

**Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2**

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o prodeji části majetku
České republiky, se kterou je příslušný hospodařit

identifikační číslo 69797111

kterou tvoří

**Spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/3 na pozemku p. č. 10164/1
v k.ú. a obci Plzeň, okresu Plzeň-město**

PP č. 52387/2001

Praha - 2025

MINISTERSTVO FINANCÍ

Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku územních samosprávních celků, příspěvkových organizací,
státních fondů a organizačních složek státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
dříve Správa budov města Plzně s.p.)
Adresa: Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2
Identifikační číslo: 69797111
Zakladatel: subjekt zřízen zákonem č. 201/2002 Sb., ze dne 2. 5. 2002
Právní forma: Organizační složka státu

Privatizovaná jednotka

Název: **PP č. 52 387, SPJ 2001** – Spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/3
pozemku p. č. 10164/1 v k. ú. a obci Plzeň, okres Plzeň-město

Adresa: Uzavřený areál garáží v Divadelní ulici
301 00 Plzeň

Organizační struktura, územní rozdělení: 0

Základní předmět činnosti, výrobní program, postavení na trhu: 0

Popis majetku:

Předmětem prodeje je spoluvlastnický podíl ve výši ideální 1/3 na pozemku p. č. 10164/1 o výměře 130 m², vedený jako zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití společný dvůr, včetně součástí a příslušenství, vše v k. ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město, kraj Plzeňský. Parcela je nepravidelného tvaru, oplocená, rovinná s nezpevněným povrchem. Pozemek tvoří oplocený společný dvůr, přes který jsou přístupné řadové garáže ve vlastnictví fyzických osob. Parcela je situována v docházkové vzdálenosti centra města v ulici Divadelní, asi 450 metrů vzdušnou čarou západně od náměstí Republiky. Pozemek představuje jedinou přístupovou a příjezdovou cestu k 6 garážím na p. č. 10164/3,4,5,6,7,8.

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 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 (údaje v tis. Kč)

A. Aktiva celkem:	338 tis. Kč
- z toho:	
- Dlouhodobý hmotný majetek:	0 tis. Kč
z toho:	
- Stavby:	338 tis. Kč
- Oběžná aktiva	tis. Kč
z toho:	
- Krátkodobé pohledávky	tis. Kč
B. Cizí zdroje:	0 tis. Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (<i>Aktiva minus Cizí zdroje</i>):	tis. Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 tis. Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	338 tis. Kč

4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: Nejsou

5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s aktualizovaným privatizačním projektem): **Není**

6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: Nejsou

7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: Nejsou

8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:
Majetek není pojištěn

9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): Nejsou

10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:

- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku:
- Smlouvy o pronájmu majetku: nejsou
- Nájemní smlouvy: Nejsou, do 31. 12. 2022 byly uzavřeny platné nájemní smlouvy, od tohoto data jsou místo nájmu uživatelé srozuměni s úhradou za bezesmluvní užívání zpětně vždy za každý kalendářní rok zpětně.
- Aktivní leasingové smlouvy: Nejsou
- Pasivní leasingové smlouvy: Nejsou
- Ostatní práva a povinnosti, např. závazky k náhradě škod, práva a povinnosti z dosud neuzavřených sporů, závazky vůči zaměstnancům, závazky zaměstnanců: Nejsou
- Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví: Nejsou

11. Ekologické závady:

Viz Stanovisko Ministerstva životního prostředí č.j.: MZP/2025/220/114 ze dne 2. 6. 2025 vydaného na základě vyjádření OI ČIŽP v Plzni ze dne 27. 5. 2025 č.j.: ČIŽP/43/2025/2621 a Čestného prohlášení o ekologické nezávadnosti pozemku p. č. 10164/1 v k. ú. Plzeň, obec Plzeň, č. j.: UZSVM/A/233615/2025-OSIH.

12. Omezení ze strany jiných subjektů: Nejsou

13. Hlavní rizikové faktory:

Jedná se o uzavřený, uzamykatelný areál, privatizace se týká jen části příjezdu ke garážím, garáže a pozemky pod garážemi jsou ve vlastnictví jednotlivých vlastníků

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

Viz příloha č. 5 „Seznam nemovitého majetku“.

15. Další doplňující údaje:

Užívání pozemku je po ukončení nájemní smlouvy řešeno vyúčtováním bezdůvodného obohacení.

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

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, územní pracoviště Plzeň, vedoucí oddělení Hospodaření s majetkem v operativní evidenci, Mgr. Bc. Lukáš Boubín, [tel:+420 377 169 424](tel:+420377169424), 495 853 489, e mail: Lukas.Boubin@uzsvm.gov.cz.

