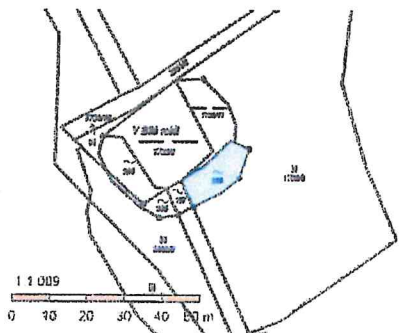
úř Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihozápadní stáří. Katastrální úřad pro Jihozápadní stáří, Tachov.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2023 11:00.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	168
Obec:	Kšice [56097910]
Katastrální území:	Kšice [670748]
Číslo LV:	203
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	150
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Grafičky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	vod. dílo, hráz, ohradující umělkou vodní nádrž



#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Římskokatolická farnost Stříbro, Jiřího z Poděbrad 78, 34901 Stříbro

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

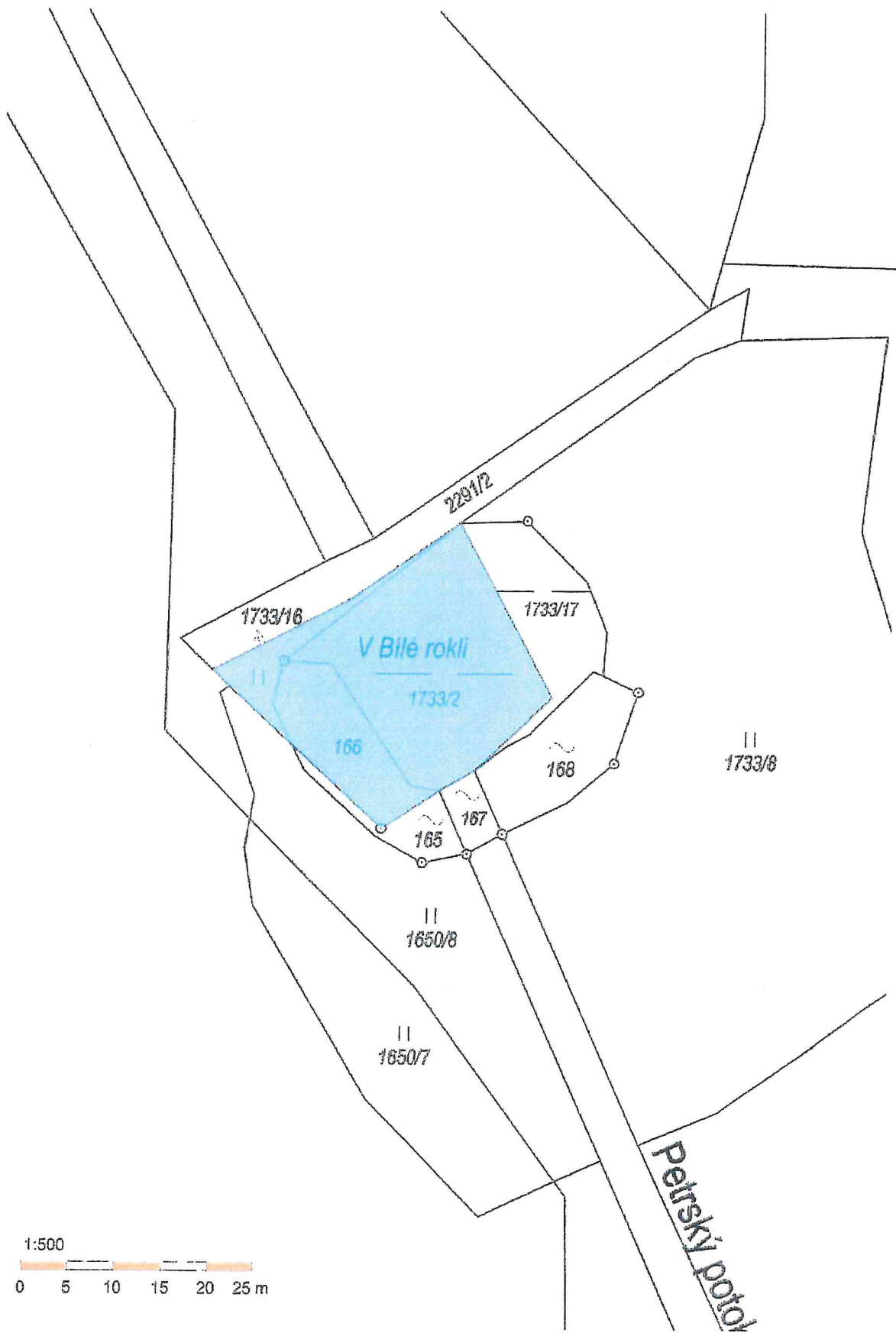
#### Jiné zápisy

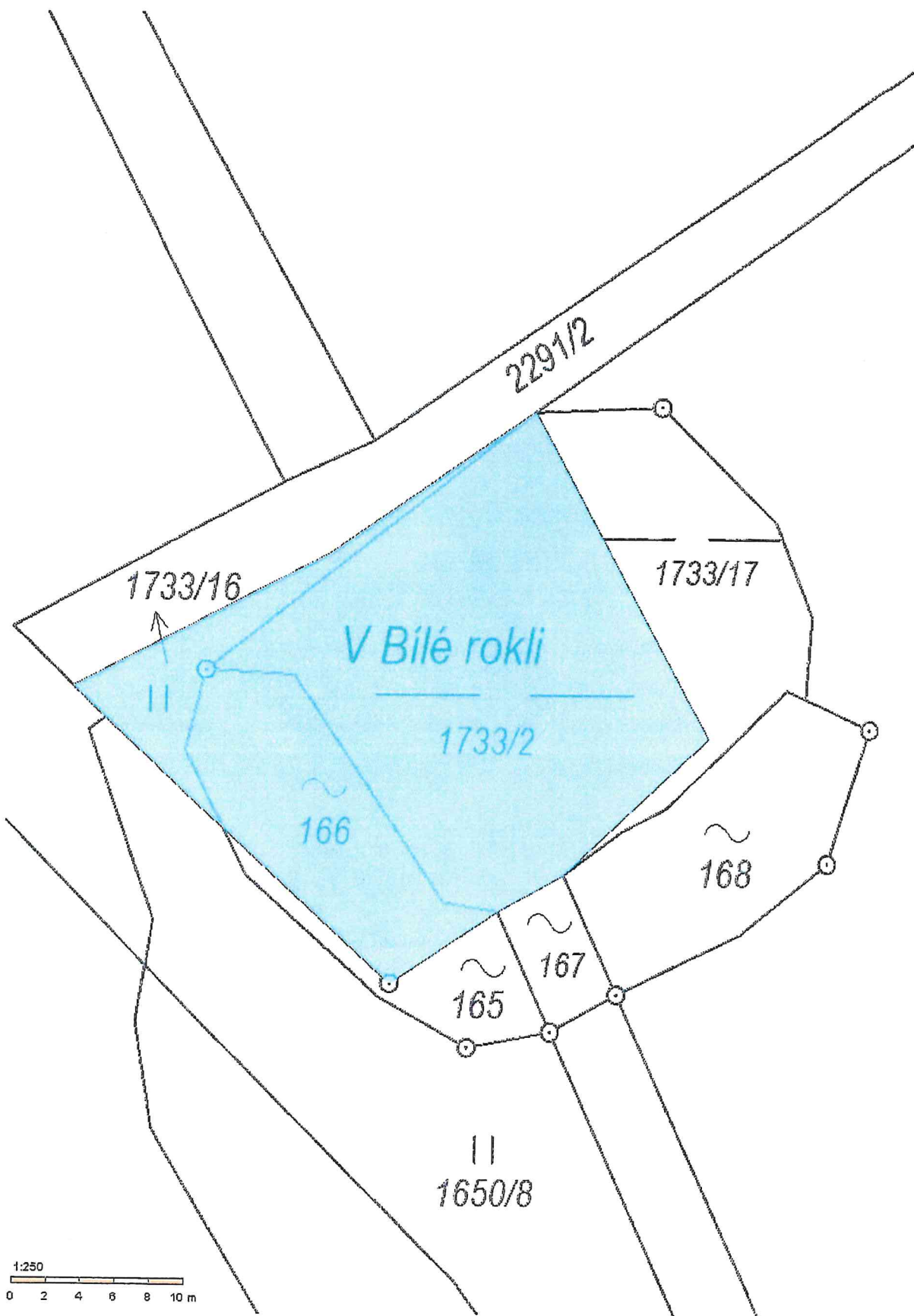
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2023 11:00.







# POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC

p.č. 1733/2 ze dne 31.8.2023



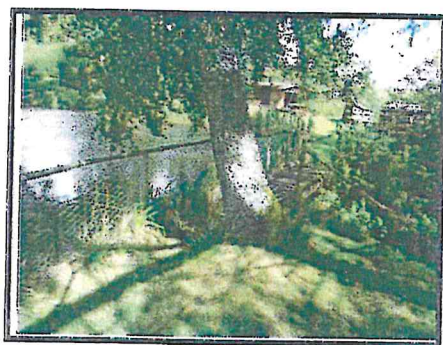
p.č. 1733/16 ze dne 31.8.2023







p.č. st. 165 ze dne 31.8.2023



p.č. st.166 ze dne 31.8.2023

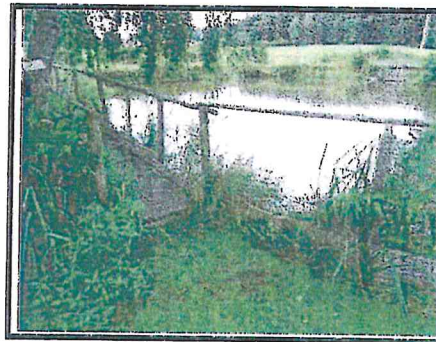


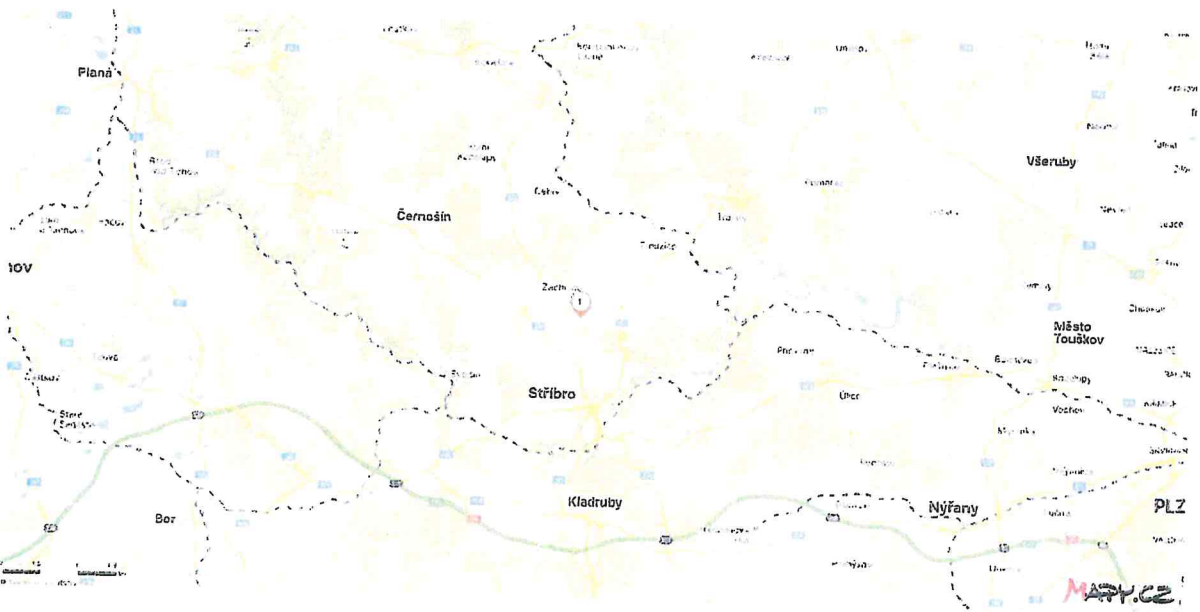
p.č. st.167 ze dne 31.8.2023





p.č. st.168 ze dne 31.8.2023





Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

### **Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku**

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

### **Čestné prohlášení o nepodjatosti**

Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr 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.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděla v souvislosti se svou činností.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 049840/2023.



