

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**pozemek p.č.st. 86 včetně stavby bez čp/če a pozemek p.č. 1 v k.ú. Jivjany,
obec Malahov, okres Domažlice**

PP č. 87260/2001

Praha

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka **87260/2001**

Název: **Stavební pozemek č.86 se stavbou a pozemek p.č. 1**

Adresa: Jivjany , 34501, Velký Malahov

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 **7.8.2025** (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	1 476 450,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	1 476 450,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	1 476 450,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	816 000,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	660 450,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 1 476 450,00 Kč

D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt: 0 Kč

E. Majetek privatizované jednotky celkem: 1 476 450,00 Kč

4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných): 0 Kč

5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): 0 Kč

6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:

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

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

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

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

- Nájemní smlouva č. 86N18/30 uzavřená dne 17.9.2018 – nájemce Jakub Steinbach
- dodatek č.1 k NS č. 86N18/30 z 2.8.2024 – nájemce Jakub Steinbach

Veškeré podrobné informace jsou k nalezení v kopiích smluv, které jsou součástí informačního memoranda.

(Uvedené smlouvy budou zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky).

11. Ekologické závady:

Dle čestného prohlášení Státního pozemkového úřadu o ekologických závazcích privatizovaný majetek není zatížen ekologickou zátěží. Stanovisko Ministerstva životního prostředí je přílohou privatizačního projektu.

12. Omezení ze strany jiných subjektů
Nájemní smlouva č. 86N18/30

13. Hlavní rizikové faktory

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

KPÚ pro Plzeňský kraj prohlašuje, že majetek pozemek p.č. 86 včetně stavby a pozemek p.č. 1 v k.ú. Jivjany, obec Velký Malahov, okres Domažlice, není předmětem restitučního nároku.

15. Další doplňující údaje:

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

Ing. Petra Nováčková, tel. +420 727 956 836, petra.novackova@spu.gov.cz
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, nám. Generála Píky 8, 326 00 Plzeň

v Plzni dne 7.8.2025

elektronicky podepsáno

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

Přílohy:

- Rozvaha (balance) ke dni 7.8.2025
- Soupis majetku
- Stručná charakteristika privatizovaného majetku MP111
- Seznam nemovitých věcí MP116
- LV 10002

Dále přikládáme:

- ZP č.036149-2024
- MŽP-čestné prohlášení + stanovisko k ekologickým závazkům
- NS č.86N18-30 včetně dodatku
- informace nájemci o ukončení nájemního vztahu dnem privatizace
- GP 113-8-2017
- fotodokumentace

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: 7.8.2025

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87260 PJ 2001

Název PP: pozemek p.č. 86 včetně zemědělské budovy a přilehlý pozemek
p.č. 1 v k.ú. Jivjany, město Velký Malahov, okres Domažlice

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		1 476 450,00	0,00	1 476 450,00	
A.	Stálá aktiva		1 476 450,00	0,00	1 476 450,00	
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek					
	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				
II.	Dlouhodobý hmotný majetek		1 476 450,00	0,00	1 476 450,00	
	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	1 476 450,00	0,00	1 476 450,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
	1. Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
	2. Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
	3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
	4. Dlouhodobé půjčky	067				
	5. Termínované vklady dlouhodobé	068				
	6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
	7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
	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.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
	1. Pořízení materiálu	111				
	2. Materiál na skladě	112				
	3. Materiál na cestě	119				
	4. Nedokončená výroba	121				
	5. Polotovary vlastní výroby	122				
	6. Výrobky	123				
	7. Pořízení zboží	131				
	8. Zboží na skladě	132				
	9. Zboží na cestě	138				
	10. Ostatní zásoby	139				

II.	Krátkodobé pohledávky			
1.	Odběratelé	311		
2.	Směnky k inkasu	312		
3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313		
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314		
5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315		
6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316		
7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317		
9.	Pohledávky za zaměstnanci	335		
10.	Sociální zabezpečení	336		
11.	Zdravotní pojištění	337		
12.	Důchodové spoření	338		
13.	Daň z příjmů	341		
14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342		
15.	Daň z přidané hodnoty	343		
16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344		
17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346		
18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348		
19.	Pohledávky ze správy daní	352		
20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355		
21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356		
22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358		
23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361		
24.	Pevné termínové operace a opce	363		
25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369		
26.	Pohledávky z finančního zajištění	365		
27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367		
28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373		
29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375		
30.	Náklady příštích období	381		
31.	Příjmy příštích období	385		
32.	Dohadné účty aktivní	388		
33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377		
III.	Krátkodobý finanční majetek			
1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251		
2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253		
3.	Jiné cenné papíry	256		
4.	Termínované vklady krátkodobé	244		
5.	Jiné běžné účty	245		
6.	Účty státních finančních aktiv	247		
7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248		
8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249		
9.	Běžný účet	241		
10.	Běžný účet FKSP	243		
14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225		
15.	Ceniny	263		
16.	Peníze na cestě	262		
17.	Pokladna	261		

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		1 476 450,00	
C.	Vlastní kapitál		1 476 450,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		1 476 450,00	
1.	Jmění účetní jednotky	401	11 479,36	
2.	Fond privatizace	402		
4.	Kurzové rozdíly	405		
5.	Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
6.	Jiné oceňovací rozdíly	407	1 464 970,64	
7.	Opravy předcházejících účetních období	408		
II.	Fondy účetní jednotky			
2.	Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
3.	Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
4.	Rezervní fond z ostatních titulů	414		
III.	Výsledek hospodaření			
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období			
2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
3.	Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření			
1.	Příjmový účet organizačních složek státu	222		

	2.	Zvláštní výdajový účet	223		
	3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227		
	4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404		
D.		Cizí zdroje			
I.		Rezervy			
	1.	Rezervy	441		
II.		Dlouhodobé závazky			
	1.	Dlouhodobé úvěry	451		
	2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452		
	3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453		
	4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455		
	5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456		
	6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457		
	7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459		
	8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472		
	9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475		
III.		Krátkodobé závazky			
	1.	Krátkodobé úvěry	281		
	2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282		
	3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283		
	4.	Jiné krátkodobé půjčky	289		
	5.	Dodavatelé	321		
	6.	Směnky k úhradě	322		
	7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324		
	8.	Závazky z dělené správy	325		
	9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326		
	10.	Zaměstnanci	331		
	11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333		
	12.	Sociální zabezpečení	336		
	13.	Zdravotní pojištění	337		
	14.	Důchodové spoření	338		
	15.	Daň z příjmů	341		
	16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342		
	17.	Daň z přidané hodnoty	343		
	18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345		
	19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347		
	20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349		
	21.	Přijaté zálohy daní	351		
	22.	Přeplatky na daních	353		
	23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354		
	24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355		
	25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357		
	26.	Ostatní závazky ze správy daní	359		
	27.	Krátkodobé závazky z ručení	362		
	28.	Pevné termínové operace a opce	363		
	29.	Závazky z neukončených finančních operací	364		
	30.	Závazky z finančního zajištění	366		
	31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368		
	32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374		
	33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375		
	34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248		
	35.	Výdaje příštích období	383		
	36.	Výnosy příštích období	384		
	37.	Dohadné účty pasivní	389		
	38.	Ostatní krátkodobé závazky	378		

Sestaveno dne: 7.8.2025

Sestavil: Ing. Petra Nováčková

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Papež

elektronicky podepsáno

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

elektronicky podepsáno

PP 87260, SPJ 2001
pozemek p.č 86 včetně zemědělské budovy a pozemk p.č. 1 v k.ú. Jivjany, obec Velký Malahov, okres Domažlice

Pozemky

Katastr	Parcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Jivjany	86			580,55	53 210,00
Jivjany	1			6 593,21	762 790,00
Celkem pozemky				7 173,76 Kč	816 000,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Jivjany	zemědělská stavba, sloužící jako sklad a garáž	Budova/stavba	394	5 000,00 Kč	660 450,00 Kč	694,40 Kč	0,00 Kč	4 305,60 Kč
Celkem Budovy, stavby, technologie, příslušenství				5 000,00 Kč	660 450,00 Kč	694,40 Kč	0,00 Kč	4 305,60 Kč

Celkem PP 87260 SPJ 2001	1 476 450,00
--------------------------	--------------

11 479,36 Kč

Sestaveno dne: 7.8.2025
Sestavila: Ing. Petra Nováčková

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice

Obec: Velký Malahov

Katastrální území: Jivjany

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Velký Malahov	Jivjany	bez čp	zemědělská stavba, - 779644 Jivjany sloužící původně jako sklad a garáž	PKN - st. 86	39430

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Velký Malahov	Jivjany	1	zahrada	811945
Katastr nemovitostí - stavební Velký Malahov	Jivjany	86	zastavěná plocha a nádvoří	229781816

Prohlašuji, že soupis nemovitých věcí (pozemků a budov) uvedený v tomto seznamu, je úplný, neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být uplatněny nároky třetích osob (dle zákonů č. 403/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 172/1991 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 212/2000 Sb.). Tento soupis neobsahuje ani majetek odňatý církvím, řádům, apod., které nejsou v rozhodnutí o privatizaci řešeny (zákonč. 428/2012 Sb.).

v Plzni dne 7.8.2025

elektronicky podepsáno

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

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:
Ing. Petra Nováčková

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2025 06:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: PP87260/2001 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 554413 Velký Malahov

Kat.území: 779644 Jivjany

List vlastnictví: 10002

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 86

85 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 86

1

1117 zahrada

zemědělský půdní
fond**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Jiná listina ze dne Žádost o zápis ze dne 19.07.1999.

POLVZ:57/1999

Z-6300057/1999-401

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

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

Z-749/2013-401

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

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

Z-749/2013-401

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1	52611	1117

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2025 06:55:02

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 554413 Velký Malahov

Kat.území: 779644 Jivjany

List vlastnictví: 10002

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.08.2025 07:02:39

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/>.

k.ú. Jivjany DO, p.p.č. 86 + HIM č. 394 (stodola ??)

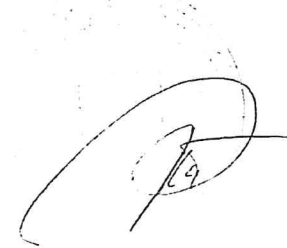




VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
	ha	m²	Způsob využití		Způsob využití	Způsob využití	katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci		ha	m²			
1	12	02	zahrada	1	11	17	zahrada		2	1		10002	11	17
				st.86		85	zast. pl.	bez čpřce imá st.	2	1		10002		85
	12	02			12	02								