Ministerstvo financí ČR, Letenská 15, 118 10 Praha 1, Ing. Jan Suchý, telefon
257 041 111, e mail Jan.Suchy@mfc.gov.cz

V Praze dne

Mottl, Martin

27.06.2025 10:33

.....

Mgr. Martin Mottl
ředitel odboru
Hospodaření s majetkem státu

Přílohy:

- ✓ ■ Rozhodnutí o privatizaci (příloha č. 1)
- Rozvaha (bilance) ke dni a potvrzení o ověření účetní rozvahy (příloha č. 2,3)
- ✓ ■ Tabulka pro výpočet kupní ceny (příloha č. 4)
- Soupis nemovitého majetku (příloha č. 5)
- Výpis z katastru nemovitostí LV 42651 v k. ú. Plzeň a kopie katastrální mapy(příloha č.6)
- Znalecký posudek č. 24997/2024 včetně objednávky a posouzení (příloha č. 7)
- Stručná charakteristika privatizovaného majetku
- Stanovisko MŽP, vč. vyjádření OI ČIŽP Plzeň včetně čestného prohlášení (příloha č.8)
- Restituce, nabývací tituly (příloha č. 9)
- Foto, grafické znázornění (příloha č. 10)
- Inventurní karta id. 1/3 pozemku (příloha č. 11)
Fotodokumentace je i ve Znaleckém posudku

		Příloha č. 2				
		ROZVAHA k 23.6.2025, 523872001				
		(v tis. Kč, s přesností na dvě desetinná místa) okamžik sestavení:				
Název účetní jednotky:		Spoluvlastnický podíl o ve.i id. 1/3 poz. p.č. 10164/1, k.ú. a obec Plzeň				
IČ:		40526739				
Sídlo:		Škroupova 7, Plzeň				
Právní forma:						
Předmět činnosti:						
		1	2	3	4	
Číslo položky		Syntetický účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ			
	Název položky		BĚŽNÉ		MINULÉ	
			Brutto	Korekce		Netto
	AKTIVA CELKEM		338,00		338,00	34,67
A.	Stálá aktiva		338,00		338,00	34,67
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek		0,00		0,00	0,00
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	12	0,00		0,00	0,00
2.	Software	13	0,00		0,00	0,00
3.	Ocenitelná práva	14	0,00		0,00	0,00
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	15	0,00		0,00	0,00
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	18	0,00		0,00	0,00
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	19	0,00		0,00	0,00
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	41	0,00		0,00	0,00
8.	Uspořádací účet technického zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku	44	0,00		0,00	0,00
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	51	0,00		0,00	0,00
II.	Dlouhodobý hmotný majetek		338,00		338,00	34,67
1.	Pozemky	31	338,00		338,00	34,67
2.	Kulturní předměty	32	0,00		0,00	0,00
3.	Stavby	21	0,00		0,00	0,00
4.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	22	0,00		0,00	0,00
5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	25	0,00		0,00	0,00
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	28	0,00		0,00	0,00
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	29	0,00		0,00	0,00
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	42	0,00		0,00	0,00
9.	Uspořádací účet technického zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku	45	0,00		0,00	0,00
10.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	52	0,00		0,00	0,00
III.	Dlouhodobý finanční majetek		0,00		0,00	0,00
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	61	0,00		0,00	0,00
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	62	0,00		0,00	0,00
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	63	0,00		0,00	0,00
4.	Dlouhodobé půjčky	67	0,00		0,00	0,00
5.	Termínované vklady dlouhodobé	68	0,00		0,00	0,00

			1	2	3	4
Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			Brutto	Korekce	Netto	
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	69	0,00		0,00	0,00
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	43	0,00		0,00	0,00
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	53	0,00		0,00	0,00
IV.	Dlouhodobé pohledávky		0,00		0,00	0,00
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462	0,00		0,00	0,00
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464	0,00		0,00	0,00
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465	0,00		0,00	0,00
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466	0,00		0,00	0,00
5.	Dlouhodobé pohledávky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	468	0,00		0,00	0,00
6.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469	0,00		0,00	0,00
7.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471	0,00		0,00	0,00
B.	Oběžná aktiva		0,00		0,00	0,00
I.	Zásoby		0,00		0,00	0,00
1.	Pořízení materiálu	111	0,00		0,00	0,00
2.	Materiál na skladě	112	0,00		0,00	0,00
3.	Materiál na cestě	119	0,00		0,00	0,00
4.	Nedokončená výroba	121	0,00		0,00	0,00
5.	Polotovary vlastní výroby	122	0,00		0,00	0,00
6.	Výrobky	123	0,00		0,00	0,00
7.	Pořízení zboží	131	0,00		0,00	0,00
8.	Zboží na skladě	132	0,00		0,00	0,00
9.	Zboží na cestě	138	0,00		0,00	0,00
10.	Ostatní zásoby	139	0,00		0,00	0,00
II.	Krátkodobé pohledávky		0,00		0,00	0,00
1.	Odběratelé	311	0,00		0,00	0,00
2.	Směnky k inkasu	312	0,00		0,00	0,00
3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313	0,00		0,00	0,00
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314	0,00		0,00	0,00
5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315	0,00		0,00	0,00
6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316	0,00		0,00	0,00
7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317	0,00		0,00	0,00
8.	Pohledávky z titulu daní a obdobných dávek	318	0,00		0,00	0,00
9.	Pohledávky ze sdílených daní	319	0,00		0,00	0,00
10.	Pohledávky za zaměstnanci	335	0,00		0,00	0,00
11.	Zúčtování s institucemi sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	336	0,00		0,00	0,00
12.	Daň z příjmů	341	0,00		0,00	0,00