Otisk znalecké pečeti

Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 14.9.2023

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krušický pozemkový úřad pro Plzeňský kraj  
Pobočka Tachov

Česká republika - Státní pozemkový úřad  
Sídlo: Hushečká 1024/11a, 130 00 Praha 3  
IČ: 01312774  
DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Olga Chvátalová, vedoucí Pobočky SPÚ ČR v Tachově  
adresa: T.G.Masaryka 1 326, 347 01 Tachov  
na základě oprávnění vyplývajícího z předpisu Státního pozemkového úřadu č. 5/2017, Podpisový  
řád, ze dne 19.9.2017, účinný od 1.10.2017  
Bankovní spojení: Česká národní banka  
Č.ú.:40010-3723001/0710  
( dále jen pronajímatel )  
- na straně jedné -

a

**Chum Miroslav**

Adresa: 349 01 Stříbro

Bankovní spojení, č.účtu

(dále jen nájemce)  
-na straně druhé-

## **dodatek č.1 k nájemní smlouvě č. 116N12/31**

### **Čl. I**

Smluvní strany uzavřely dne 28.8.2012 nájemní smlouvu č.116N12/31 (dále jen "smlouva").

### **Čl. II**

Na základě smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli roční **nájemné ve výši 195,-Kč** (slovy: stodevadesátpětikorunčeských).

**Úprava pronajaté nemovitosti dle GP – viz. příloha**

### **Čl. III**

Smluvní strany se dohodly na tom, že s ohledem na skutečnosti uvedené v čl. II tohoto tohoto dodatku **se stanovuje výše ročního nájemného na částku 195,-Kč** (slovy: stodevadesátpětikorunčeských).

**K 1.11.2023** je nájemce povinen zaplatit částku **195,-Kč** (slovy: stodevadesátpětikorunčeských).

Čl. IV

Dále se smluvní strany dohodly na tom, že

**Čl. V smlouvy se doplňuje o nové odstavce tohoto znění:**

**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.

„SPÚ 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 SPÚ 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.“

**Ostatní ustanovení smlouvy nejsou tímto dodatkem č. 1. dotčena.**

Čl. V

Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Čl. VI

Tento dodatek je vyhotoven v dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.

Čl. VII

Smluvní strany po přečtení tohoto dodatku prohlašují, že s jeho obsahem souhlasí a že je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Tachově dne 13.6.2023

STÁTNÍ POZEMKOC  
Krajský pozemkový úřad  
Pobočka Tachov  
T.G. Masaryka 132f  
347 01 Tachov

)  
kraj

④

Ing. Olga Chvátalová  
Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad  
pro Plzeňský kraj  
Vedoucí Pobočky Tachov  
pronajímatel

Miroslav Chum  
nájemce

Za formální a věcnou správnost: ...

Matějková Martina

úprava nemovitostí dle GP

kat. území	p.č.	pův. výměra m2	nová výměra m2	rozdíl	poznámka
Kšice	1733/2	593	400	-193	
Kšice	st.166	0	135	135	z p.č.1733/2
Kšice	1733/16	0	58	58	z p.č.1733/2
celkem					0



**na nájemní smlouvy č.116N12/31**

variabilní symbol: 11611231      Uzavřeno: 28.08.2012      Roční nájem: **195 Kč**  
 Datum tisku: 13.06.2023      Účinná od: 01.10.2012

**Nájemci:**

Název	Adresa
Chum Miroslav	

**Nemovitosti:**

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	%	Nájem [Kč]
<b>Katastr: Kšice</b>											
	166		1		13	10002	ha	1 600,00	135		21,60
	1733		2		11	10002	pc/ha	160 000,00	400	1	164,00
	1733		16		7	10002	ha	1 600,00	58		9,28
Celkem za katastr									593		194,88
<b>Celkem</b>									<b>593</b>		<b>195</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>

Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Nám. Generála Píky 8, 326 00 Plzeň 4

Naše značka: SPU 449901/2023/Tr  
 Spis. značka: SZ SPU JaP/1092/21  
 UID: spuess8c18d4eb  
 Vyřizuje.: Bc. Jaroslava Truksová  
 Tel.: +420 727 956 856  
 ID DS: z49per3  
 E-mail: [i.truksova@spucr.cz](mailto:i.truksova@spucr.cz)

Miroslav Chum

349 01 Stříbro

Datum: 08.11.2023

### Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy a následné možnosti zániku nájemní smlouvy č. 116N12/31

Dne 28.08.2012 jste uzavřeli jako nájemce s SPÚ jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 116N12/31 jejímž předmětem je nájem dále uvedené nemovité věci:

**Pozemky st.p.č. 166, p.p.č. 1733/2, 1733/16 v k.ú. Kšice, obec Kšice, okres Tachov**

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

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

O datu zániku nájemní smlouvy budete informován.

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

V případě dotazů volejte na výše uvedené tel. číslo.

S pozdravem



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

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

Na vědomí: oddělení správy majetku státu příslušného KPÚ