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

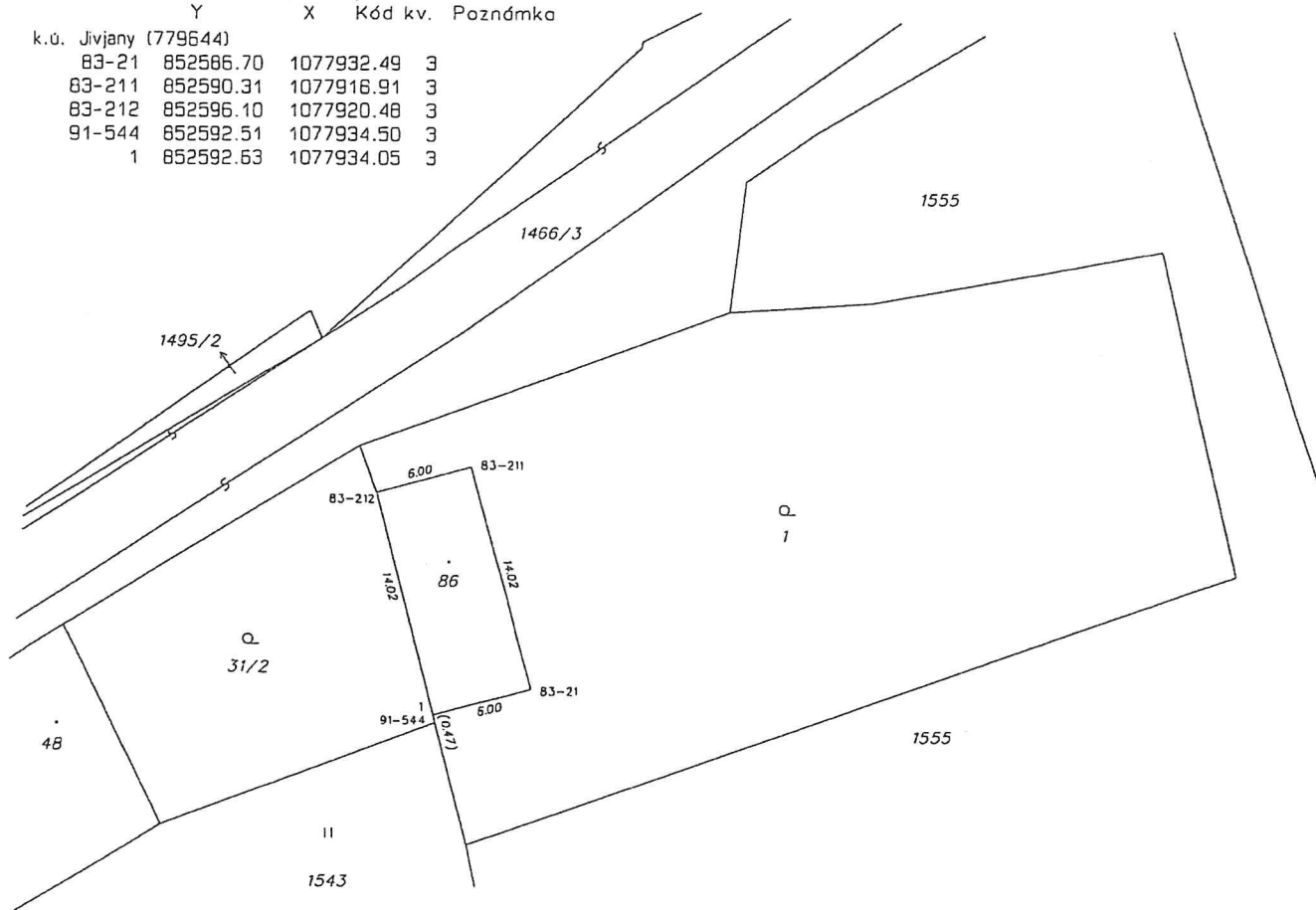
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²	
1		52611	11	17	1						

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy v katastru	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: Ing. Milan Spálenský		Jméno, příjmení: Ing. Milan Spálenský		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 730/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 730/1995		
	Dne: 30.1.2017 Číslo: 8/2017		Dne: 31.1.2017 Číslo: 5/2017		
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Vyhotovitel: Geotan spol. s r.o. Zikmunda Wintra 8 30100 Plzeň	Katastrální úřad souhlasí s ořizováním parcel.				
Číslo plánu: 113-8/2017					
Okres: Domažlice					
Obec: Velký Malahov					
Kat. území: Jivjany					
Mapový list: Průhled 1-8/44 (DKM)					
Dosavadní vlastníkem pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsanými způsobem.		KÚ pro Plzeňský kraj KP Domažlice Libuše Hanáčíková PGP 73/2017-401 2017.01.31 14:19:28 CET			

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Jivjany (779644)				
83-21	852586.70	1077932.49	3	
83-211	852590.31	1077918.91	3	
83-212	852596.10	1077920.48	3	
91-544	852592.51	1077934.50	3	
1	852592.63	1077934.05	3	



Česká republika – Státní pozemkový úřad

SPU 372018/2018

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

IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Jan Kaiser vedoucí pobočky Domažlice

adresa: Haltravská 438, Týnské Předměstí, 344 01 Domažlice,

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

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 40010-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

pan Jakub Steinbach, r.č.

bytem „ „ „ 46 01 Horšovský Týn

(dále jen „nájemce“)

– na straně druhé –

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

NÁJEMNÍ SMLOUVU

č. 86N18/30

Čl. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s pozemkem, jehož součástí je budova (dále jen „nemovitá věc“) ve vlastnictví státu vedeným u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj Katastrálního pracoviště Domažlice

obec	kat.území	druh evidenc e	parc. č.	výměra	druh pozemku	využití, resp. specifikace budovy/stavby
Velký Malahov	Jivjany	KV	86	85	Zastavěná plocha	Stodola - ID 394
Velký Malahov	Jivjany	KN	1	1117	zahrada	

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitou věc uvedenou v čl. I do užívání za účelem:

- provozování drobné zemědělské činnosti - jedná se o pronájem stodoly a s ní funkčně spojeného pozemku
- p. č. st.86 - pozemek pod budovou stodoly
- p. č. 1 - zahrada
- budova stodoly na p. č. 86

Čl. III

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

2) Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 1. 10. 2018.

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

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

Čl. IV

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

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

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

Čl. V

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu,
- b) hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy,
- c) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu,
- d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla,
- e) zdržet se jakýchkoli jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích práv v nemovité věci, v níž se nachází předmět nájmu,
- f) zajistit v předmětu nájmu na své náklady běžný úklid,

- g) plnit všechny povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně a předpisů na něj navazujících, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů na ně navazujících;

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

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

Čl. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá **od 1.10.2018** na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 NOZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.
- 5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.
- 6) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.
- 7) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Smluvní pokutu nájemce uhradí na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 19-3723001/0710 pod variabilním symbolem, který mu pronajímatel písemně sdělí.

Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

Čl. VII

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí **ročně pozadu** vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) **Roční nájemné** se stanovuje dohodou ve výši **949,-Kč** (slovy: devětsetčtyřicetdevět korun českých).
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 40010-3723001/0710, variabilní symbol 8611830.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

BA sluy

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

6) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).

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

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

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

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

Čl. VIII

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

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

Čl. IX

Nájemce je oprávněn přenechat pronajatou nemovitou věc nebo její část alternativa pronajaté nemovité věci, některé z nich nebo jejich části do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. X

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

Čl. XI

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitá věc, která je předmětem nájmu dle této smlouvy, může být pronajímatelem převedena na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 NOZ.

Čl. XII

SPÚ jako správce osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů 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.

Čl. XIII

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

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

Čl. XIV

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

Čl. XV

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

Čl. XVI

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

V Domažlicích dne 17.9.2018

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
Pobočka Domažlice
Haltravská 438
344 37 Domažlice

Ing. Jan Kaiser
Vedoucí pobočky Domažlice
Státního pozemkového úřadu
pronajímatel

Jakub Steinbach

nájemce

Za správnost: Marcela Buršíková

Příloha nájemní smlouvy č.86N18/30

Variabilní symbol: 8611830

Uzavřeno:

Roční nájem: **949 Kč**

Datum tisku: 28.8.2018

Účinná od: 1.10.2018

Nájemci:**Název****Adresa**

Steinbach Jakub

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	%	Nájem [Kč]
Katastr: Jivjany											
	1			2	5	10002	pc/ha	250 000	1 117	1,0	279,25
	86			1	13		jdn	500		0,0	500,00
	86			1	13	10002	pc/ha	2 000 000	85	1,0	170,00
Celkem za katastr									1 202		949,25
Celkem									1 202		949

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

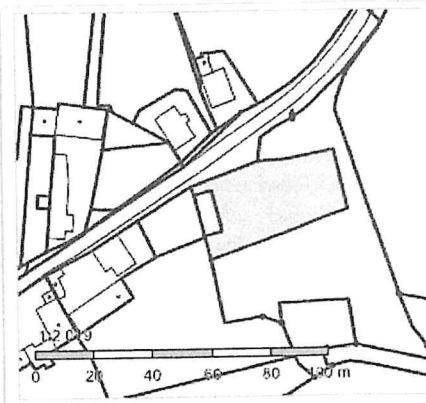
jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1
 Obec: Velký Malahov [554413]
 Katastrální území: Jivjany [779644]
 Číslo LV: 10002
 Výměra [m²]: 1117
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	Podíl
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
 zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<u>52611</u>	<u>1117</u>

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 Domažlice

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.08.2018 13:00:00.

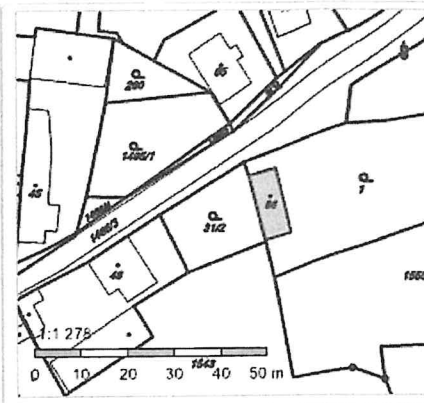
© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.2 build 0

Any

Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 86
 Obec: Velký Malahov [554413]
 Katastrální území: Jivjany [779644]
 Číslo LV: 10002
 Výměra [m²]: 85
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného
 nebo evidenčního: zemědělská stavba
 Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 86

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

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 Domažlice

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.08.2018 09:00:00.

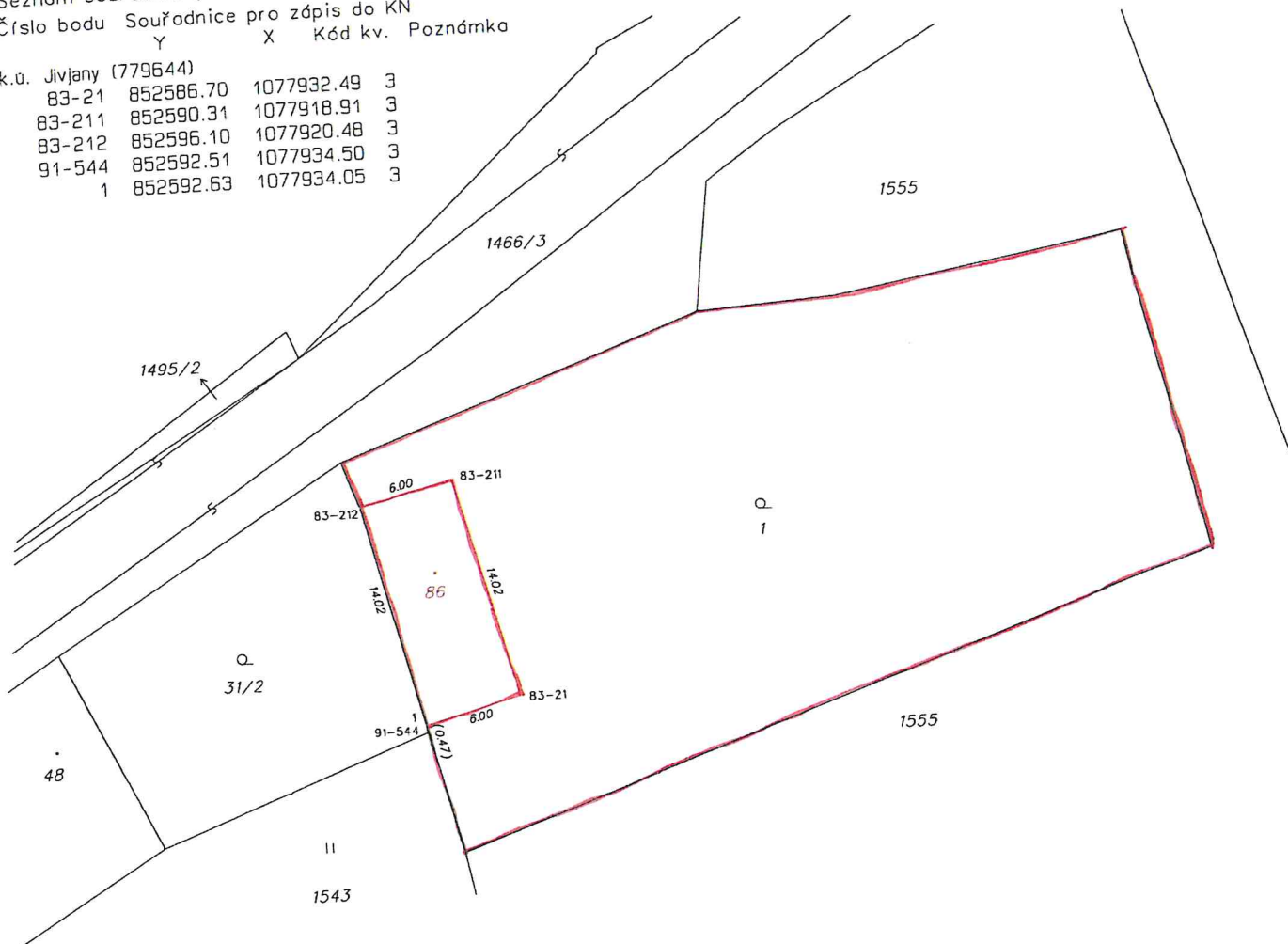
© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
 Podání určená katastrálními úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.2 build 0

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
 Y X Kód kv. Poznámka

k.ú.	Jivjany (779644)			
83-21	852586.70	1077932.49	3	
83-211	852590.31	1077918.91	3	
83-212	852596.10	1077920.48	3	
91-544	852592.51	1077934.50	3	
1	852592.63	1077934.05	3	



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	Způsob využití		Způsob využití		Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
ha	m ²	ha		m ²							ha	m ²	
1	12	02	zahrada	1	11 17	zahrada			2	1	10002	11 17	
				st.86	85	zast. pl.	bez čísel jina st.		2	1	10002	85	
	12	02			12 02								

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²	
1		52611	11	17	1						

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy v katastru	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: Ing. Milan Spálenský		Jméno, příjmení: Ing. Milan Spálenský		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 730/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 730/1995		
	Dne: 30.1.2017 Číslo: 8/2017		Dne: 31.1.2017 Číslo: 5/2017		
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Vyhotovitel: Geotan spol. s r.o. Zikmunda Wintra 8 30100 Pízeň		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.			
Číslo plánu: 113-8/2017 Okres: Domažlice Obec: Velký Malahov Kat. území: Jivjany Mapový list: Primda 1-8/44 (DKM)		KÚ pro Plzeňský kraj KP Domažlice Libuše Hanáčíková PGP 73/2017-401 2017.01.31 14:19:28 CET			
Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.					