			1	2	3	4
Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			Brutto	Korekce	Netto	
13.	Jiné přímé daně	342	0,00		0,00	0,00
14.	Daň z přidané hodnoty	343	0,00		0,00	0,00
15.	Jiné daně a poplatky	345	0,00		0,00	0,00
16.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346	0,00		0,00	0,00
17.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348	0,00		0,00	0,00
18.	Pohledávky za účastníky sdružení	351	0,00		0,00	0,00
19.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361	0,00		0,00	0,00
20.	Pevné termínové operace a opce	363	0,00		0,00	0,00
21.	Pohledávky z finančního zajištění	365	0,00		0,00	0,00
22.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367	0,00		0,00	0,00
23.	Krátkodobé pohledávky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	371	0,00		0,00	0,00
24.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373	0,00		0,00	0,00
25.	Náklady příštích období	381	0,00		0,00	0,00
26.	Příjmy příštích období	385	0,00		0,00	0,00
27.	Dohadné účty aktivní	388	0,00		0,00	0,00
28.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377	0,00		0,00	0,00
III.	Krátkodobý finanční majetek		0,00		0,00	0,00
1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251	0,00		0,00	0,00
2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253	0,00		0,00	0,00
3.	Jiné cenné papíry	256	0,00		0,00	0,00
4.	Termínované vklady krátkodobé	244	0,00		0,00	0,00
5.	Jiné běžné účty	245	0,00		0,00	0,00
6.	Účty spravovaných prostředků	247	0,00		0,00	0,00
7.	Souhrnné účty	248	0,00		0,00	0,00
8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249	0,00		0,00	0,00
9.	Běžný účet	241	0,00		0,00	0,00
10.	Běžný účet FKSP	243	0,00		0,00	0,00
11.	Základní běžný účet územních samosprávných celků	231	0,00		0,00	0,00
12.	Běžné účty fondů územních samosprávných celků	236	0,00		0,00	0,00
13.	Běžné účty státních fondů	224	0,00		0,00	0,00
14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225	0,00		0,00	0,00
15.	Ceniny	263	0,00		0,00	0,00
16.	Peníze na cestě	262	0,00		0,00	0,00
17.	Pokladna	261	0,00		0,00	0,00

			1	2
Číslo	Název položky	Syntetický	ÚČETNÍ OBDOBÍ	
položky		účet	BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		338,00	34,67
C.	Vlastní kapitál		338,00	34,67
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		338,00	34,67
1.	Jmění účetní jednotky	401	338,00	34,67
2.	Fond privatizace	402	0,00	0,00
3.	Transfery na pořízení dlouhodobého majetku	403	0,00	0,00
4.	Kurzové rozdíly	405	0,00	0,00
5.	Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406	0,00	0,00
6.	Jiné oceňovací rozdíly	407	0,00	0,00
7.	Opravy chyb minulých období	408	0,00	0,00
II.	Fondy účetní jednotky		0,00	0,00
1.	Fond odměn	411	0,00	0,00
2.	Fond kulturních a sociálních potřeb	412	0,00	0,00
3.	Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413	0,00	0,00
4.	Rezervní fond z ostatních titulů	414	0,00	0,00
5.	Fond reprodukce majetku, investiční fond	416	0,00	0,00
6.	Ostatní fondy	419	0,00	0,00
III.	Výsledek hospodaření		0,00	0,00
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	493	0,00	0,00
2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431	0,00	0,00
3.	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let	432	0,00	0,00
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření		0,00	0,00
1.	Příjmový účet organizačních složek státu	222	0,00	0,00
2.	Zvláštní výdajový účet	223	0,00	0,00
3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227	0,00	0,00
4.	Agregované příjmy a výdaje minulých období	404	0,00	0,00
D.	Cizí zdroje		0,00	0,00
I.	Rezervy		0,00	0,00
1.	Rezervy	441	0,00	0,00
II.	Dlouhodobé závazky		0,00	0,00
1.	Dlouhodobé úvěry	451	0,00	0,00
2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452	0,00	0,00
3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453	0,00	0,00
4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455	0,00	0,00
5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456	0,00	0,00
6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457	0,00	0,00
7.	Dlouhodobé závazky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	458	0,00	0,00

Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
8.	Ostatní dlouhodobé závazky	459	0,00	0,00
9.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472	0,00	0,00
III.	Krátkodobé závazky		0,00	0,00
1.	Krátkodobé úvěry	281	0,00	0,00
2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282	0,00	0,00
3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283	0,00	0,00
4.	Jiné krátkodobé půjčky	289	0,00	0,00
5.	Dodavatelé	321	0,00	0,00
6.	Směnky k úhradě	322	0,00	0,00
7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324	0,00	0,00
8.	Závazky z dělené správy a kaucí	325	0,00	0,00
9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326	0,00	0,00
10.	Přijaté zálohy daní	327	0,00	0,00
11.	Závazky z výběru daní	328	0,00	0,00
12.	Závazky ze sdílených daní	329	0,00	0,00
13.	Zaměstnanci	331	0,00	0,00
14.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333	0,00	0,00
15.	Zúčtování s institucemi sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	336	0,00	0,00
16.	Daň z příjmů	341	0,00	0,00
17.	Jiné přímé daně	342	0,00	0,00
18.	Daň z přidané hodnoty	343	0,00	0,00
19.	Jiné daně a poplatky	344	0,00	0,00
20.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345	0,00	0,00
21.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347	0,00	0,00
22.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349	0,00	0,00
23.	Závazky k účastníkům sdružení	352	0,00	0,00
24.	Krátkodobé závazky z ručení	362	0,00	0,00
25.	Pevné termínové operace a opce	363	0,00	0,00
26.	Závazky z neukončených finančních operací	364	0,00	0,00
27.	Závazky z finančního zajištění	366	0,00	0,00
28.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368	0,00	0,00
29.	Krátkodobé závazky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	372	0,00	0,00
30.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374	0,00	0,00
31.	Výdaje příštích období	383	0,00	0,00
32.	Výnosy příštích období	384	0,00	0,00
33.	Dohadné účty pasivní	389	0,00	0,00
34.	Ostatní krátkodobé závazky	378	0,00	0,00

Datum:	Razítko	Podpis osoby odpovědné za sestavení:	
		Ing. Václav Ullrich	Digitálně podepsal Ing. Václav Ullrich Datum: 2025.06.24 13:28:25 +02'00'
		Václav Ullrich	Telefon: 225776330

Potvrzení zakladatele

o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku ve vlastnictví

České republiky

ke dni 19. 6. 2025

Rozvaha majetku privatizované jednotky SPJ 2001 správně zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze zahrnuje hodnotu privatizovaného majetku 338,0 tis. Kč, která byla uvedena v rozvaze aktualizovaného privatizačního projektu.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 k 23. 6. 2025 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 52 387 a proto výrok zakladatele je

bez výhrad

V Praze dne

Mgr.
Martin
Mottl

Digitálně
podepsal Mgr.
Martin Mottl
Datum:
2025.06.30
08:53:02
+02'00'

Mgr. Martin Mottl
ředitel odboru
Hospodaření s majetkem státu

**Seznam
nemovitého majetku**

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město

Obec: Plzeň
Katastrální území: Plzeň
List vlastnictví: 60 000

I. Pozemek:

Parc. číslo	Výměra m ²	Druh pozemku	způsob využití
10164/1	id. 1/3 ze 130	zast. plocha a nádvoří	společný dvůr

Prohlašuji, že soupis nemovitého majetku (pozemků v k. ú. Plzeň, obec Plzeň), uvedený v tomto seznamu je úplný a neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být uplatněny nároky třetích osob (dle zákonů č. 403/1990 Sb., 87/1991Sb. a 229/1991 Sb.). Tento soupis neobsahuje ani majetky podle zákona 428/2012 Sb., což jsou majetky odňaté církvím, řádům apod., takové majetky nejsou řešeny v zakladatelském privatizačním projektu č. 52 387/2001.

Mgr. Digitálně
podepsal Mgr.
Martin Martin Mottl
Mottl Datum:
2025.06.30
08:53:30
+02'00'

V Praze 23. 6. 2025

.....
Mgr. Martin Mottl
ředitel odboru
Hospodaření s majetkem státu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2025 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1/2025 pro Ministerstvo financí

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 42651

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	1/2
Martínek Pavel, Budilova 161/15, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	690710/2059	1/3
Zučková Věra, U Borského parku 2555/26, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	485825/088	1/6
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	69797111	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
10164/1	130	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	

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 Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu (z.č.201/2002 Sb.) § 29 ze dne 27.09.2002.

Pro: Česká republika,

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

Z-11211/2002-405

RČ/IČO: 00000001-001

69797111

- o Smlouva kupní o nabytí vlastnictví podle zák.č.92/1991 Sb. č. 17/045/0320 ze dne 23.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2017 09:00:00. Zápis proveden dne 28.11.2017.

V-12802/2017-405

Pro: Martínek Pavel, Budilova 161/15, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

RČ/IČO: 690710/2059

- o Smlouva kupní o nabytí vlastnictví podle zák.č.92/1991 Sb. č. 25/450/0033 ze dne 15.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 12:30:00. Zápis proveden dne 11.06.2025.

V-4926/2025-405

Pro: Zučková Věra, U Borského parku 2555/26, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

RČ/IČO: 485825/088

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2025 11:35:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 42651

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.08.2025 11:54:44

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



misys.mfcr.cz/#/plugin/print

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:1786

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 24997/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně v místě a čase obvyklé nemovité věci, **spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k celku pozemku parc.č. 10164/1** zastavěná plocha a nádvoří (zp. využití: společný dvůr) o výměře 130 m², vč. součástí a příslušenství, vše v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město, kraj Plzeňský (LV 42651).

Pozemek tvoří oplocený společný dvůr, přes který jsou přístupné řadové garáže ve vlastnictví fyz. osob. Parcela je situována v docházkové vzdálenosti centra města v ul. Divadelní, cca 450 m (vzdušnou čarou) západně od nám. Republiky.

Znalec: Anna Schejbalová
Máchova 606
332 02 Starý Plzenec

Zadavatel: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Radobyčická 14
301 00 Plzeň

Číslo jednací: 2595/24

OBVYKLÁ CENA

606 670 Kč

Počet stran: 14 a 3 strany příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.3.2024

Vyhotoveno: Ve Starém Plzenci 24.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně v místě a čase obvyklé nemovité věci, spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k celku pozemku parc.č. 10164/1 zastavěná plocha a nádvoří (zp. využití: společný dvůr) o výměře 130 m², vč. součástí a příslušenství, vše v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město, kraj Plzeňský (LV 42651).

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny v místě a čase obvyklé pro účely prodeje.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.3.2024 za přítomnosti znalkyně.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Informací od zadavatele

Místního šetření obhlídky na místě

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

objednávka C303040019 (výběrové řízení N006/24/V00003886)

výpis z KN pro k.ú. Plzeň LV č. 42651

kopie KM, snímky z mapy

platný územní plán

místní šetření

fotodokumentace

údaje z KN o sjednaných cenách

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovitých věcech byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné

nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data byla získána na základě místního šetření a dále z údajů uvedených v KN.

Pro porovnání byly vybrány uskutečněné prodeje obdobných pozemků v k.ú. Plzeň. Zdrojem informací byly cenové údaje z kupních smluv v KN.

V-995/2024-405, 29.2.2024, parc.č. 7072/12, k.ú. Plzeň

V-11152/2023-405, 3.1.2024, parc.č. 3644/107, k.ú. Plzeň

V-915/2023-405, 23.2.2023, parc.č. 9508/3, k.ú. Plzeň

V-11153/2023-405, 3.1.2024, parc.č. 3644/108, k.ú. Plzeň

V-2750/2023-405, 20.4.2023, parc.č. 12767/3, k.ú. Plzeň

V-7569/2023-405, 18.9.2023, parc.č. 8320/290, k.ú. Plzeň

V-7058/2023-405, 30.8.2023, parc.č. 8320/104,105,110,111, k.ú. Plzeň

V-996/2024-405, 26.2.2024, parc.č. 3644/110, k.ú. Plzeň

Pro porovnání bylo vybráno 5 pozemků které se nejvíce blíží oceňované nemovitosti.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná v posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Plzeň

Adresa nemovité věci: Divadelní, 301 00 Plzeň

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město je na LV 42651 pro k. ú. a obec Plzeň, uvedeno:

v části A - vlastník:

podíl 2/3

Česká republika - příslušnost hospodařit s majetkem státu - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2

podíl 1/3

Martinek Pavel, Budidlova 161/15, 30100 Plzeň

část B - nemovité věci:

pozemek parc. č. 10164/1 zastavěná plocha a nádvoří,

zp. využití společný dvůr o výměře 130 m²,

část C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B

- výpisu

Dokumentace a skutečnost

Jiné než výše uvedené doklady nebyly předloženy.

Místopis

Lokalita, okolní zástavba

Předmětný pozemek je situován v uzavřeném areálu řadových garáží v širším centru města v ul. Divadelní. Město Plzeň je statutárním krajským městem s komplexní občanskou vybaveností a infrastrukturou. Okolní zástavbu areálu tvoří převážně starší řadové domy bytové a komerční. V blízkosti cca 200 m je Velké divadlo, ÚMO P3, Velká synagoga a další. Dle územního plánu leží parcela v zastavitelném území.