DODATEK č. 1 k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ č. 86N18/30

Smluvní strany:

Česká republika – Státní pozemkový úřad

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za kterou právně jedná Ing. Jan Kaiser vedoucí pobočky Domažlice

adresa: Haltravská 438, Týnské Předměstí, 344 01 Domažlice

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

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 401-3723001/0710

ID DS: z49per3

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

pan Jakub Steinbach, r. č. 1

bytem „

bankovní spojení: Československá obchodní banka a. s.

číslo účtu: „

(dále jen „nájemce“)

– straně druhé –

uzavírají tento dodatek č. 1 k nájemní smlouvě č. 86N18/30 ze dne 17. 9. 2018 (dále jen „smlouva“), kterým se mění výše ročního nájemného

1. Na základě Čl. V smlouvy nájemce povinen platit pronajímateli roční nájemné ve výši 949,-Kč (slovy: devět set čtyřicet devět korun českých).

2. Smluvní strany se dohodly na tom, že roční nájemné specifikované v bodě 1. tohoto dodatku bude zvýšeno z důvodu, že nájemné za pozemky ve vlastnictví státu (příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu) již dlouhodobě neodpovídá aktuálním ekonomickým podmínkám v sektoru zemědělství a to na částku **1.252,-Kč** (slovy: jeden tisíc dvě stě padesát dva korun českých).

K 1. 10. 2024 je nájemce povinen zaplatit částku **983,- Kč** (slovy: devět set osmdesát tři korun českých).

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

4. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 21. 8. 2024.

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

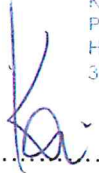
6. Smluvní strany po přečtení tohoto dodatku prohlašují, že s jeho obsahem souhlasí a že je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

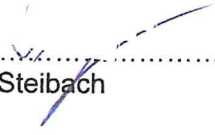
V Domažlicích dne 2. 8. 029

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Krajský pozemkový úřad Plzeňský kraj
Pobočka Domažlice
Haltravská 438
344 01 Domažlice

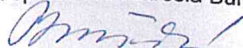
③


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


.....
Jakub Steibach

nájemce

Za správnost: Marcela Buršíková



Výpočet pachtu k dodatku č. 2 pachtovní smlouvy č. 86N18/30

Datum tisku: 18.07.2024

Spočítáno k datu splátky: 1. 10. 2024

Vydané parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m ²]	Datum zahájení pachtu	Datum ukončení pachtu	Počet dní	Pacht [Kč]
Katastr: Jivjany									
	1			2	1 117,00	01.10.2018	20.08.2024	325	247,97 Kč
	86			1	85,00	01.10.2018	20.08.2024	325	150,96 Kč
Celkem za katastr					1 202,00				398,93 Kč
Celkem vydané parcely					1 202,00				398,93 Kč

Stávající parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m ²]	Datum zahájení pachtu	Datum ukončení pachtu	Počet dní	Pacht [Kč]
Katastr: Jivjany									
	1			2	1 117,00	21.08.2024		41	46,15 Kč
	86			1		01.10.2018		366	500,00 Kč
	86			1	85,00	21.08.2024		41	38,09 Kč
Celkem za katastr					1 202,00				584,24 Kč
Celkem stávající parcely					1 202,00				584,24 Kč
Celkem									983

Příloha pachtovní smlouvy č. 86N18/30

Variabilní symbol: 8611830

Uzavřeno: 17.09.2018

Roční pacht: 1 252 Kč

Datum tisku: 18.07.2024

Účinná od: 01.10.2018

Pachtýři:**Název****Adresa**

Steinbach Jakub

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	VO	%	Inflace	Pacht [Kč]
Katastr: Jivjany													
	1		2	5	10002	pc/ha	68 300,00	1 117	B	5,4			411,97
	86		1	13	10002	m²	4,00	85					340,00
	86		1	13		jdn	500,00						500,00
Celkem za katastr									1 202				1 251,97
Celkem									1 202				1 252

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²

Vysvětlivky k výrobním oblastem (VO):

H...horská

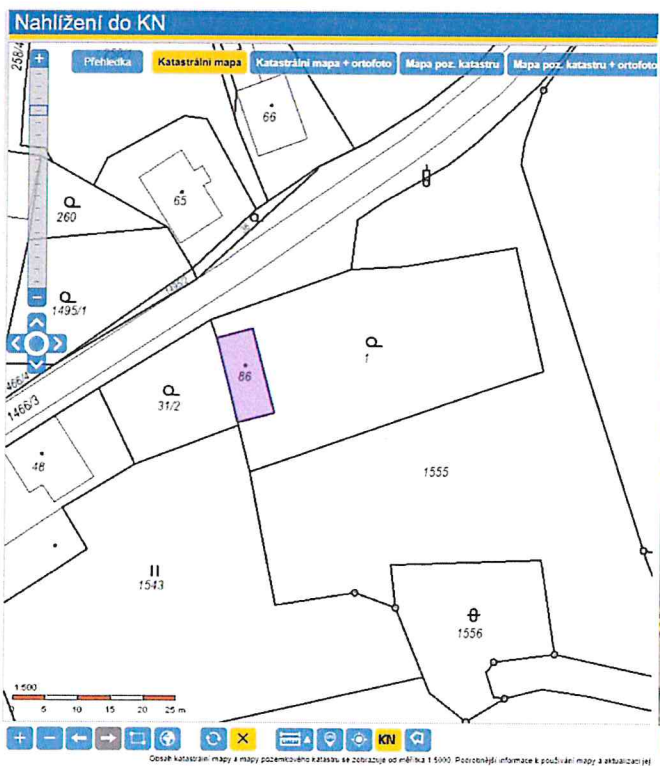
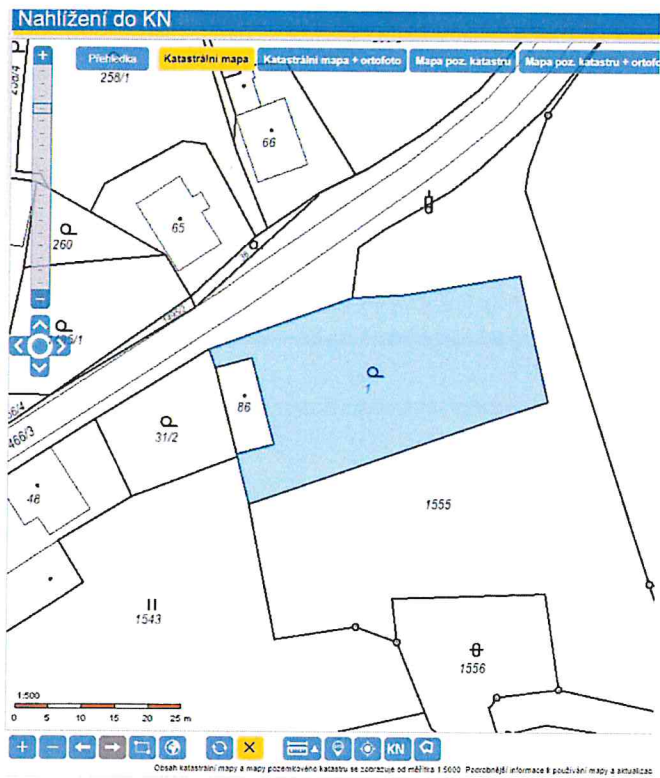
BO...bramborářsko-ovesná

B...bramborářská

K...kukuřičná

Ř...řepařská

9...neurčená





STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

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

Naše značka: **JaP/178/18DO**
Spis. značka: SPU 202982/2024/Nov
UID: spuess920b1a74
Vyřizuje.: Ing. Petra Nováčková
Tel.: +420 727 956 836
ID DS: z49per3
E-mail: p.novackova@spucr.cz
Datum: 27.5.2024

Nájemce
346 01 Horšovský Týn

Věc: Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy a následné možnosti zániku smlouvy č. 66N18/30

Dne 15.11.2019 jste uzavřel jako nájemce s SPÚ jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 63N19/03, jejímž předmětem je nájem pozemků a stavby v k.ú., Jivjany obec Velký Malahov, okres Domažlice

- pozemek p.č.St. 86 se stavbou
- pozemek p.č. 1

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 části majetku podniku, resp. přechodu vlastnického práva nemovitých věcí 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.

S pozdravem

.....
Ing. Jiří Papež

Státní pozemkový úřad
Ředitel krajského pozemkového úřadu
pro Plzeňský kraj

Na vědomí: oddělení správy majetku státu příslušného KPÚ

Za formální a věcnou správnost: Ing. Petra Nováčková











ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 036149/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj,
Náměstí Generála Píky 8. 326 00 Plzeň,
IČO: 01312774

Číslo jednací: SPU 144186/2024/Nov

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny pozemku
parc.č. St. 86, součástí pozemku je stavba a
pozemku parc.č. 1 v katastrálním území
Jivjany, obec Velký Malahov, okres
Domažlice, pro účely převodu majetku podle
zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších
předpisů

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Jivjany, Velký Malahov, okres Domažlice

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 05.05.2024

Zpracováno ke dni: 05.05.2024

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

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. St. 86 součástí pozemku je stavba a parc.č. 1 v obci Velký Malahov, okres Domažlice, katastrální území Jivjany.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce, standardy SPÚ, územní plán obce, geoportál Plzeňského kraje – mapa technické infrastruktury,

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. St. 86, součástí pozemku je stavba, parc.č. 1.v katastrálním území Jivjany
Adresa předmětu ocenění:	Jivjany, Velký Malahov, okres Domažlice
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Domažlice
Obec:	Velký Malahov
Ulice:	
Katastrální území:	Jivjany

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.05.2024 bez přítomnosti majitele, informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

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

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. St. 86 součástí pozemku je stavba a parc.č.1 v obci Velký Malahov, okres Domažlice, katastrální území Jivjany.

4. Dokumentace a skutečnost

Dle katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu, stavebně technická dokumentace nebyla doložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č.St.86 o výměře 85 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p. – zemědělská stavba. Jedná se

o nepodsklepený objekt o jednom nadzemním podlaží se sedlovou střechou. Stavba je cihlové konstrukce, krov je dřevěný vázaný, střešní krytina pálená, klempířské prvky chybí, vnější omítky chybí. Okna v objektu jsou jednoduchá, dveře dřevěné, vrata dřevěná dvoukřídlá. Do objektu je zavedena elektřina. Stavba není zateplená. Stavba je pronajatá a užívána k zemědělským účelům. Stavebně technický stav je dobrý a odpovídá pravidelné údržbě. Stáří stavby je určeno odhadem.

Oceňovaný pozemek parc.č. 1 o výměře 1.117 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek tvoří funkční celek s nemovitostí na pozemku parc.č. St. 86. Pozemek má rovinatý charakter, na části pozemku se nachází kanalizační stoka (dle mapy technické infrastruktury), tato skutečnost není ošetřena věcným břemenem.