Inženýrské sítě

V místě je možnost napojení na veškeré sítě.

Dopravní dostupnost

Pozemek je dostupný po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku. V okolních ulicích je parkování placené. Zastávky MHD (tramvaj, trolejbus, autobus) se nachází ve vzdálenosti cca 200 m.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☒ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	☒ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II..III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek parc.č. 10164/1 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří (zp. využití: společný dvůr) o výměře 130 m², k.ú. Plzeň. Uzavřený dvůr s řadovými garážemi sousedí z východní strany s parc.č. 10164/9, 10163/2 ve vl. fyz. osoby, ze severozápadní strany s parc.č. 10166 (objekt k bydlení) ve vl. Statutárního města Plzeň.

Parcela je nepravidelného tvaru, oplocená, rovinná s nezpevněným povrchem. Tvoří příjezdovou plochu k 6 řadovým garážím (na parc.č. 10164/3,4,5,6,7,8) ve vl. fyz. osob. Pozemek je přístupný z ulice Divadelní přes uzamykatelná vrata.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Plot (podíl)
2. Plotová vrata (podíl)
3. Podíl 2/3 k pozemku parc.č.10164/1, k.ú. Plzeň
4. Trvalé porosty (podíl)

Obsah ocenění na tržních principech – odhad ceny obvyklé

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Porovnávací metoda

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Podíl 2/3 k pozemku parc.č.10164/1, k.ú. Plzeň
Adresa předmětu ocenění:	Divadelní 301 00 Plzeň
LV:	42651
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-město
Obec:	Plzeň
Katastrální území:	Plzeň
Počet obyvatel:	181 240

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 7 338,00 Kč/m²

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. 13/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 117/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název	č.	P _i
Index trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
Index trhu s nemovitými věcmi: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu k pozemku k jednotce)	III	-0,01
Index trhu s nemovitými věcmi: Vlivy okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
Index trhu s nemovitými věcmi: Vlivy právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

- | | | |
|--|-----|------|
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,143$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Obchodní centra	II	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,888$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,015$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,879$$

1. Plot (podíl)

Zařídění pro potřeby ocenění

Veršovní úprava § 18:

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$1,8 \cdot 13 = 23,40 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

$$= 240,-$$

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

$$* 1,1000$$

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

$$* 2,9750$$

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

$$= 785,40$$

Plná cena: $23,40 \text{ m}^2 \cdot 785,40 \text{ Kč/m}^2$

$$= 18\,378,36 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 30 / 30 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

$$* 0,150$$

Nákladová cena stavby CS_N

$$= 2\,756,75 \text{ Kč}$$

Koeficient pp

$$* 0,879$$

Cena stavby CS

$$= 2\,423,18 \text{ Kč}$$

Plot (podíl) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

$$= 2\,423,18 \text{ Kč}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$* 2 / 3$$

Plot (podíl) - zjištěná cena

$$= 1\,615,45 \text{ Kč}$$

2. Plotová vrata (podíl)

Zatřídění pro potreby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.3.2. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

$$= 3\,200,-$$

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

$$* 1,1000$$

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

$$* 2,9750$$

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

$$= 10\,472,-$$

Plná cena: $1,00 \text{ ks} \cdot 10\,472,- \text{ Kč/ks}$

$$= 10\,472,- \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 10 / 40 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 854,- Kč
Koeficient pp	*	0,879
Cena stavby CS	=	6 903,67 Kč
Plotová vrata (podíl) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	6 903,67 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	2 / 3
Plotová vrata (podíl) - zjištěná cena	=	4 602,45 Kč

3. Podíl 2/3 k pozemku parc.č.10164/1, k.ú. Plzeň

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,888$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,888 = 0,879$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	7 338,-	0,879		6 450,10	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	10164/1	130	6 450,10	838 513,-
Stavební pozemek - celkem			130		838 513,-
Podíl 2/3 k pozemku parc.č.10164/1, k.ú. Plzeň - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	838 513,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	2 / 3
Podíl 2/3 k pozemku parc.č.10164/1, k.ú. Plzeň - zjištěná cena celkem				=	559 008,67 Kč

4. Trvalé porosty (podíl)

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			10 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	- 50 %	260,-	260,-
			10 roků	13,00 m ²
Pnouché dřeviny I	750,-	- 50 %	375,-	4 875,-
Součet:				5 135,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	4 236,38 Kč
Trvalé porosty (podíl) - celkem:				4 236,38 Kč
Trvalé porosty (podíl) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	4 236,38 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	2 / 3
Trvalé porosty (podíl) - zjištěná cena celkem			=	2 824,25 Kč

Tržní ocenění majetku – odhad ceny obvyklé

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc: pozemek parc.č.10164/1, k.ú. Plzeň
Užitná plocha: 130,00 m ²

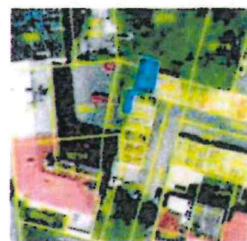
Srovnatelné nemovité věci:

Ceny jednotlivých porovnávaných pozemků jsou upraveny koef. podle odlišností. Předpokládaný cenový vztah mezi oceňovaným pozemkem a srovnávacími pozemky: Koef. větší než 1 = oceňovaný pozemek je lepší, koef. menší než 1 oceňovaný pozemek je horší.

Název:	1. Uskutečněný prodej pozemku v letošním roce
Lokalita:	k.ú. Plzeň
Popis:	Prodej pozemku parc.č. 7072/12 ostatní plocha o výměře 71 m ² se uskutečnil v letošním roce mezi Statutár. městem Plzeň a fyz. osobou za kupní cenu 292 524 Kč. Pozemek je situován ve vnitrobloku (mezi ul Thámova a nám. Českých bratří) u řadových garáží.
Pozemek:	71,00 m ²
Užitná plocha:	71,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Poloha - horší	1,10
K3 Provedení a vybavení	1,00
K4 Celkový stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Kupní smlouva
(V-995/2024-405,
29.2.2024)

Zdůvodnění koeficientu K_c : Obdobný pozemek v k.ú. Plzeň, ale dál od centra města.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
292 524	71,00	4 120	1,10	4 532

Název: 2. Uskutečněný prodej pozemku (parkovací stání)

Lokalita: k.ú. Plzeň

Popis: Prodej pozemku parc.č. 8320/290 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 13 m², k.ú. Plzeň se uskutečnil mezi fyz. osobami v minulém roce za kupní cenu 110 000 Kč. Pozemek je situován v Plzni na Borech v prostoru mezi bytovým domem a nákupní zónou.

Pozemek: 13,00 m²

Užitná plocha: 13,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Poloha - horší	1,10
K3 Provedení a vybavení	1,00
K4 Celkový stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Kupní smlouva
(V-7589/2023-405, dne
18.9.2023)

Zdůvodnění koeficientu K_c : Obdobný pozemek v k.ú. Plzeň, ale dál od centra města.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
110 000	13,00	8 462	1,10	9 308

Název: 3. Uskutečněný prodej pozemků k parkování aut

Lokalita: k.ú. Plzeň

Popis: Prodej pozemků: parc.č. 8320/104,105,110,111 ostatní plocha o celkové výměře 50 m², k.ú. Plzeň se uskutečnil mezi práv. osobami v minulém roce za kupní cenu 400 000 Kč. Pozemky jsou situovány v Plzni na Borech v ul. U Borských kasáren.

Pozemek: 50,00 m²

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Poloha - horší	1,10
K3 Provedení a vybavení	1,00
K4 Celkový stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Kupní smlouva
(V-7558/2023-405, dne
30.8.2023)

Zdůvodnění koeficientu K_c : Pozemky v k.ú. Plzeň, ale dál od centra města.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
400 000	50,00	8 000	1,10	8 800

Název: 4. Uskutečněný prodej pozemku

Lokalita: k.ú. Plzeň

Popis: Prodej podílu 1/5 k pozemku 12767/3 zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 19 m², k.ú. Plzeň (podíl 1/5=3,8 m²) se uskutečnil mezi ČR (ÚZSVM) a fyz.os. v minulém roce za kupní cenu 26000 Kč. Pozemek je situován v Plzni na Roudné v ul. Luční. Menší část pozemku leží v záplavové zóně 100-leté vody.

Užitná plocha: 3,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Poloha - horší	1,10
K3 Provedení a vybavení - záplavové území	1,03
K4 Celkový stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Kupní smlouva
(V-2750/2023-405, dne
20.4.2023)

Zdůvodnění koeficientu K_c : Pozemek v k.ú. Plzeň na horším místě a v záplavovém území.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
26 000	3,80	6 842	1,13	7 731

Název: 5. Uskutečněný prodej pozemku (zápis v KN v letošním roce)

Lokalita: k.ú. Plzeň

Popis: Prodej pozemku parc.č.3644/108 zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 23 m², k.ú. Plzeň se uskutečnil mezi ČR a fyz.os. za kupní cenu 96800 Kč. Pozemek je situován v Plzni na Slovanech.

Pozemek: 23,00 m²

Užitná plocha: 23,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Poloha	1,10
K3 Provedení a vybavení	1,00
K4 Celkový stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c : Pozemek k obdobnému využití v k.ú. Plzeň, ale daleko od centra města.