Součástí pozemku je zpevněná plocha (příjezd k zemědělské stavbě) a trvalé porosty (ovocné dřeviny, listnaté a jehličnaté dřeviny). Pozemek je užíván jako užitková zahrada.

Pozemek se nachází na severovýchodním okraji obce Jivjany, podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy bydlení BO. Přístup je po zpevněné obecní cestě. V místě je možné připojení na tyto inženýrské sítě: elektřina, kanalizace (kanalizační stoka), vodu nutno řešit individualně.

Jivjany je částí obce Velký Malahov, nachází se 2 km severovýchodně od sídelní části obce. Velký Malahov se nachází cca 12 km severně od Horšovského Týna, kde je komplexní občanská vybavenost. V místě se nenachází žádná občanská vybavenost, z hlediska dopravní obslužnosti pouze autobusová zastávka.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňovaný pozemek není zatížen věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.05.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního

vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná. Objekt je pronajat a jeho stavebně technický stav umožňuje jeho pronajmutí. Stavba bude oceněna kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění. Stáří stavby je určeno odhadem.

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

Obvyklé nájemné:

Stanovení obvyklé výše nájemného bylo provedeno s využitím metody přímého porovnání. V České republice prozatím nefunguje jednotná databáze reálného inkasovaného nájmu, nebo jiná cesta, jak by reálné inkasované nájemné bylo možno ověřit z nezávislých zdrojů. Proto zpracovatel v případě stanovení předpokládaného nájemného bude vycházet z nabídek z realitní inzerce pronájmu nebytových prostor se shodným nebo obdobným využitím. Z toho důvodu se jedná spíše o tržní hodnotu nájemného dle §2, odst. (3) zákona 151/97 Sb.

Jelikož se některé nabídky pronájmu nebytových prostor vyskytují v realitní inzerci v několika po sobě následujících vydáních, je u těchto nabídek uvažována vždy nejnižší nabízená cena. Tento postup vychází z poznatku, že nenachází-li se nabízená cena ve výši, kterou trh akceptuje (tedy cena obvyklá, tržní), je nabídka pronájmu postupně snižována. Poslední nabídky, která se objeví u inzerované nemovitosti, je považována za nabídku akceptovanou trhem. Tato cena je pak považována za obvyklou cenu, za kterou byl pronájem s největší pravděpodobností realizován.

Metoda přímého porovnání je založena na srovnání předmětného nájmu s obdobnými nájmy, a pomocí korekčních koeficientů je vyjádřeno srovnání oceňovaného a porovnávaného nájmu z hlediska nejpodstatnějších ukazatelů ovlivňujících výši nájemného. Z inzerátů nebylo možné zjistit, zda nabízená cena obsahuje i zprostředkovatelskou odměnu realitní kanceláře a další související podmínky s pronájmem, z tohoto důvodu je nabídková cena korigována 10 %.

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 10002
Kraj: Plzeňský
Okres: Domažlice
Obec: Velký Malahov
Katastrální území: Jivjany
Počet obyvatel: 242
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 574,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 378,00 Kč/m²

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80

9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná III 0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,648$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,297$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,192$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,297$$

1. stavba na St. 86 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Stavba na St. 86

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	85,00 m ²	2,80 m	238,00
Součet	85,00 m²		238,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $238,00 / 85,00 = 2,80 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $85,00 / 1 = 85,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	85,00*4,30	=	365,50 m ³
zastřešení	85,00*2,30/2	=	97,75 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	365,50 m ³
zastřešení	Z	97,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		463,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	cihlová	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	standardní	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100

24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8510

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9976
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8510
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 281,34
Plná cena: 463,25 m ³ * 4 281,34 Kč/m ³	=	1 983 330,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 80 / 120 = 66,7 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

Stavba na St. 86 - věcná hodnota

= 660 449,14 Kč

1.2. Přípojka elektro**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

15,00 m

Ocenění

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

= 140,-

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

* 0,8000

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

* 3,0750

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 344,40

Plná cena: 15,00 m * 344,40 Kč/m

= 5 166,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 60 = 66,7 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

Přípojka elektro - věcná hodnota

= 1 720,28 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

stavba na St. 86

= 660 449,14 Kč

přípojka elektro

= 1 720,28 Kč

Nákladové ceny - celkem

= 662 169,42 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Do srovnávací metody byly zařazeny 3 nemovitosti obdobného charakteru. Jedná se o nemovitosti v bývalém zemědělském nebo výrobním areálu, v současné době nevyužité. K pronájmu jsou inzerovány ke skladovacím účelům nebo k výrobě. Nemovitosti byly zpracovatelem vyhodnoceny jako nejpodobnější k určení tržní hodnoty nájemného. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze. Nájemné je bez energie.

nabízená nemovitost	1	2	3
poloha nemovitosti	Roupov, okr. Plzeň-jih	Tachov	Erpužice, okr. Tachov
nabízené nájemné Kč/měs	6000	9500	9900
užitná plocha m ²	100	115	140
jednotkové nájemné	60,00	82,61	70,71
provize 10 %	0,9	0,9	0,9
korekce	54,00	74,35	63,64
konstrukce objektu	zděná	zděná	montovaná, zateplená
korekce	1	1	1
upravená hodnota Kč	54,00	74,35	63,64
poloha nemovitosti	zem. areál, okraj obce	U Minerálky Tachov	okraj obce Erpužice
korekce	1,00	0,80	1,00
upravená hodnota Kč	54,00	59,48	63,64
stav nemovitosti	dobrý	dobrý	dobrý
korekce	1,00	1,00	1,00
upravená hodnota Kč	54,00	59,48	63,64
využití nemovitosti	dílna, sklad	dílna, sklad, garáž	dílna, sklad
korekce	1,00	1,00	1,00
upravená hodnota Kč	54,00	59,48	63,64
inženýrské sítě	E,V,P	neuvedeno	neuvedeno
korekce	0,80	1,00	1,00
upravená hodnota Kč	43,20	59,48	63,64
ostatní	sociální zázemí mimo objektu	bez vytápění	bez vytápění
korekce	1,00	1,00	1,00
upravená hodnota Kč	43,20	59,48	63,64
jednotkové nájemné Kč	43,20	59,48	63,64

průměr **55,44**

podlahová plocha:
60 m² **3326,4**

průměrně měsíční nájemné po zaokrouhlení: **3.300 Kč**
Podlahová plocha je odvozena ze zastavěné plochy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro zemědělství
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Výnosy celkem			3 300,-	39 600,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 39 600,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 24 997,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 85,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 85,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 24 997,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 1 249,85 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$39\,600,00 \cdot 40\%$$

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 22 510,15 Kč

Míra kapitalizace 6,00 % / 6,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **375 169,20 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):

podle platného územního plánu se jedná o stabilizovanou oblast bez rozvojových možností

Ocenění nákladovým způsobem CN = 662 169,42 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 375 169,20 Kč

Rozdíl R = 287 000,22 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

$$CV + 0.10 R = 403\,869,22 \text{ Kč}$$

Stavba na St. 86 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = **403 869,22 Kč**

2. zpevněná plocha**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.1.1. Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 40,00 m²

Ocenění

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

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 40,00 m² * 114,66 Kč/m²

=	45,-
*	0,8000
*	3,1850
=	114,66
=	4 586,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 15 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 15 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	1 527,27 Kč
*	0,297
=	453,60 Kč

Zpevněná plocha - zjištěná cena

=	453,60 Kč
---	-----------

3. parc.č. St. 86

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,297$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,297 = 0,297$$

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	378,-	0,297		112,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 86	85	112,27	9 542,95
Stavební pozemek - celkem			85		9 542,95

Parc.č. St. 86 - zjištěná cena celkem = **9 542,95 Kč**

4. parc.č.1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,297$

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: Ochranné pásmo - kanalizace	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,297 = 0,294$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	378,-	0,294		111,13

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahradá	1	1 117	111,13	124 132,21
Stavební pozemek - celkem			1 117		124 132,21

Parc.č.1 - zjištěná cena celkem = **124 132,21 Kč**

5. trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák vlašský na pozemku p.č.: 1						
	40	1 Ks	2 456,-		2 456,-	2 456,-
jabloň - polokmen na pozemku p.č.: 1						
	20	3 Ks	2 033,-		2 033,-	6 099,-
Součet:					=	8 555,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	8 555,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
vrba, na pozemku p.č.: 1				
Listnaté stromy I	19 650,-		30 roků	2,00 ks
			19 650,-	39 300,-
lípa, javor na pozemku p.č.: 1				
Listnaté stromy III	25 160,-		40 roků	3,00 ks
			25 160,-	75 480,-
smrk na pozemku p.č.: 1				
Jehličnaté stromy I	15 840,-		30 roků	3,00 ks
			15 840,-	47 520,-
Součet:				162 300,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	58 428,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **66 983,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. stavba na St. 86 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	403 869,20 Kč
2. zpevněná plocha	453,60 Kč
3. parc.č. St. 86	9 543,- Kč
4. parc.č.1	124 132,20 Kč
5. trvalé porosty	66 983,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **604 981,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **604 980,- Kč**

slovy: šest set čtyři tisíc devět set osmdesát Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Oceňovaná stavba je využívána jako zemědělská stavba, nachází se v zastavitelné části obce a využitím pozemku k bydlení. Zpracovatel provedl průzkum trhu za období 2021-2024 a nebyla nalezena obdobná nabídka k prodeji, kdy by byla nabízena stavba obdobného charakteru.

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

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

Pro stanovení tržní hodnoty se přihlíží k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. V době ocenění je oceňovaná stavba využívána jako zemědělská stavba, nachází se na pozemku s funkčním využitím plochy bydlení.

Obvyklou cenu tak lze určit pouze u pozemku, u stavby bude určena tržní hodnota.

Srovnávané nemovitosti byly vyhodnoceny zpracovatelem jako nejpodobnější pozemky s oceňovaným pozemkem, srovnávané vzorky č. 2 a 4 byly prodány před více jak 12 měsíci. (01-03/2023) Vzhledem k situaci na realitním trhu v době ocenění, není stáří prodeje dále zohledňováno.

Pozemek parc. č. St. 86 v katastrálním území Jivjany

Jivjany, Velký Malahov, okres Domažlice						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jivjany, Velký Malahov, okres Domažlice	85 m ²	plochy bydlení	bez IS	bez přístupu	
1	Lštění, Blížejev, okres Domažlice	823 m ²	plochy bydlení	el.přípojka	přístup z obecní komunikace	
2	Málkovice, Bor, okres Tachov	1292 m ²	plochy bydlení	bez IS	přístup z obecní komunikace	
3	Čečkovice, Bor, okres Tachov	863 m ²	plochy smíšené obytné, výroby a skladování	bez IS	přístup z obecní komunikace	
4	Březí u Meclova, Meclov, okres Domažlice	702 m ²	plochy bydlení	bez IS	přístup z obecní komunikace	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	911,30 Kč	1	911,30 Kč	1	1	1	1.03	1.2	1	1.236	737,30 Kč
2	681,11 Kč	1	681,11 Kč	1	1	1	1	1.2	1	1.2	567,59 Kč
3	869,06 Kč	1	869,06 Kč	1	1	1	1	1.2	1	1.2	724,22 Kč
4	569,80 Kč	1	569,80 Kč	1	1	1	1	1.2	1	1.2	474,83 Kč
Celkem průměr							625,99 Kč				
Minimum							474,83 Kč				
Maximum							737,30 Kč				
Směrodatná odchylka - s							126,88 Kč				
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s							499,11 Kč				
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s							752,87 Kč				
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách, zejména občanskou vybavenost a velikost obce, velikost pozemku je diferencována koeficientem K2, K3 zohledňuje využití pozemku dle platného územního plánu, koeficientem K4 je zohledněna dostupnost inženýrských sítí, koeficientem K5 je zohledněn přístup k pozemku (u oceňované nemovitosti přes pozemek parc.č.1).

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

626,00 Kč/m²

* 85 m²

= 53 210 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

53 210 Kč

Pozemek parc. č. 1 v katastrálním území Jivjany

Jivjany, Velký Malahov, okres Domažlice						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jivjany, Velký Malahov, okres Domažlice	1117 m ²	plochy bydlení	bez IS	přístup z obecní komunikace	ochranné pásmo kanalizace
1	Lštěň, Blížejev, okres Domažlice	823 m ²	plochy bydlení	el.přípojka	přístup z obecní komunikace	
2	Málkovice, Bor, okres Tachov	1292 m ²	plochy bydlení	bez IS	přístup z obecní komunikace	
3	Čečkovice, Bor, okres Tachov	863 m ²	plochy smíšené obytné, výroby a skladování	bez IS	přístup z obecní komunikace	
4	Březí u Meclova, Meclov, okres Domažlice	702 m ²	plochy bydlení	bez IS	přístup z obecní komunikace	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňované ho objektu odvozená ze srovnání
1	911,30 Kč	1	911,30 Kč	1	1	1	1.03	1	1.1	1.133	804,32 Kč
2	681,11 Kč	1	681,11 Kč	1	1	1	1	1	1.1	1.1	619,19 Kč
3	869,06 Kč	1	869,06 Kč	1	1	1	1	1	1.1	1.1	790,05 Kč
4	569,80 Kč	1	569,80 Kč	1	1	1	1	1	1.1	1.1	518,00 Kč
Celkem průměr			682,89 Kč								
Minimum			518,00 Kč								
Maximum			804,32 Kč								
Směrodatná odchylka - s			138,42 Kč								
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s			544,48 Kč								
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s			821,31 Kč								
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercie přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách, zejména občanskou vybavenost a velikost obce, velikost pozemku je diferencována koeficientem K2, K3 zohledňuje využití pozemku dle platného územního plánu, koeficientem K4 je zohledněna dostupnost inženýrských sítí, koeficientem K5 je zohledněn přístup k pozemku. K6 zohledňuje výskyt kanalizační stoky na pozemku.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$682,89 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1117 \text{ m}^2$$

$$= 762\,788 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

762 790 Kč

Stavba na St. 86

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	85,00 m ²	2,80 m	238,00
Součet	85,00 m²		238,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

238,00 / 85,00

= 2,80 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

85,00 / 1

= 85,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	85,00*4,30	=	365,50 m ³
zastřešení	85,00*2,30/2	=	97,75 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	365,50 m ³
zastřešení	Z	97,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		463,25 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	cihlová	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	standardní	S	100

17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8510

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9976
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8510
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 281,34
Plná cena: 463,25 m ³ * 4 281,34 Kč/m ³	=	1 983 330,76 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	*	0,333
nákladová cena stavby po zaokrouhlení	=	660 450 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

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

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra m ²	cena zjištěná Kč	cena obvyklá (tržní hodnota) Kč
St. 86	zastavěná plocha a nádvoří	85	9.543	53.210
	zemědělská stavba		403.869	660.450
	celkem		413.412	713.660
1	zahrada	1117	124.132	762.790
	zpevněná plocha		454	
	trvalé porosty		66.983	
	celkem		191.569	762.790
celkem po zaokrouhlení			604.980	1.476.450

Cena zjištěná je zaokrouhlena podle § 50.

Cena obvyklá je zaokrouhlena podle požadavků.

Trvalé porosty a zpevněná plocha jsou obsaženy v ceně obvyklé.

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Základní cena dle oceňovací vyhlášky je určena podle indexu polohy (podle druhu a účelu užití hlavní stavby a se kterou je v jednotném funkčním celku) proto je index polohy stanoven pro budovy pro zemědělství. Srovnávací metodou byla zjištěna obvyklá cena pozemku, podle jeho nejlepšího možného způsobu využití dle platného územního plánu (plochy bydlení) a u stavby byla určena tržní hodnota nákladovým způsobem ocenění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemku parc. č. St. 86 součástí pozemku je stavba a parc.č. 1 v obci Velký Malahov, okres Domažlice, katastrální území Jivjany.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena pozemku a tržní hodnota stavby na pozemku parc.č. St. 86 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

713.660,- Kč

Slovy: sedmsetřinácttisícšestsetšedesát korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena pozemku parc.č. 1 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

762.790,- Kč

Slovy: sedmsetšedesátdvatisícšestsetdevadesát korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena pozemku parc.č. St. 86 a tržní hodnota stavby na pozemku parc.č. St. 86 a obvyklá cena pozemku parc.č. 1 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.476.450,- Kč

Slovy: jedenmiliónčtyřístasedmdesátšesttisícčtyřístapadesát korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.05.2024



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 036149/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Objednávka, srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z územního plánu, mapa technické infrastruktury, pořízená fotodokumentace, srovnávané nemovitosti.

I. PŘÍLOHY

Objednávka



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

Naše zn.: JaP/178/18/DO
Spisová zn.: SPU 144186/2024/Nov
UID: spuess920a39e9
Vyřizuje: Ing. Nováčková Petra
Telefon: 727 956 836
ID OS: z49per3
E-mail: p.novackova@spucf.cz

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

Datum: 17.4.2024

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

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
Se sídlem náměstí Generála Píky 2110/8, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPÚ: Ing. Petra Nováčková

Zhotovitel č.3:

Název: XP invest, s.r.o.
IČO: 28462572
Sídlo: Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 1

Vážení,

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

Účel znaleckého posudku:

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Převod bude realizován formou VEŘEJNÉ SOUTĚŽE.

Stavba (zemědělská stavba – sklad a garáž bez čp) s pozemkem p.č. St 86 s 85m² a přilehlý pozemek p.č. 1 - zahrada s 1117m² v k.ú. Jivjany navrženo pobočkou Domažlice k odstátnění. Pozemky jsou v územním plánování v ploše bydlení. Jedná se o pozemek vhodný pro výstavbu rodinného domu. Na pozemku se nachází kanalizace.

Majetek je pronajatý: NS č. 86N18/30

Požadované ceny:

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

Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatele a zhotovitele:

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- výpis z katastru nemovitostí
- ortofoto mapu, katastrální mapu
- NS č. 86N18/30

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Věcí nemovitých ve vlastnictví státu vedené na LV 10002.

Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Jehož součástí je stavba čp /bez čp/če
Katastr nemovitostí - stavební Velký Malahov	Jivjany	86	zastavěná plocha a nádvoří	zemědělská stavba, sloužící původně jako sklad a garáž bez čp.

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Velký Malahov	Jivjany	1	zahrada

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

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

Specifické požadavky objednatele:

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

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli za cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené v příloze č.2 Smlouvy, v souladu s čl. V Smlouvy:

Celková cena za znalecký posudek činí 13.300,00 Kč bez DPH.

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

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

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

případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

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

Podle příslušné smlouvy objednatel požaduje:

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

Forma odevzdání: 2 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Elektronická podoba posudku (sken) ve formátu souboru PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti.

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

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

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

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

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

S pozdravem

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

Přílohy:

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

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2024 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: JaP/178/18/DO pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554413 Velký Malahov
Kat.území: 779644 Jivjany List vlastnictví: 10002
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 86	85	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 86				
1	1117	zahrad		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva catěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

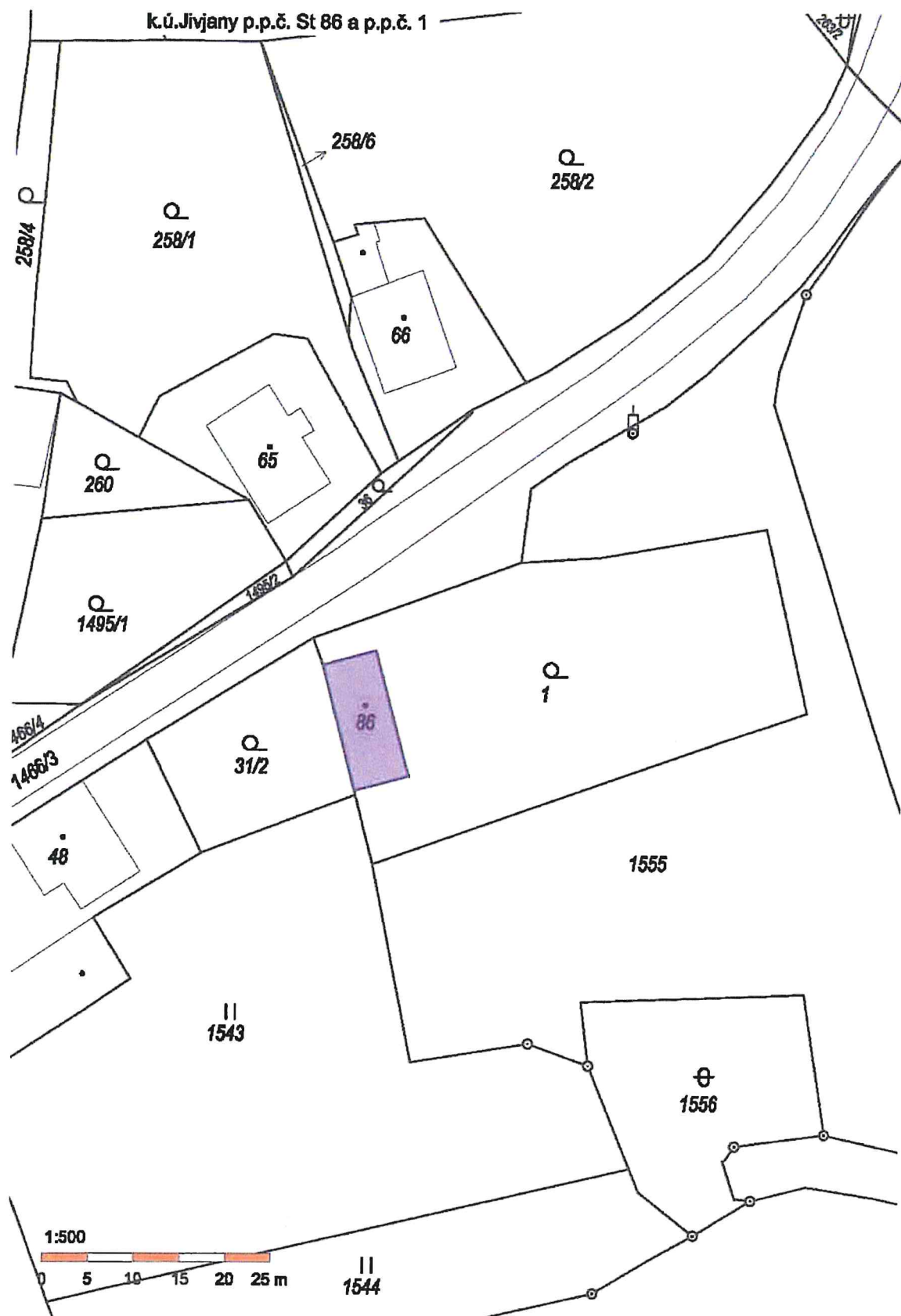
- o Jiná listina ze dne Žádost o zápis ze dne 19.07.1999.
POLVZ:57/1999 Z-6300057/1999-401
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001
- o Ohlášení přechodu práv z PF ČR (§22 bod 3 zák.č.503/2012Sb.) ze dne 24.01.2013; uloženo na prac. Domažlice
Z-749/2013-401
Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 01312774
- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.). ze dne 24.01.2013; uloženo na prac. Domažlice
Z-749/2013-401
Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 01312774

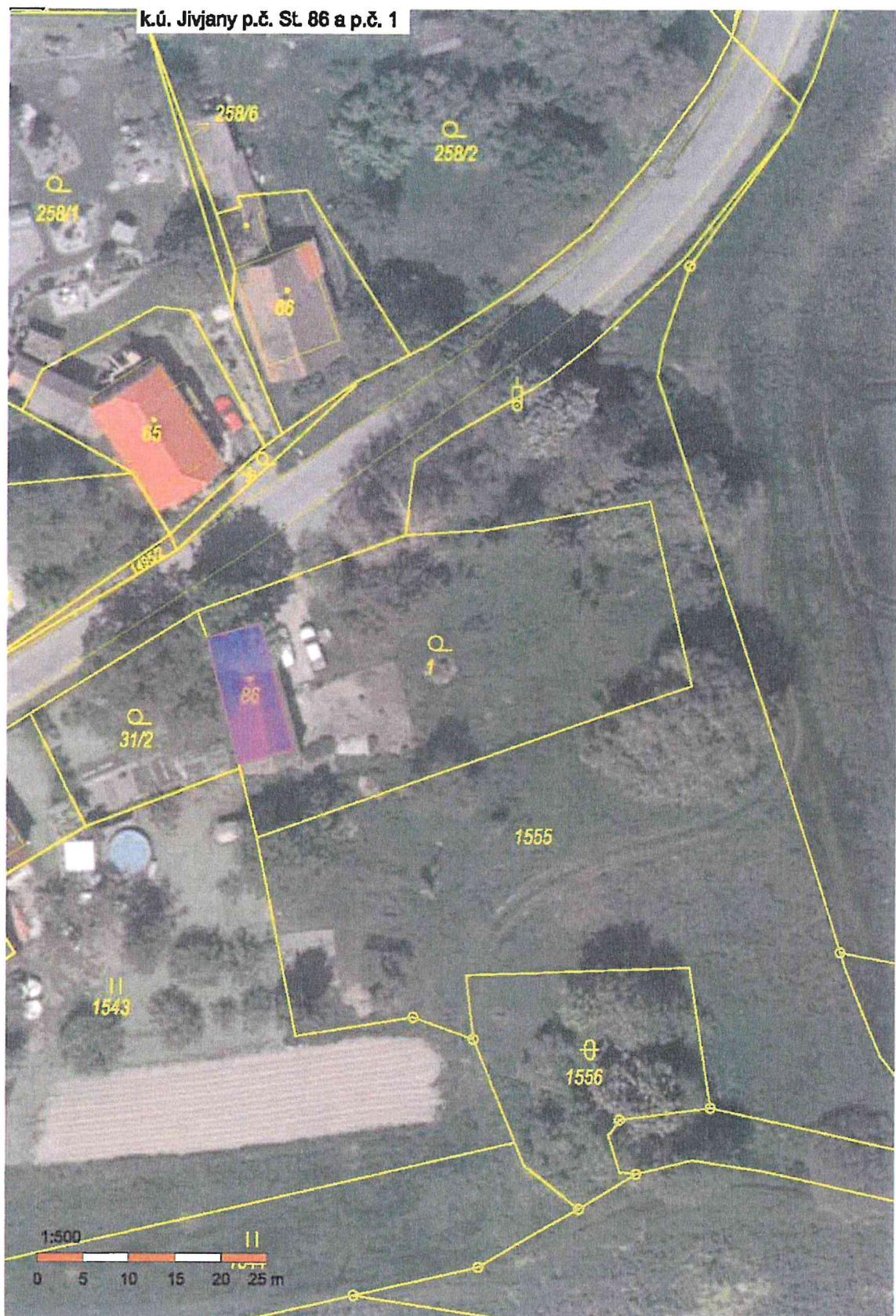
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1	52611	1117

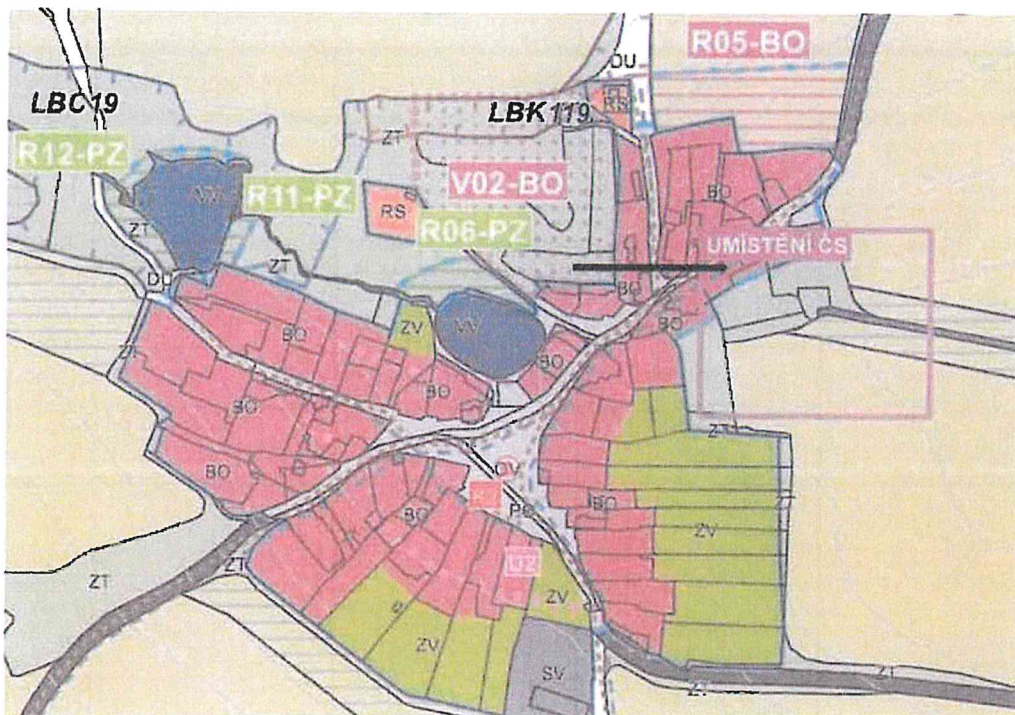
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
strana 1

Katastrální mapa a ortofotomapa

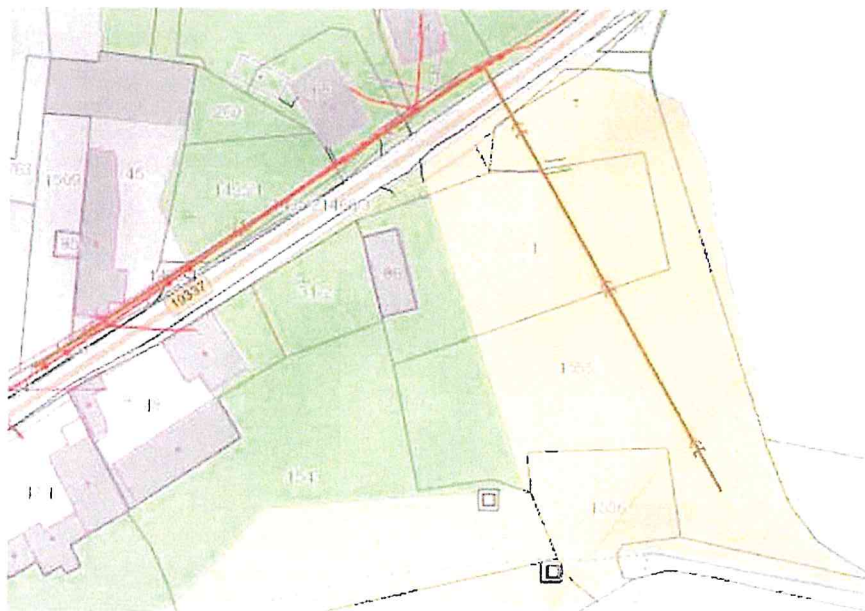




Výřez z územního plánu



Mapa technické infrastruktury



Pořízená fotodokumentace





I. PŘÍLOHY

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Pozemek, 823 m², Lštění, Blížejev, okres Domažlice

Celková cena: 750 000 Kč

Lokalita: Lštění, Blížejev, okres Domažlice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

CZK 1 400 000

CZK 1 200 000

CZK 1 000 000

CZK 800 000

CZK 600 000



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lštění, Blížejev, okres Domažlice	Cena dle KS	750 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.02.2024	Číslo řízení	V-609/2024-401
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	823 m ²
Elektrina	230V a 400V, 120V, 230V	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 10:00:00. Zápis proveden dne 08.03.2024.

Číslo řízení: V-609/2024-401

Smlouva kupní

Datum podání: 14.02.2024

Datum zplatnění: 08.03.2024

Plocha pozemků: 823 m²

Cena: 750 000 Kč

Pozemek Lštění nad Zubřinou, Blížejev, okres Domažlice [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 823 m²

Typ pozemku: zahrada

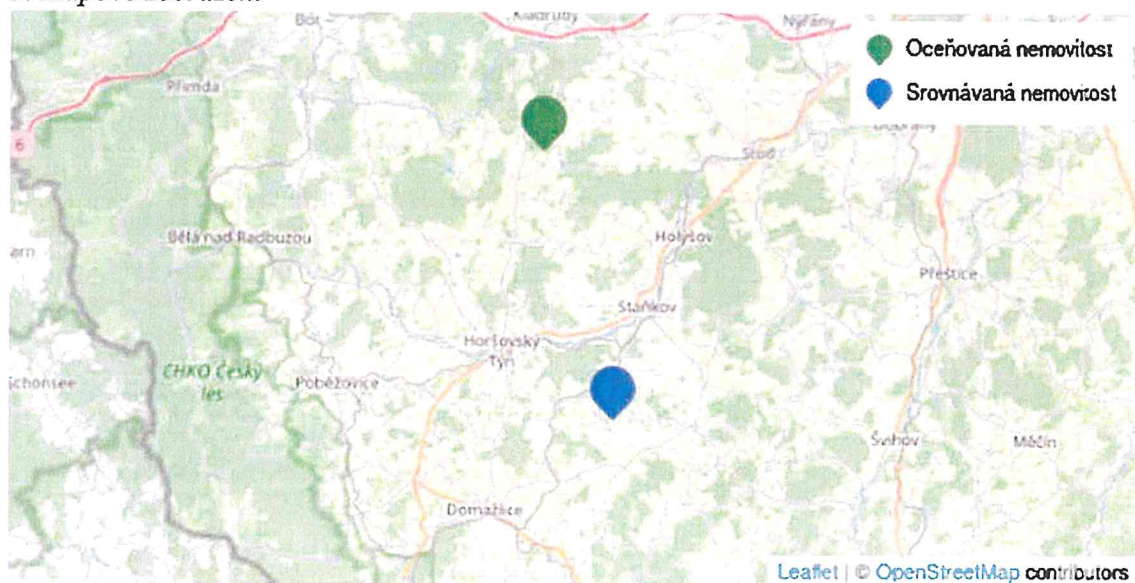
c. 204 Lštění nad Zubřinou

Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 823 m², v obci Lštění nad Zubřinou. Pozemek je podle platného územního plánu obce veden jako plocha smíšená obytná. Na pozemku je zřízeno připojení elektřiny, vytyčené místo pro vrt, odpady je potřeba řešit jímkou nebo ČOV. Velkou výhodou je zhotovený vjezd na pozemek. Obec Lštění nad Zubřinou leží 5km od Blížejova, 6km od Kolovče a 11 km od Horšovského Týna. V obci je k dispozici obchod s potravinami a mateřská školka, veškerá občanská vybavenost je k dispozici v Blížejově. Více informací Vám rád sdělí makléř. S financováním Vám rádi poradíme

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



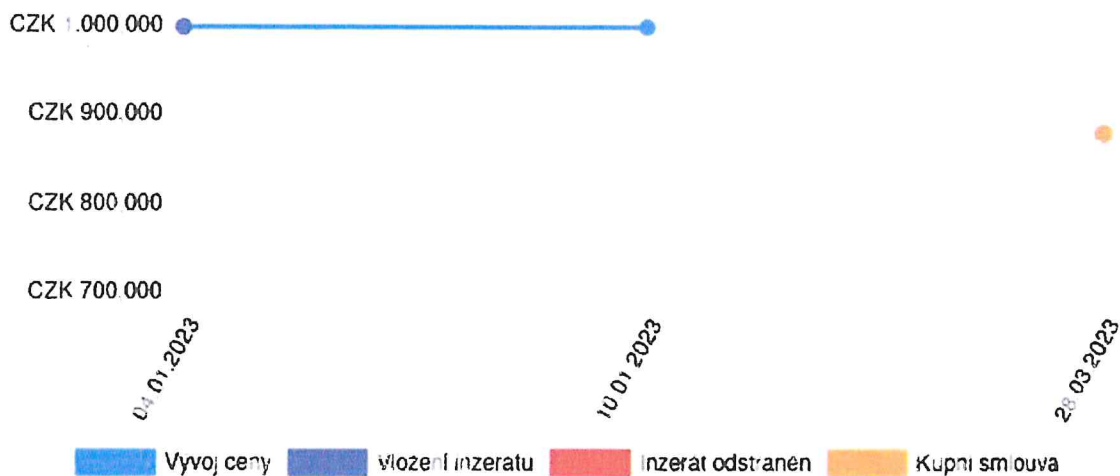
Pozemek, 1292 m², Málkovice, Bor, okres Tachov

Celková cena: 880 000 Kč

Lokalita: Málkovice, Bor, okres Tachov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

CZK 1 100 000



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Málkovice, Bor, okres Tachov	Cena dle KS	880 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.03.2023	Číslo řízení	V-950/2023-410
Plocha pozemku	1292 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Stavební pozemek	Voda	Vodovod

Smlouva kupní ze dne 13.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 19.04.2023.

Číslo řízení: V-950/2023-410

Smlouva kupní

Datum podání: 28.03.2023

Datum zplnění: 19.04.2023

Plocha pozemků: 1292 m²

Cena: 880 000 Kč

Pozemek, Málkovice, Bor, okres Tachov

✈️ Letecký pohled 🗺️ Panorama 📷 Street View 🗺️ Mapy.cz 📊 Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 314 m²

Typ pozemku: zahrada

č. 16/1 Málkovice

Pozemek, Málkovice, Bor, okres Tachov

✈️ Letecký pohled 🗺️ Panorama 📷 Street View 🗺️ Mapy.cz 📊 Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 64 m²

Typ pozemku: zahrada

č. 16/2 Málkovice

Pozemek, Málkovice, Bor, okres Tachov

✈️ Letecký pohled 🗺️ Panorama 📷 Street View 🗺️ Mapy.cz 📊 Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 518 m²

Typ pozemku: zahrada

č. 17 Málkovice

[Pozemek, Málkovice, Bor, okres Tachov](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 198 m²

Typ pozemku: ostatní

č. 780 Málkovice

[Pozemek, Málkovice, Bor, okres Tachov](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 198 m²

Typ pozemku: ostatní

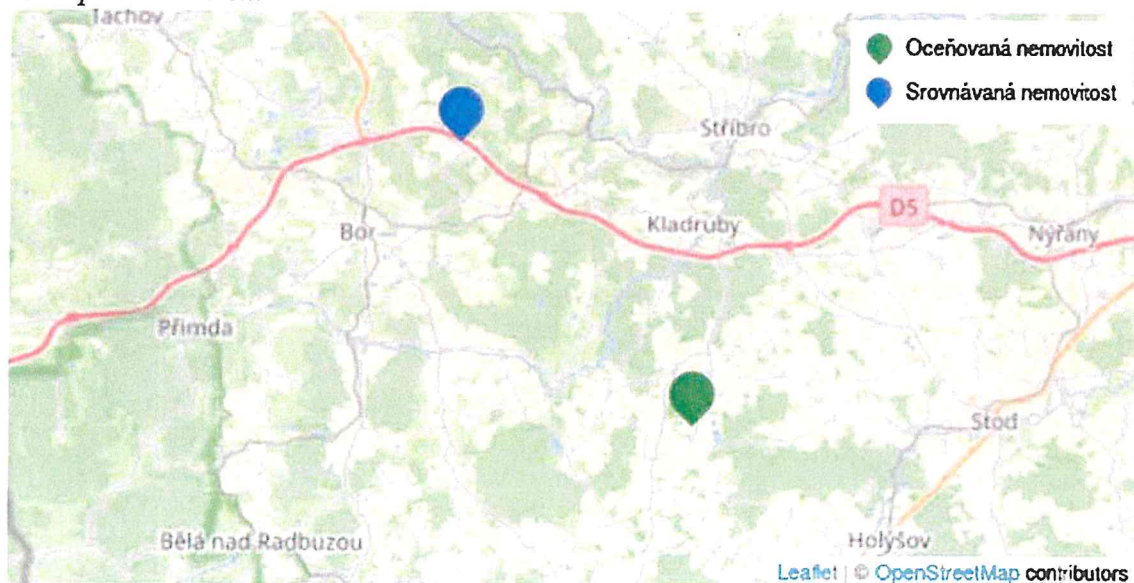
č. 781 Málkovice

Nabízíme k prodeji stavební pozemek 1292 m² v Málkovicích u Boru. Cena stavebního pozemku za m² = 774,- Kč. Pozemek je přístupný z obecní komunikace a není k němu přivedený vodovodní řád. Elektrina je na hranici pozemku. Jedná se o okraj malé obce s pěkným výhledem na okolní lesy. Velmi klidné místo. Dálnice Praha - Rozvadov je 6 km vzdálená, Bor 9 km, Tachov 17 km, Německo - hranice Rozvadov 36 km.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

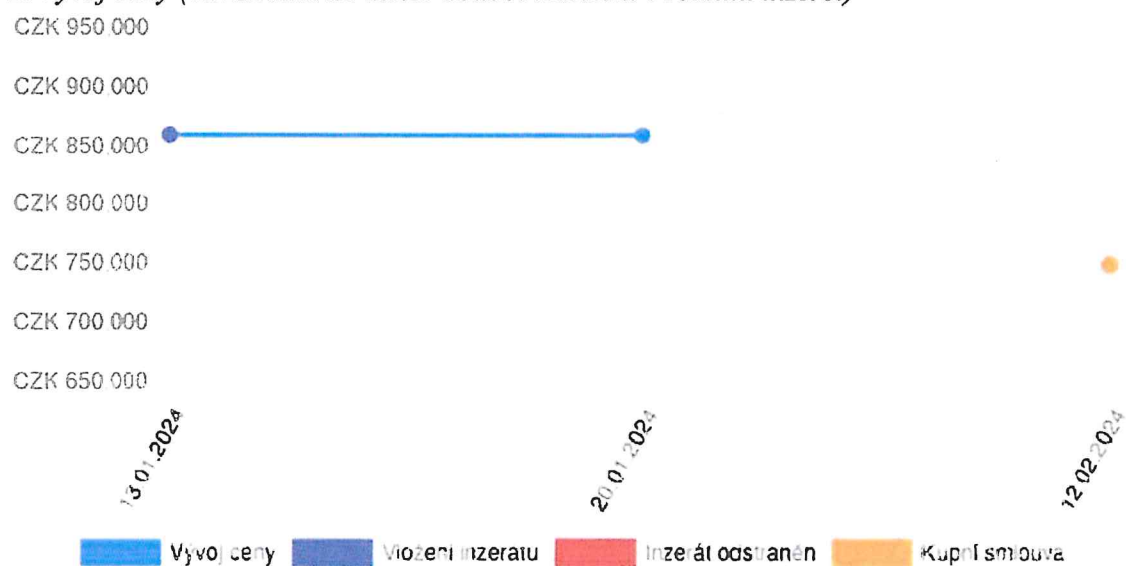


Pozemek, 863 m², Čečkovice, Bor, okres Tachov

Celková cena: 750 000 Kč

Lokalita: Čečkovice, Bor, okres Tachov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Čečkovice, Bor, okres Tachov	Cena dle KS	750 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.02.2024	Číslo řízení	V-492/2024-410
Plocha pozemku	863 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Smlouva kupní ze dne 12.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2024 16:13:13. Zápis proveden dne 06.03.2024.

Číslo řízení: V-492/2024-410

Smlouva kupní

Datum podání: 12.02.2024

Datum zplnění: 06.03.2024

Plocha pozemků: 863 m²

Cena: 750 000 Kč

[Pozemek, Čečkovice, Bor, okres Tachov](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 863 m²

Typ pozemku: ostatní

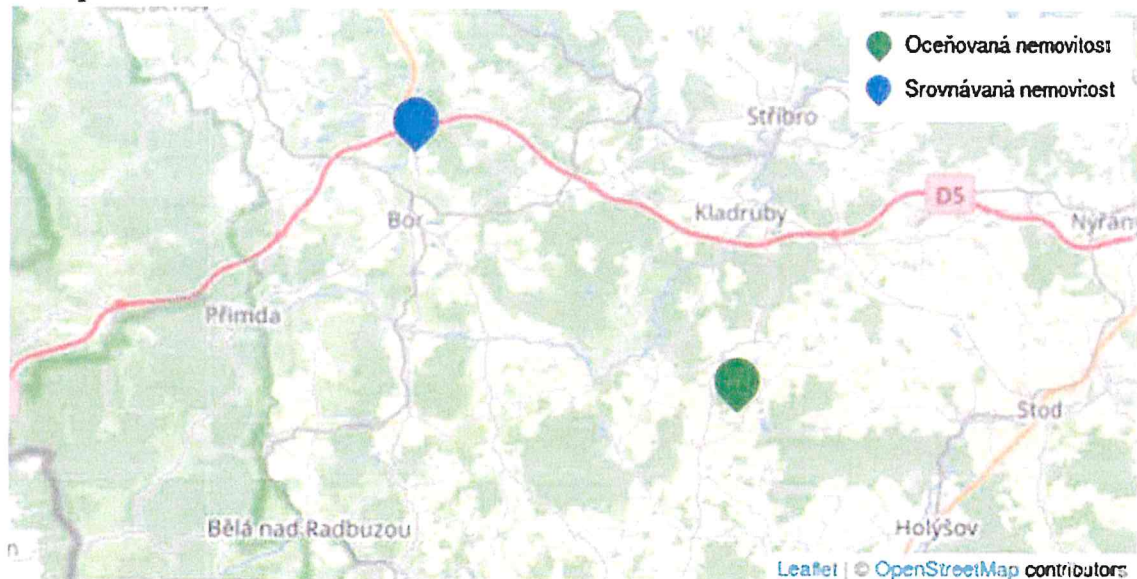
č. 1218 Čečkovice

Nabízím k prodeji pozemek, určený k výstavbě rodinného domu a (nebo), stavby pro podnikání. Zastavitelnost pozemku není omezena koeficientem zastavitelnosti. Pozemek se nachází v centru zástavby městské části Čečkovice obcí Bor. Celková výměra pozemku činí 863 m², z toho podle územního planu 135 m² (10.2 x 13.5 m) se nachází v ploše smíšené obytné - venkovské a je určena pro stavbu rodinného domu zastavenou plochou do 8 x 9.5 m, to je do 76 m², ostatní část v plochách výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba je určena pro podnikatelské stavby(garáže, kanceláře, obchod, skladování, servis, výroba atd.), podmínky uspořádání jsou v inzerátu na foto. Takže je možné postavit RD plus garáž, kancelář, obchod, servis atd. bez časového nátlaku. Maximální podlažnost pro rodinný dům je 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví, pro stavby, určené k podnikání maximální výška 8 metru. Všechny inženýrské sítě, sloup elektrického vedení, vodovod a kanalizace, jsou na pozemku, plyn není. Pozemek se nachází v nezáplavové zóně. Městská část Čečkovice leží v 1.5 kilometru od exitu z dálnice, dál ve stejné vzdálenosti je město Bor s veškerou občanskou vybaveností. Jestli máte nějaké otázky, zavolejte mně.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



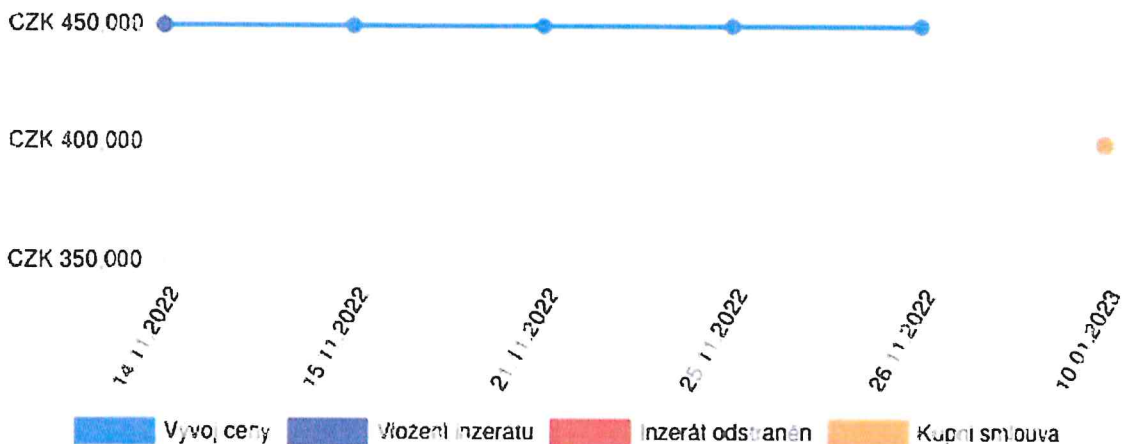
Pozemek, 702 m², Březí u Meclova, Meclov, okres Domažlice

Celková cena: 400 000 Kč

Lokalita: Březí u Meclova, Meclov, okres Domažlice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

CZK 500 000



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Březí u Meclova, Meclov, okres Domažlice	Cena dle KS	400 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.01.2023	Číslo řízení	V-108/2023-401
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	Plocha pozemku	702 m ²
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Smlouva kupní ze dne 06.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2023 13:16:56. Zápis proveden dne 01.02.2023.

Číslo řízení: V-108/2023-401

Smlouva kupní

Datum podání: 10.01.2023

Datum zplnění: 01.02.2023

Plocha pozemků: 702 m²

Cena: 400 000 Kč

[Pozemek, Březí u Meclova, Meclov, okres Domažlice](#) ➔ [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 702 m²

Typ pozemku: zahrada

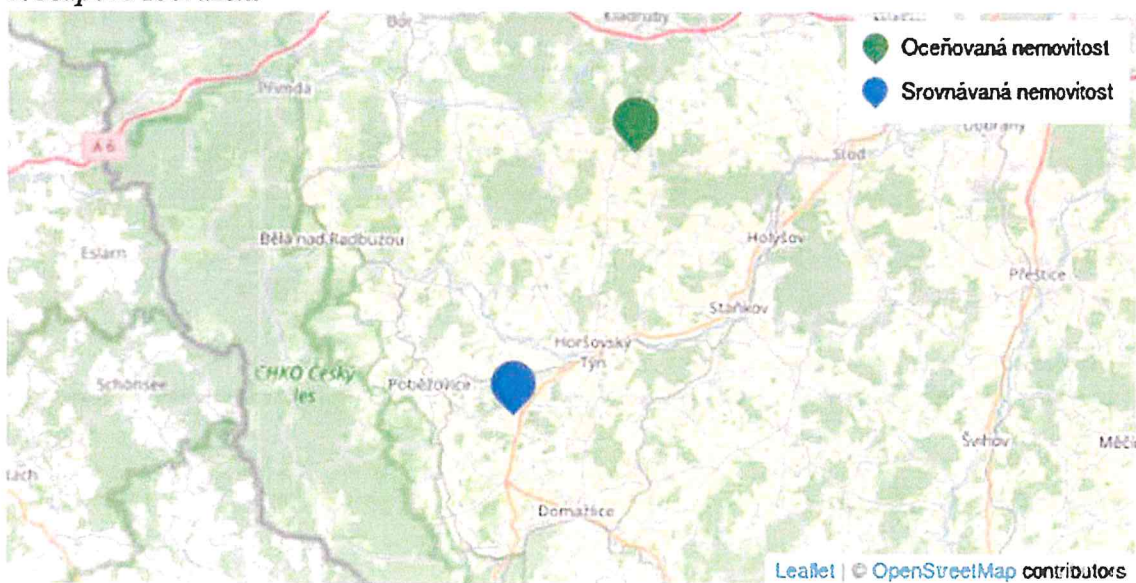
č. 690 Březí u Meclova

Prodej pozemku v obci Březí u Meclova, který je o velikosti 702 m² a dle územního plánu veden jako plochy k bydlení. Pozemek je rovinatý a nachází se na něm již vzrostlá zeleň. Lze se připojit na kanalizační řád a elektrické vedení. Voda zle řešit vrtem. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



I. PŘÍLOHY

Srovnávané nemovitosti

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 100 m², Roupov, okres Plzeň-jih

Celková cena: 6 000 Kč

Lokalita: Roupov, okres Plzeň-jih

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

CZK 7 000

CZK 6 500

CZK 6 000 ●

CZK 5 500

CZK 5 000

27.08.2023

Vložení inzerátu Inzerát odstraněn

3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

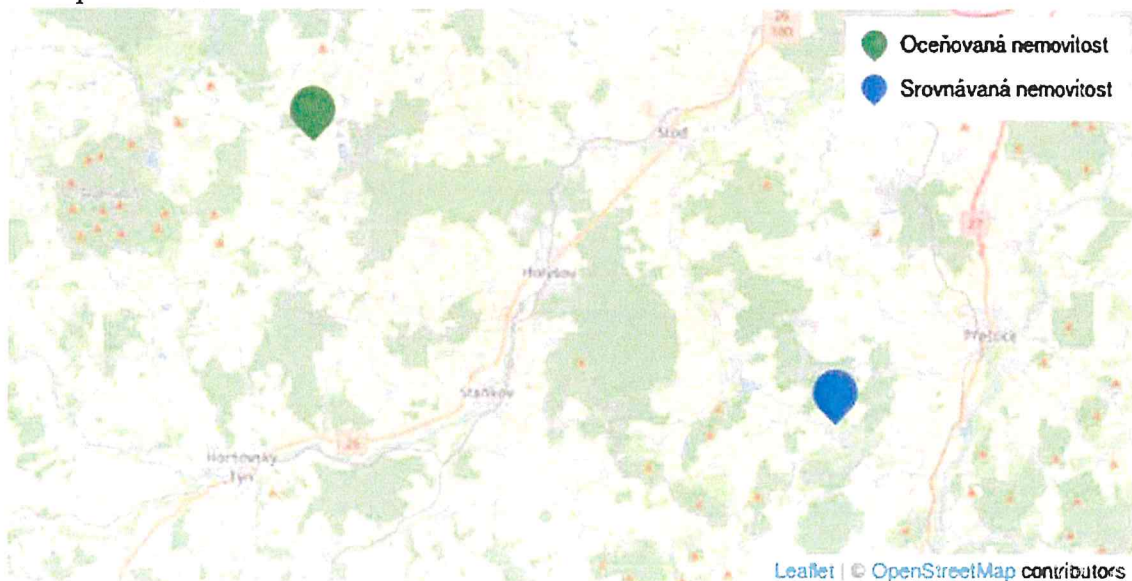
Lokalita	Roupov, okres Plzeň-jih	Cena	6 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	+ provize RK
Konstrukce	Smíšená	Stav	Dobrý
Užitná plocha	100 m ²		

Nabízím k pronájmu výrobní dílnu (100 m² za 6 tis. měsíčně), s možností přidání sousedního skladu (52 m² za 2 tis. měsíčně). Přístup je po asfaltu, dostatek místa pro otáčení souprav, možnost využití manipulační techniky za poplatek (Desta 3,5 t, manipulátor 1,6 t). Objekt je vybaven přípojkou vody, rozvodem vzduchu, el. energie, zemní plyn. Sociální zařízení ve vedlejší budově. Pronajímatel má k dispozici veškeré revize a povolení k činnosti. K dispozici od 23.9.2023

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 115 m², Tachov, okres Tachov

Celková cena: 9 500 Kč

Lokalita: Tachov, okres Tachov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

CZK 10.500

CZK 10.000

CZK 9.500

CZK 9.000

CZK 8.500

04.01.2023

12.01.2023

13.02.2023

20.02.2023

27.02.2023

28.02.2023

06.03.2023

07.03.2023

Vývoj ceny Vložení inzerátu Inzerát odstraněn

3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

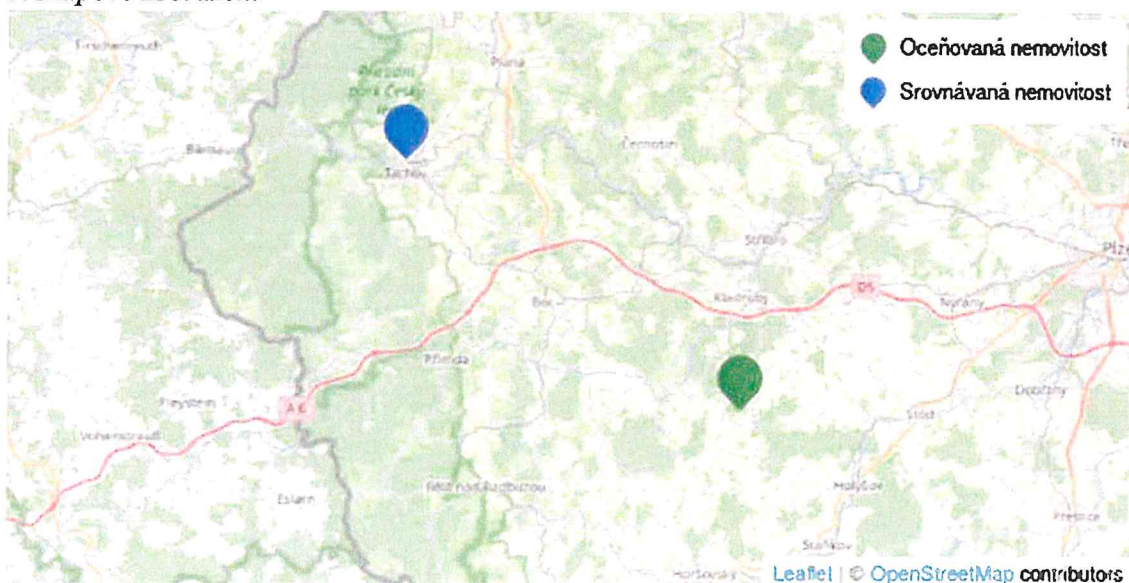
Lokalita	Tachov, okres Tachov	Cena	9 500 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Užitná plocha	115 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce

Dovoluji si Vám nabídnout k pronájmu garáže / výrobní či skladovací prostory (115 m²) v Tachově - lokalita U Minerálky. Předmětem pronájmu je hala (dvougaráž) o užitné ploše cca 115 m². Prostory nejsou vytápěné. Areál, ve kterém se hala nachází, je oplocený, zabezpečený a leží v okrajové části města. Přístup je zajištěn po zpevněné komunikaci - snadný přístup. Prostory jsou volné ihned. Nutné složení dvouměsíční vratné kauce a dále zájemce hradí provizi RK za zprostředkování pronájmu ve výši měsíčního nájemného + DPH. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

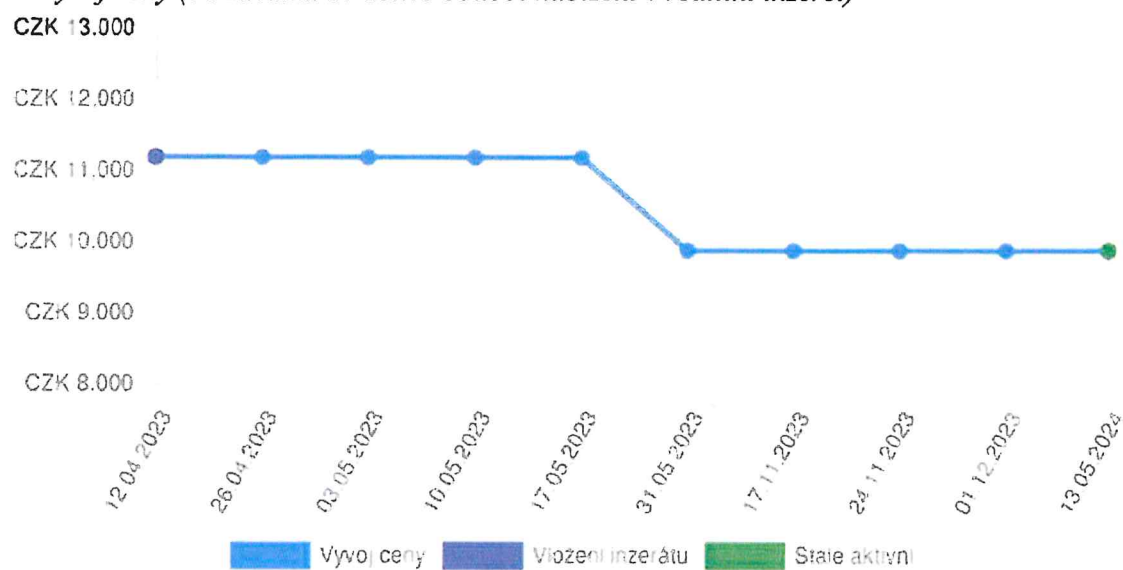


Nebytový prostor / kancelář, 140 m², Erpužice, okres Tachov

Celková cena: 9 900 Kč

Lokalita: Erpužice, okres Tachov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Erpužice, okres Tachov	Cena	9 900 Kč
Poznámka k ceně	+ vratná kauce a provize RK.	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Užitná plocha	140 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Hledáte zajímavý skladovací prostor v okrese Stříbro? Naše společnost nabízí k pronájmu komerční nemovitost v obci Erpužice. Objekt se nachází v těsné blízkosti Letiště Erpužice. Celková plocha skladovacího objektu je 138 m². Nemovitost je aktuálně prázdná, dříve využívána pro skladování, aktuálně je po rekonstrukci a zateplení. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací. Volný ihned. Doporučujeme osobní prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