Zdroj: Kupní smlouva
(V-11153/2023-405, dne
3.1.2023)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
96 800	23,00	4 209	1,10	4 630

Minimální jednotková porovnávací cena	4 532 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 000 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 308 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	7 000 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	130,00 m ²
Vlastnický podíl	* 2 / 3
Výsledná porovnávací hodnota	606 667 Kč
Po zaokrouhlení	606 670 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Plot (podíl)	1 615,- Kč
2. Plotová vrata (podíl)	4 602,- Kč
3. Podíl 2/3 k pozemku parc.č.10164/1, k.ú. Plzeň	559 009,- Kč
4. Trvalé porosty (podíl)	2 824,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: **568 050,- Kč**

slovy: Pětsetšedesátosmtisícadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

568 050 Kč

slovy: Pětsetšedesátosmtisícadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda

606 667,- Kč

Porovnávací hodnota

606 670 Kč

Obvyklá cena

606 670 Kč

slovy: Šestsetšesttisícšestsetsedmdesát Kč

Silné stránky

Lokalita v docházkové vzdálenosti centra města

Slabé stránky

Podílové spoluvlastnictví

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na základě všech výše uvedených skutečností byla obvyklá cena odhadnuta ve výši porovnávací hodnoty

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných pozemků, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jejich jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Obvyklá cena byla stanovena na základě interpretace výsledků analýzy.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek o ceně v místě a čase obvyklé nemovité věci, **spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k celku pozemku parc.č. 10164/1 zastavěná plocha a nádvoří (zp. využití: společný dvůr) o výměře 130 m², vč. součástí a příslušenství, vše v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město, kraj Plzeňský (LV 42651).**

Obvyklá cena

606 670 Kč

slovy: Šestsetšesttisícšestsetsedmdesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by snižovaly přesnost posudku.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána výběrovým řízením.

Znalečné účtuji dokladem č. 2595/24.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, ze dne 9.11.1999 č.j. Spr. 1570/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

V souladu se zněním § 127 a) zákona 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění prohlašuji, že jsem si vědoma následků v případě vypracování nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 24997/2024.

Ve Starém Plzenci 24.3.2024



Anna Schejbalová
Máchova 606
332 02 Starý Plzenec

Vypracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.

Přílohy: Snímky z mapy, KM, foto, LV

Inventární karta dlouhodobého majetku

Skupina :	Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný				
Podskupina :	Pozemky				
Inv. číslo	390-8800019648				
Název :	parcela KN č 10164/1, KÚ:Plzeň				

Charakter :	majetková položka	Stav :	V evidenci
		Kategorie :	Majetek k prodeji

Pořizovací cena : 34 666,67 Reálná hodnota : 338 000,00 Zdrojový doklad : UZSVM/P/4443/2006 Datum zahájení 2-leté lhůty : Datum zařazení do ÚE : 19.06.2025 Způsob zařazení : Majetek uvedený v §10 ZMS Č. j. dokumentu : 8887/2001/P/PM/1, přípis SBmP Zavedeno přes : 8887/2001/P/PM	Příslušnost majetku k útvaru : 3900 - ÚP Plzeň 390 - Odloučené pracoviště Plzeň 3030 - odbor Hospodaření s majetkem státu Odpovědný referent : Mgr. Bc. Lukáš Boubín Umístění :
---	--

Rok pořízení : 2025	Dodavatel : Správa budov města Plzně Tomanova 5 Plzeň IČ: 40526739
---------------------	--

Katastr nemovitostí :		Stát :	Česká republika
Kat. území :	Plzeň	Číslo parcely :	10164/1
LV :	42651	Díl parcely :	
VI. podíl UZSVM :	1/3	Druh číslování :	pozemková
Ověřeno v KN :	Ne	Zdroj ev. parcel :	KN
K revizi :	Ne	Zdroj ev. parcel v ZE :	
		Výměra :	m2
Stavba na pozemku :	Ne	Druh :	
Vlastní stavba :		Způsob využití :	

Stavby na pozemku :					
Obec	Část obce	Číslo	Číslo částí	Typ	Využití

Využití :		
Spis	Popis	Stav

Vztahy :				
Typ vztahu	Hlavní / vedlejší	Evid. / Inv. číslo	Popis	Datum vzniku
Dělení pozemku dle	Hlavní	390-8800019612	parcela KN č 10164/1, KÚ:Plzeň	19.06.2025

Jiné právní vztahy KN :				
Typ právního vztahu	Datum vzniku	Datum zániku	Zřízeno pro	Zřízeno k

Způsob ochrany nemovitostí :		
Název ochrany	Datum vzniku	Datum zániku

Poznámka :
ZPP 52387 - veřejná soutěž (garáže Vychronová, Hora)

Vyhotovil: 3030 - odbor Hospodaření s majetkem státu

Datum: 23.06.2025

Jméno: Mgr. Bc. Lukáš Boubín

Podpis:

