



Znalecký posudek č. 071101/2024

O tržní hodnotě jmění společnosti SVA TRADE spol. s r.o.

Znalecký posudek číslo: **071101/2024**

Interní číslo Znalce: **8458/2024**

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem
spravedlnosti ČR, IČ: 15545881
Purkyňova 648/125, Brno 612 00

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování obchodních závodů

Odpovědný zpracovatel: Ing. Lukáš Pejchal

Zadavatel: **SVA TRADE spol. s r.o., IČO: 25307398**
Masarykova 427/31, Brno-město, 602 00 Brno

Předmět ocenění: Tržní ocenění jmění společnosti SVA TRADE spol. s r.o.

Účel posudku: Ocenění 100 % podílu SVA TRADE spol. s r.o. z důvodu
povinnosti prodání podílu, jelikož její jediný společník v
důsledku likvidace zanikl.

Oceněno k datu: 27. 6. 2024

Podle stavu ke dni: 27. 6. 2024

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 158, z toho příloh: 125

V Brně dne 13.9.2024

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Znalecký úkol	5
1.2	Účel posudku	5
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	5
1.4	Prohlášení Znalce o nezávislosti.....	5
1.5	Předpoklady a omezující podmínky	5
1.6	Zvažované období	7
2	VÝČET PODKLADŮ	8
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	8
2.1.1	Obdržená data od zadavatele	8
2.2	Výčet vybraných externích zdrojů dat a jejich popis.....	8
2.2.1	Podklady získané od veřejných institucí:.....	8
2.2.2	Použitá odborná literatura:.....	8
2.2.3	Použité Internetové zdroje.....	9
2.3	Věrohodnost zdroje dat	10
3	NÁLEZ	11
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat.....	11
3.1.1	Postup samotný.....	11
3.1.2	Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu	11
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	13
3.3	Výčet zpracovaných dat	13
4	POSUDEK.....	14
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat.....	14
4.2	Teoretická část - Názvosloví	14
4.2.1	Cena (price)	14
4.2.2	Náklady (cost).....	14
4.2.3	Trh (market)	14
4.2.4	Hodnota (value).....	14
4.2.5	Datum ocenění	15

4.2.6	Inflace	15
4.2.7	Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná	15
4.2.8	Definice tržní hodnoty.....	16
4.2.9	Používané metody obecně	16
4.2.10	Výnosové metody.....	17
4.2.11	Tržní metody (srovnávací)	18
4.2.12	Majetkové ocenění.....	19
4.3	Analýza dat – STRATEGICKÁ ANALÝZA SPOLEČNOSTI	21
4.3.1	Makroekonomické prostředí a predikce	21
4.3.2	Rating České republiky	24
4.4	Výsledky analýzy dat – OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI	27
4.5	Použitý způsob ocenění.....	27
4.1	Ocenění	28
4.1.1	Ocenění substanční metodou na principu likvidačních cen.....	28
4.1.2	Ocenění mateřské spol.....	28
4.1.3	Ocenění mateřské spol. SVA a.s.	29
5	ODŮVODNĚNÍ	30
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	30
5.2	Kontrola postupu.....	30
6	ZÁVĚR.....	31
6.1	Citace odborné zadané otázky	31
6.2	Odpověď.....	31
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	31
6.4	Otisk znalecké pečeti.....	32
6.5	Datum a podpis	32
7	PŘÍLOHY.....	33

Příloha. č.	Popis přílohy	Počet listů:
1	Výpis z veřejného rejstříku a sbírky listin	4
2	Ocenění nemovitosti byty	95

3	Ocenění nemovitosti Železná Ruda	23
4	Výkazy hospodaření Společnosti	3
Celkem stran příloh:		125

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Predikce makroekonomických ukazatelů ČR	22
Tabulka č. 2: Souhrn makroekonomických ukazatelů ČR.....	24
Tabulka č. 3: Ocenění spol. SVA Trade s.r.o.	28
Tabulka č. 4: Přecenění 44,9 % podílu SVA, a. s., v likvidaci	29

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Na základě písemné objednávky jsme byli my, znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ 15545881 (dále jen „Zpracovatel“), požádáni společnostmi SVA TRADE spol. s r.o., IČO: 25307398, dále „Zadavatel“, abychom vypracovali znalecký posudek („Znalecký posudek“, nebo „Posudek“) ve věci určení tržní hodnoty společnosti SVA TRADE spol. s r.o., IČO: 25307398 (dále „Společnost“). Stanovení tržní hodnoty oceňovaného podílu v SVA TRADE spol. s r.o. je z důvodu povinnosti prodání podílu, jelikož její jediný společník v důsledku likvidace zanikl.

Tržní hodnotou společnosti se pro účely tohoto znaleckého posudku rozumí tržní hodnota jmění Společnosti.

Ocenění bude provedeno k 27. 6. 2024

1.2 Účel posudku

Ocenění 100 % podílu SVA TRADE spol. s r.o. z důvodu povinnosti prodání podílu, jelikož její jediný společník v důsledku likvidace zanikl.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalci nebyly nad rámec podkladů, které obdržel od Zadavatele pro účely zpracování tohoto znaleckého posudku, sděleny Zadavatelem žádné skutečnosti, které by měly nebo mohly mít vliv na přesnost závěrů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost **STATIKUM s.r.o.** (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.5 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených společností plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Pro stanovení tržní hodnoty společnosti jsou k dispozici pouze omezené podklady. Je nutné vycházet z informací získaných od zástupce zadavatele. Standardní postup při oceňování předpokládá využití ověřených účetních závěrek, které poskytují věrný obraz o ekonomické situaci posuzovaných subjektů. Vzhledem k neaktuálnosti a nedostupnosti těchto podkladů znalec čerpal z informací poskytnutých Mgr. Petrou Ďuranovou, zástupkyní zadavatele ze společnosti HAVEL & PARTNERS, dle kterých se jedná o společnosti bez hospodářské aktivity. Tyto společnosti jsou v současné době ekonomicky nečinné, což mělo zásadní vliv na způsob a výsledek oceňovacího procesu.

14. Ocenění tržní hodnoty společnosti je založeno na předpokladu, že dceřiná společnost SVA, s.r.o. eviduje pouze nemovitý majetek, jak vyplývá z dostupných informací v katastru nemovitostí. Ve společnosti není alokováno žádné další zadlužení ani jiná aktiva. Daný předpoklad je založen na tvrzení zástupce zadavatele.
15. Vzhledem k informacím o hospodářské neaktivitě vycházíme v rámci ocenění z posledního známého stavu účetnictví tzn 31.12.2022. Je předpoklad že struktura majetku a závazků zůstala do data ocenění neměnná.
16. Stanovení hodnoty podílu vychází z výše uvedených předpokladů, zejména z předpokladu neměnnosti struktury majetku a závazků k datu ocenění, a z absence zadlužení či jiných aktiv u dceřiné společnosti. V případě, že by se tyto informace ukázaly jako nepravdivé či neúplné, bylo by nezbytné přistoupit k revizi znaleckého posudku a upravit hodnotu podílu v souladu s novými skutečnostmi.

1.6 Zvažované období

Za rozhodující z hlediska ocenění je považován stav jednotlivých položek majetku a závazků Společnosti ke dni ocenění, tj. 27. 6. 2024. Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly Znalcem od Zadavatele získány dne 20.8.2024.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Znalec získal data následujícím způsobem:

- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (Český statistický úřad, Ministerstvo financí, ČNB)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují danému trhu
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2

2.1.1 Obdržená data od zadavatele

- Rozvaha 31.12.2022 společnosti SVA TRADE spol. s r.o.
- Zpráva o vztazích společnosti SVA a.s. z roku 2016

Komentář k těmto podkladům:

Pro stanovení tržní hodnoty společnosti jsou k dispozici pouze omezené podklady. Je nutné vycházet z informací získaných od zástupce zadavatele. k neaktuálnosti a nedostupnosti těchto podkladů znalec čerpal z informací poskytnutých Mgr. Petrou Ďuranovou, zástupkyní zadavatele ze společnosti HAVEL & PARTNERS, dle kterých se jedná o společnosti bez hospodářské aktivity. Podklady nejsou auditované.

2.2 Výčet vybraných externích zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady získané od veřejných institucí:

- Výpis z obchodního rejstříku
- Makroekonomická predikce ČR zpracovaná Ministerstvem financí (duben 2024)

Komentář k těmto podkladům:

Znalec získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Použitá odborná literatura:

- Vyhláška o výkonu znalecké činnosti č. 503/2020;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech;

- Prodělal F. DISKONT ZA MINORITU A PRÉMIE ZA KONTROLU V RÁMCI OCEŇOVÁNÍ PODNIKU, 2005
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění.
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE: International
- Valuation Standards Eight Edition. London: IVSC. 2007.
- TEGoVA.: European Valuation Standards Sixth Edition. Belgie: TEGoVA. 2009.
- Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2007
- Mařík, M.: Diskontní míra v oceňování, Vysoká škola ekonomická 2001
- Mařík M.: metody oceňování podniku. Praha: Ekopress, 2018
- Mařík M.: metody oceňování podniku pro pokročilé. Praha: Ekopress 2011
- Brealey R., Myers S.: Teorie a praxe firemních financí, Praha, Victoria Publishing, 1991
- Synek M.: Manažerská ekonomika, Praha, Grada, 2007
- Bjacak, P.: Překlad. Mezinárodní účetní standardy, Praha, AmiCom, 1994
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování podniku v České republice, Praha, září 2012
- IAS 17 – Mezinárodní účetní standard, Úřední věstník EU
- Hrdý M.: Dlouhodobý finanční management, Wolters Kluwer, 2019
- SCHONFELD, J. Moderní pohled na ocenění pohledávek 1. vydání Praha: C.H. Beck, 2011.
- Čtvrtletník Oceňování, IOM, VŠE Fakulta financí, Vydání 2012 - 2022

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.2.3 Použité Internetové zdroje

- <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/> - databáze prof. Damodarana
- www.czso.cz
- www.cnb.cz
- finance.yahoo.com
- <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/zivnostenske-podnikani/statisticke-udaje-o-podnikatelich/>
- <https://www.mpo.cz/cz/panorama-interaktivni-tabulka.html>
- Deloitte.com
- Mckinsey.com
- Bloomberg.com

- <https://www.merk.cz/>
- <https://www.statista.com/>
- <https://www.mfcr.cz/>
- <https://wwwinfo.mfcr.cz/ares>
- <https://ec.europa.eu/eurostat>

Komentář k těmto zdrojům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupných internetových zdrojů v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedené zdroje poskytují souhrnný přehled o sektoru podnikání společnosti pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku Znalec vycházel především z informací od zástupce Zadavatele, které byly předány advokátkou Mgr. Petrou Ďuranovou, ze společnosti HAVEL & PARTNERS. Informace se týkaly o struktuře majetku a hospodaření a potvrzení společnost SVA Trade s.r.o. vlastní 44,9 % akcií společnosti SVA, a. s., v likvidaci. Znalec neprověřoval správnost a úplnost Zadavatelem předkládaných podkladů a informací.

Pro zhodnocení Znalec využil analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními společnostmi (institucemi), které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Nejprve byla získávána data o oceňovaném subjektu (Společnosti), jehož data byla vyhodnocena a daná do kontextu relevantního trhu na kterém působí a to pomocí finanční a strategické analýzy.

Při plnění znaleckého úkolu Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

3.1.2 Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu

3.1.2.1 Informace o oceňovaném subjektu (Společnosti)

Základní identifikační údaje o společnosti, jejíž hodnota je předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku.

Obchodní závod: SVA TRADE spol. s r.o.
Datum zápisu: 7. srpna 1996
Sídlo: Masarykova 427/31, Brno-město, 602 00 Brno
IČO: 253 07 398
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Základní kapitál: 5 000 000 Kč

Statutární orgány

Jednatel: RADEK KHYN , dat. nar. 17. října 1967
náměstí 5. května 48, 411 17 Libochovice

Způsob zastupování: Podepisování za společnost se děje tak, že v běžných obchodních a hospodářských záležitostech jedná a podepisuje jednatel samostatně, ve všech ostatních záležitostech podepisují za společnost jednatel a prokurista společně, a to tak, že k firmě společnosti připojí své podpisy jednatel a prokurista společnosti.

Společník: O skutečném majiteli zadaného subjektu SVA TRADE spol. s r.o., 25307398 není v evidenci skutečných majitelů veden žádný údaj.

Více v příloze č. 1

3.1.2.2 Popis oceňovaného subjektu („Společnosti“)

Předmětem ocenění je společnost SVA TRADE spol. s r.o. k 27.6.2024. Dle závěrky z roku 2022 společnost vlastnila oběžný majetek ve výši 89 tis. a závazky ve výši 1 565 tis. Kč. Nad to je k dispozici zpráva o vztazích společnosti SVA a.s. z roku 2016, ze které vyplývá že společnost SVA Trade s.r.o. v té době vlastnilo 44,9 % akcií společnosti SVA a.s. Společnost SVA a.s. má k dispozici pouze účetní závěrky 2016 a zároveň lze z KN zjistit, že vlastní 3 byty v Plzni a nemovitost v Železně Rudě.

Dostupná je pouze zjednodušená účetní závěrka pro mikro účetní jednotky, které nemají povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem. Společnost má **negativní vlastní kapitál (- 1 476 tisíc Kč)**, Z rozvahy je zřejmé, že společnost nemá významná aktiva a její závazky jsou vyšší než její majetek.

Popis držených nemovitostí

Informace o nemovitém majetku jsou výpis z katastru nemovitostí týkající se společnosti SVA, a.s. (v likvidaci). Dle dokumentu dceřiná společnost vlastní nemovitosti v Plzni a Železně Rudě, včetně:

- Tří bytů v Plzni (katastrální území Plzeň-jih) – není uvedeno přesné určení těchto bytů ani jejich podrobnosti.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 484/1, vč. součástí a příslušenství, která se nachází v bytovém domu č. p. 484, dále pak bytová jednotka č. 485/6, která se nachází v bytovém domě č. 485 a bytová jednotka č. 481/2, která se nachází v bytovém domě č. 481, vše v k. ú. a obci Holýšov, okres Plzeň-jih. Bytové domy, ve kterém se nachází oceňované bytové jednotky jsou typové panelové domy se šesti nadzemními podlažními. Bytové domy mají nepravidelný půdorys a plochou střechu. Objekty jsou po revitalizaci. Fasáda je opatřena kontaktním zateplovacím systémem. Okna jsou plastová. V bytových domech se nachází osobní výtah. Bytové domy jsou v průměrném stavu a nejeví známky opotřebení a zanedbané údržby.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Holýšov při ulici Pod Makovým vrchem. V okolí oceňovaných nemovitostí se nachází převážně rezidenční nemovitosti. V této lokalitě je dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti. Dopravní dostupnost nemovitostí je dobrá. Nejedná se o demograficky zatíženou lokalitu. Zatížení hlukem a prachem je přímo úměrné této lokalitě.

- Jednu nemovitost v Železně Rudě (katastrální území Železná Ruda, okres Klatovy).
nemovité věci zapsané na: a) LV č. 79 v k.ú. Železná Ruda, obec Brno, okres Železná Ruda, okres Klatovy a to: • Pozemek parc. č. st. 71 o výměře 334 m² , evidovaný v

druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. • Pozemek parc. č. 196 o výměře 1 476 m², evidovaný v druhu pozemku trvalý travní porost.

3.1.2.3 Majetkové účasti a cenné papíry

SVA TRADE spol. s r.o. je vlastníkem 44,9. akcií ve společnosti SVA a.s. v likvidaci (IČO: 45358958). společnost SVA Trade s.r.o. vlastní 44,9 % akcií společnosti SVA, a. s., v likvidaci.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Znalec při zpracování toho znaleckého úkolu neprováděl kontrolu jednotlivých účetních operací provedených Společností a předpokládá, že účetnictví Společnosti je vedeno v souladu se zákonem o účetnictví a českými účetními předpisy pro podnikatele. Při zpracování znaleckého posudku Znalec neidentifikoval žádné skutečnosti ani nezjistil žádné indicie, že by Společnost při vedení účetnictví a sestavování účetní závěrek postupovala v rozporu s českými účetními předpisy. Jednotlivé kroky, které znalec činil v rámci jednotlivých oceňovacích metod jsou pak sepsány níže v jednotlivých kapitolách.

3.3 Výčet zpracovaných dat

Zadavatel poskytl seznam dat, který je specifikován v kapitole 2.1.1 Vedle toho byla využita odborná literatura a internetové zdroje uvedené výše a dále v posudku. Znalec tyto údaje využil pro vyhodnocení a vytvoření dílčích kroků, které jsou v seznamu níže, a které jsou nutné pro splnění znaleckého úkolu.

- Ocenění oběžného majetku
- Ocenění nemovitých věcí.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

4.2 Teoretická část - Názvosloví

Úvodem jsou nejprve definovány základní názvy v oblasti oceňování (ohodnocování, zjišťování hodnoty). Nejuznávanější autoritou v oblasti oceňování majetku v ČR je bezesporu Institut oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze. Vzhledem k jeho metodické, vzdělávací i certifikační činnosti v oblasti oceňování, Znalec plně respektuje jím navržený Standard pro oceňování podniku, ze kterého přejímá i definice nejdůležitějších pojmů (toto názvosloví odpovídá i jejich vymezení v Mezinárodních oceňovacích standardech IVS).

4.2.1 Cena (price)

Je termín používaný pro částku požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou za aktivum. Prodejní cena je historickou skutečností, ať je zveřejněna nebo držena jako důvěrná. V důsledku finančních možností, motivací nebo speciálních zájmů daného kupujícího nebo prodávajícího se cena zaplacená za určité aktivum může lišit od hodnoty, kterou by tomuto aktivu mohli přisoudit ostatní. Cena je obecně ukazatelem relativní hodnoty přisouzené aktivu konkrétním kupujícím nebo prodávajícím za určitých podmínek.

4.2.2 Náklady (cost)

Představují cenu zaplacenou za získání nebo vytvoření určitého aktiva. Když je toto aktivum získáno nebo vytvořeno, jeho náklady se stávají historickou skutečností. Cena má souvislost s náklady, protože cena zaplacená za aktivum se stává nákladem pro kupujícího.

4.2.3 Trh (market)

Je prostředí, ve kterém jsou zboží a služby obchodovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu předpokládá, že zboží a/nebo služba může být obchodována mezi kupujícími a prodávajícími bez omezení jejich činností. Každá strana bude reagovat na vztahy nabídky a poptávky a ostatní cenotvorné faktory, stejně jako na své vlastní chápání relativní užitečnosti zboží nebo služby a individuální potřeby a přání. Trh může být místní, regionální, národní nebo mezinárodní.

4.2.4 Hodnota (value)

není skutečnost, ale názor buď:

- na nejpravděpodobnější cenu, která by měla být zaplacena při směně,

- nebo na ekonomické užitky z držení aktiva.

Hodnota při směně je hypotetická cena a předpoklady, za kterých je hodnota odhadována, jsou určeny účelem ocenění. Hodnota pro vlastníka je odhad užitků, které by vlastnictví přineslo konkrétní straně.

Hodnota podniku není jeho imanentní vlastností, kterou znalec změří vhodně zvolenými postupy. Hodnota je pouze názor (odhad) investora a jej zastupujícího znalce (odhadce) na pravděpodobnou cenu podniku, která by mohla být dosažena za podmínek stanovených definicí hledané hodnotové báze.

Hodnotou netto se rozumí ocenění na úrovni vlastního kapitálu podniku (tj. na úrovni equity).

Hodnotou brutto se rozumí ocenění na úrovni vlastního a úročeného kapitálu podniku (tj. na úrovni entity).

4.2.5 Datum ocenění

Je datum, ke kterému se vztahuje odhadnutá hodnota. Datum ocenění je nutné odlišovat od data, kdy je ocenění zpracováno. Do hodnoty podniku se nemohou promítat informace a vlivy, které nastaly až po datu ocenění.

Ocenění, jehož cílem je odhad nejpravděpodobnější ceny na trhu (tedy zejména tržní hodnota), musí odrážet podmínky na relevantním trhu k datu ocenění a nikoli upravenou nebo vyhlazenou cenu založenou na předpokladu obnovení rovnováhy na trhu.

4.2.6 Inflace

Údaje a kalkulace finančních toků u výnosových ocenění zahrnují účinky inflace.

4.2.7 Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná

Vycházíme z předpokladu, že podnik má jedno základní podnikatelské zaměření, pro které byl zřízen. Pro toto zaměření potřebuje podnik aktiva v určité velikosti a struktuře včetně přiměřených kapacitních rezerv. Tato aktiva nezbytná pro základní "podnikání" budeme označovat jako aktiva provozně nutná. Všechna ostatní aktiva označíme jako aktiva provozně nenutná nebo též neprovozní.

Důvodů pro toto rozčlenění majetku je několik:

- Část majetku vůbec nemusí být využívána a neplynou z něj vůbec žádné, nebo jen malé příjmy. Příkladem mohou být nevyužité pozemky, peněžní prostředky ve větším než provozně potřebném rozsahu, dlouhodobě držené akcie nevyplácející dividendy atd. Potom se může stát, že ocenění tohoto majetku pomocí výnosových metod povede buď k jeho podcenění, nebo nebude tento majetek oceněn vůbec, ačkoliv svoji hodnotu má.
- Vyčlenit by se měla aktiva nesouvisející s provozem i v případě, že určité příjmy přinášejí, protože rizika spojená s těmito příjmy mohou být odlišná od rizika hlavního provozu podniku.
- K ocenění obou skupin aktiv budeme často přistupovat pod jiným zorným úhlem a použijeme proto i jiné metody. Provozně potřebná aktiva zůstanou nadále součástí

podniku a budeme je tedy oceňovat například výnosově na základě výnosů, které z využívání těchto aktiv podniku plynou, nebo z pohledu jejich znovupořízení.

U aktiv nesloužících k hlavnímu provozu podniku platí, že by měla být oceňována samostatně. Většinou předpokládáme, že by racionální vlastník mohl takováto aktiva prodat nebo zlikvidovat, případně pronajmout.

4.2.8 Definice tržní hodnoty

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

- a) *„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“*

4.2.9 Používané metody obecně

Finanční ocenění si klade za cíl vyjádřit jejich hodnotu peněžním ekvivalentem. Při stanovování výsledné peněžité hodnoty se používají v zásadě tři skupiny oceňovacích metod: majetkové metody, metody výnosové, metody porovnávací a metody kombinované.

Konkrétní způsob ocenění pak plně závisí na třech základních východiscích:

- účelu ocenění,
- funkci, ve které bude Znalec ocenění provádět,
- bázi hodnoty, která má být vyčíslena.

Pro ocenění podniku jsou k dispozici tři skupiny oceňovacích metod:

- výnosové metody,
- metody tržní a tržně porovnávací,
- majetkové metody

Každá ze skupin metod je pak rozpracována do několika různých variant, což poskytuje Znalci široké spektrum možností, jak se ke konkrétnímu danému oceňovacímu úkolu postavit. Podrobnější popis jednotlivých metodologických variant není předmětem tohoto posudku, Znalec tak k bližším informacím odkazuje na odbornou literaturu (Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2018). Níže bude uveden pouze základní popis postupů nejběžnějších a v praxi nejčastěji používaných. Mařík ve výše zmíněné literatuře uvádí následující souhrn doporučení ke zvolení nejpříhodnější metody ocenění:

1. Platí důležitá zásada, že pokud je výnosové ocenění nižší než likvidační hodnota, je třeba podnik ocenit na úrovni likvidační hodnoty.

2. Pro perspektivní podnik lze doporučit, aby byla zjištěna:
 - výnosová hodnota, nejlépe DCF nebo EVA – pokud lze sestavit pro podnik zdůvodněný finanční plán a z něho výnosové ocenění vyvodit, bude výnosová hodnota základním kamenem pro výsledné ocenění,
 - Substanční hodnota - poskytne doplňkovou informaci o hodnotě majetku podniku,
 - Likvidační hodnota – poskytne doplňkovou informaci o dolním limitu hodnoty podniku,
 - v případech, kde je to možné (zejména pokud se zjišťuje tržní hodnota), doporučujeme použít i tržní porovnání – pomůže otestovat výsledky výnosového ocenění.
3. Pro podnik, který je sice pravděpodobně perspektivní, ale u kterého je obtížné sestavit dlouhodobý plán (například malé nebo nové podniky), je možno uvážit použití metody kapitalizovaných čistých výnosů. Máme na mysli paušální variantu této metody.
4. Výsledné ocenění by mělo být zvoleno na úrovni některé konkrétní metody podle situace a volby oceňovatele – zdůrazňujeme, že nikoliv jako průměr. Výsledky ostatních metod by pak měly určitým způsobem zahrnovat hodnotu zvolenou jako základní.

4.2.10 Výnosové metody

Výnosové metody odhadují hodnotu podniku na principu současné hodnoty budoucích užiteků, které poplynou po datu ocenění držiteli kapitálu investovaného v podniku. Současná hodnota užiteků je pomocí diskontování nebo kapitalizace propočtena k datu ocenění.

Výnosový přístup je nejvíce používán především při oceňování celých podniků, jejich částí a průmyslových práv, příp. jiného duševního vlastnictví. Mezi základní varianty tohoto přístupu patří: metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF), metoda kapitalizace čistých zisků (přínosů, výnosů, metoda reflektující vývoj na burze cenných papírů apod.), metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA).

Výnosový přístup vždy předpokládá dostupnost určité časové řady ekonomických výsledků – buď budoucí prognózu (DCF), či výsledky dosahované v minulosti (metoda kapitalizovaných zisků).

4.2.10.1 Metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF)

V tomto případě jde o ocenění budoucího „cash flow“ (při zakalkulování rizika jeho dosažení a jeho současné časové hodnoty). Pravděpodobnost dosažení určitých příjmů v budoucnosti je dána vnitřními i vnějšími faktory specifickými pro každou obchodní společnost, a to: 1. kapitálovými, komoditními, marketingovými, managementem, goodwillem, know-how, prodejní sítí apod., 2. geografickými, místními, časovými, kupní silou obyvatelstva apod., přičemž lze nyní již vycházet v České republice z předpokladu stabilizovaného tržního prostředí. Podmnožinou této metody je metoda diskontovaného dividendového výnosu. Výhodou metody je orientace na budoucí příjmy a přesnější možnosti stanovení diskontní míry, nevýhodou je riziko nedosažení prognóz, z nichž ocenění touto metodou vychází.

Základním přístupem při výnosovém ocenění je za výnosy považovat peněžní tok, a to tzv. volný peněžní tok (free cash flow – FCF). Jedná se o provozní peněžní tok (tzn. peněžní tok

před odpočtem placených úroků) snížený o investice do provozně nutného pracovního kapitálu a provozně nutného dlouhodobého majetku. Volný peněžní tok pak představuje peněžní tok, který mohou vlastníci a věřitelé z podniku odčerpat (např. použít jej na splátky úvěrů, vyplatit jej ve formě dividend), aniž by byl narušen očekávaný vývoj podniku.

Princip této metody tedy spočívá v následujících krocích:

- provedení důkladné analýzy oceňovaného podniku a jeho okolí,
- na základě analýzy sestavení více či méně podrobného finančního plánu,
- na základě finančního plánu výpočet volného peněžního toku, který je třeba diskontovat k datu ocenění.

4.2.10.2 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Druhou často používanou výnosovou metodou je metoda kapitalizovaných čistých výnosů. Vyznačuje se větší snahou o objektivitu a opatrnost, než je tomu u jiných výnosových metod a vede k přímému zjištění hodnoty vlastního kapitálu podniku, přičemž jádrem ocenění je výnosový potenciál podniku k datu ocenění. Dlouhodobý rozvoj do úvah zahrnut buď vůbec není nebo jen na úrovni, která bude dosažena do konce dohlédnutelného časového horizontu.

Metoda vychází z tzv. trvale odnímatelného čistého výnosu, tj. velikosti prostředků, které je možné rozdělit vlastníkům. Tuto veličinu lze zjistit na základě řady hospodářských výsledků (ať už minulých či budoucích), upravených na srovnatelnou reálnou úroveň. Výpočet odnímatelného čistého výnosu provádíme buď metodou paušální (u jednodušších případů) nebo metodou analytickou. Samotnou hodnotu podniku pak počítáme podle vzorce:

Výnosová hodnota podniku = trvale odnímatelný zisk/míra kapitalizace.

4.2.10.3 Metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA)

Metoda ekonomické přidané hodnoty vychází z výpočtu veličiny, o kterou čistý provozní zisk převyšuje náklady investovaného kapitálu (tzv. Economic Value Added – EVA). Hodnotu podniku tvoří součet hodnoty 1. fáze (souhrn diskontované ekonomické přidané hodnoty za plánovací období), hodnoty 2. fáze (diskontovaná perpetuita) a celkového investovaného kapitálu na počátku plánovacího období. Tato metoda vede primárně ke stanovení hodnoty vlastního kapitálu, takže hodnota podniku se stanoví následně jako součet zjištěné hodnoty vlastního kapitálu a cizího úročného kapitálu na počátku plánovacího období.

4.2.11 Tržní metody (srovnávací)

Porovnávací hodnota se rovná ceně podobného podniku dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu.

4.2.11.1 Ocenění na základě srovnatelných podniků

Srovnávací přístup klade důraz na srovnávací charakteristiky oceňované společnosti či majetku a je použitelný pouze tam, kde je k dispozici dostatečné množství údajů o trhu srovnatelných statků, což předpokládá rozvinuté a dlouhodobé podmínky tržního hospodářství (údaje burzovní, o podobných transakcích, licenční analogie apod.). V současných podmínkách českého kapitálového trhu je proto možné používat srovnávací postup pouze u vybraných titulů obchodovaných na burze, kde je k dispozici dostatečné množství relevantních údajů za dlouhý časový interval a je obchodováno s významnými objemy akcií.

Použití srovnávací metody je možné pouze u některých stanovovaných charakteristik a to za zachování konzistentních vnějších i vnitřních podmínek, což Znalec považuje v podmínkách České republiky pro menší společnosti prakticky za neuskutečnitelné a především nepoužitelné pro stanovení přesné hodnoty podniku nebo jiné jeho charakteristiky – např. očekávaného zisku. V těchto případech lze užít obchodované či jinak srovnatelné společnosti ze zahraničí, podnikající v příbuzném oboru.

Srovnávací metoda je podle Znalce použitelná především v případech stanovení rozpětí určité charakteristiky, kdy aplikujeme statistickou metodu na základě dostatečně velkého počtu zjištění. Ale i v těchto případech je třeba počítat s vysokým rozptylem vedoucím k širokému intervalu spolehlivosti.

4.2.11.2 Ocenění na základě srovnatelných transakcí

Prostřednictvím této metody jsou z transakčních dat a údajů o prodané společnosti z předmětného nebo blízkého odvětví získány poměrové ukazatele, které jsou dále spolu s údaji o oceňované společnosti uplatněny k získání indikace její tržní hodnoty. Metoda tržního srovnání s transakcemi s obdobnými společnostmi je nejvíce relevantní metodou ocenění, jestliže obsahuje údaje o prodaných společnostech, které jsou dostatečně podobné oceňované společnosti. V této metodě může být podobnost mimo jiné ovlivněna druhem vyráběného a prodávaného výrobku nebo nabízených služeb, geografickým položením cílových trhů, konkurenční pozicí, ziskovostí, perspektivami růstu, velikostí, vnímaným rizikem a kapitálovou strukturou.

4.2.12 Majetkové ocenění

Princip majetkového ocenění je jednoduchý a obecně srozumitelný. Majetková hodnota podniku je definována jako souhrn oceněných položek majetku. Od tohoto souhrnu je pak odpočtena suma oceněných závazků. Velikost majetkového ocenění je dána především množstvím a strukturou položek majetku a pravidly pro jeho ocenění. Majetkové ocenění lze dále členit. Pokud vycházíme z předpokladu zachování trvalé existence podniku (going concern princip) dostáváme se k ocenění na základě:

- reprodukčních cen – metoda substanční,
- účetních historických cen – účetní hodnota,
- metoda tržních cen.

Pokud vycházíme z předpokladu, že podnik nebude dlouhodobě existovat zjišťujeme:

- likvidační hodnotu.

4.2.12.1 Substanční metoda na principu reprodukčních cen

Metoda nákladového přístupu považuje za hodnotu majetku náklady, které by investor zaplatil za získání náhradních statků, a to stejně užitečných. Tj. v případě ocenění podniku odpovídá na otázku, kolik by stálo jeho znovuvybudování. Při této metodě se rovněž přihlíží k okolnosti, zda odhadované statky nejsou méně užitečné než nové, neboť pak by jejich hodnota byla nižší, než je hodnota náhradních statků. Reprodukční cena (cena opětného pořízení) vyjadřuje, za kolik by bylo možno předmět ocenění pořídit v den sestavení oceňovací bilance. Tím se snaží odstranit výše uvedený časový vliv na cenu. Metoda reprodukční pořizovací hodnoty spočívá tedy v určení hodnoty aktiv na bázi stanovení jejich reprodukční ceny, jinými slovy stanovení současné pořizovací ceny se zohledněním morálního a technického opotřebení. Z pohledu going-concern principu "přehodnocuje" jednotlivé majetkové části.

Rozlišujeme substanční hodnotu brutto a netto. Substanční hodnotu brutto získáme, zjistíme-li aktuální reprodukční ceny stejného nebo obdobného majetku a ty snížíme o případné opotřebení. Je to tedy hodnota znovupořízení aktiv podniku. Pokud od této hodnoty odečteme dluhy, zjistíme substanční hodnotu netto, tedy hodnotu vlastního kapitálu.

4.2.12.2 Metoda účetní hodnoty na základě historických cen

Tento majetkový přístup je založen na ocenění majetku a závazků, kde je rozhodujícím podkladem účetní evidence a vybrané účetní a auditorské postupy. Ocenění tedy vychází z historických cen a účetních pravidel pro vykazování majetku, závazků, resp. jmění společnosti. Výsledek, tj. hodnota vlastního jmění, je dána rozdílem zjištěné hodnoty majetku a závazků.

4.2.12.3 Metoda likvidační hodnoty

Ve zvláštních případech se používá metoda likvidační hodnoty, kdy se nepředpokládá další podnikání, ale likvidace společnosti, tj. ukončení činnosti a prodej jednotlivých položek aktiv. Ke zjištění likvidační hodnoty se používá za základ účetní hodnota majetku resp. alespoň účetní evidence majetku. Pro zjištění hodnoty jednotlivých složek majetku jsou pak používány všechny opodstatněné metody v závislosti na účelu ocenění:

- reprodukční ceny,
- historické ceny,
- srovnávací přístup,
- výnosové ocenění.

Její použití má opodstatnění v případě, že není předpokládána další existence společnosti (podniku) – je zpochybněn či porušen going-concern princip a tehdy se předpokládá,

že likvidace přinese větší zisk, než další pokračování v podnikání společnosti, tedy likvidační hodnota > výnosová hodnota.

4.3 Analýza dat – STRATEGICKÁ ANALÝZA SPOLEČNOSTI

4.3.1 Makroekonomické prostředí a predikce

Zastřešujícím tématem roku 2023 byla vysoká inflace a snaha centrálních bank ji snížit. K vysoké hladině inflace přispěly mimo jiné geopolitická nejistota a energetická krize. Uvedené faktory se promítly napříč celou ekonomikou a všemi odvětvími.

Přetrvávající konflikt na Ukrajině

Konflikt na Ukrajině měl značný dopad na českou ekonomiku, především z hlediska energetické bezpečnosti a obchodu. Země, jako člen Evropské unie, čelila výzvám spojeným s uvalením sankcí na Rusko a nutností hledat alternativní zdroje energie. Tento konflikt také přispěl k celkové nejistotě v regionu, což mělo dopady na investice a ekonomickou důvěru.

Dopady energetické krize

Energetická krize v roce 2023 výrazně ovlivnila českou ekonomiku. Vysoké ceny energií a inflace měly za následek pokles HDP a dopad na podniky a domácnosti. Původní ruský plyn byl nahrazen LNG jehož cena je dána světovou nabídkou a poptávkou, kterou zásadně ovlivňuje například ekonomická situace Číny, ale i dalších zemí. Cena elektřiny v Evropě dnes téměř okamžitě reaguje na změnu ceny plynu a emisní povolenky.

Příčiny z předchozích let

Jedním z hlavních přispěvatelů k inflaci byly celosvětové ekonomické výzvy, včetně dopadů pandemie COVID-19 a geopolitických událostí, jako byl konflikt na Ukrajině. Tyto události vedly k narušení dodavatelských řetězců a zvýšení nákladů na suroviny a energii, což mělo za následek zvýšení cen na celosvětovém trhu.

Převis poptávky a odložená spotřeba předchozích let

S uvolňováním opatření souvisejících s pandemií došlo k oživení ekonomické aktivity, což vedlo ke zvýšené poptávce po zboží a službách. Tato obnovená poptávka, ve spojení s omezenou nabídkou v důsledku narušení dodavatelských řetězců, přispěla k růstu cen.

Úrokové sazby

Původně nízké úrokové sazby, způsobené pandemií v reakci na všeobecně rostoucí inflaci centrální banky navyšovaly. Základní úrokové sazby tak násobně vzrostly, což mělo mimo jiné za následek navyšování úspor a útlum investic. Navýšení úrokových sazeb společně s vysokou inflací utlumilo hospodářský růst.

4.3.1.1 *Predikce ministerstva financí*

Česká ekonomika se letos pohybuje na hraně recese. Za celý rok 2023 hrubý domácí produkt pravděpodobně klesne o 0,5 %, v roce 2024 podle predikce vzroste o 1,9 %. Inflace bude příští rok výrazně nižší než letos, stále se ale po většinu roku bude držet nad 3 %. Dopad slabé hospodářské dynamiky na trh práce by s ohledem na přetrvávající nerovnováhy neměl být významný.

Tabulka č. 1: Predikce makroekonomických ukazatelů ČR

Přehled hlavních ukazatelů		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2023	2024
							Aktuální predikce		Minulá predikce	
Nominální hrubý domácí produkt	<i>mld. Kč, b.c.</i>	5 791	5 709	6 109	6 787	7 344	7 657	8 032	7 351	7 640
	<i>růst v %, b.c.</i>	7,0	-1,4	7,0	11,1	8,2	4,3	4,9	8,3	3,9
Reálný hrubý domácí produkt	<i>růst v %, s.c.</i>	3,0	-5,5	3,6	2,4	-0,3	1,4	2,6	-0,6	1,2
Spotřeba domácností	<i>růst v %, s.c.</i>	2,7	-7,2	4,1	-0,6	-3,1	2,7	3,5	-3,2	2,6
Spotřeba vládních institucí	<i>růst v %, s.c.</i>	2,5	4,2	1,4	0,3	3,5	1,6	2,2	3,1	1,6
Tvorba hrubého fixního kapitálu	<i>růst v %, s.c.</i>	5,9	-6,0	0,8	3,0	4,0	2,2	2,4	2,0	1,2
Příspěvek čistých vývozů k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	0,0	-0,4	-3,6	0,9	2,6	0,2	0,4	1,7	0,7
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	-0,3	-0,9	4,8	0,9	-3,3	-1,0	-0,5	-2,0	-1,4
Deflátor HDP	<i>růst v %</i>	3,9	4,3	3,3	8,5	8,6	2,9	2,2	8,9	2,8
Míra inflace spotřebitelských cen	<i>průměr v %</i>	2,8	3,2	3,8	15,1	10,7	2,7	2,4	10,7	3,1
Zaměstnanost (národní účty)	<i>růst v %</i>	0,2	-1,7	0,4	1,5	0,8	0,4	0,2	0,8	0,5
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	<i>průměr v %</i>	2,0	2,6	2,8	2,2	2,6	2,8	2,7	2,6	2,8
Objem mezd a platů (dom. koncept)	<i>růst v %, b.c.</i>	7,8	0,1	5,9	9,3	7,9	6,8	5,5	8,4	6,6
Saldo běžného účtu	<i>% HDP</i>	0,3	2,0	-2,8	-4,9	0,4	0,6	0,7	-0,2	0,4
Saldo sektoru vládních institucí	<i>% HDP</i>	0,3	-5,8	-5,1	-3,2	-3,3	-2,3	-2,1	-3,6	-2,2
Dluh sektoru vládních institucí	<i>% HDP</i>	30,0	37,7	42,0	44,2	44,0	45,5	46,4	43,7	45,6
Předpoklady:										
Měnový kurz CZK/EUR		25,7	26,4	25,6	24,6	24,0	25,1	24,7	24,0	24,4
Dlouhodobé úrokové sazby	<i>% p.a.</i>	1,5	1,1	1,9	4,3	4,4	3,7	3,4	4,4	3,8
Ropa Brent	<i>USD/barel</i>	64	42	71	101	82	84	78	82	78
HDP eurozóny	<i>růst v %, s.c.</i>	1,6	-6,2	5,9	3,5	0,5	0,5	1,4	0,5	0,7

Zdroj: <https://www.mfcr.cz/>

Česká ekonomika se v minulém roce pohybovala na hraně recese. V roce 2023 hrubý domácí produkt klesl o 0,3 %, letos však podle predikce vzroste o 1,4 % a v příštím roce o 2,6 %. Inflace se po většinu roku 2024 bude držet pod 3 %, v roce 2025 pak klesne ke 2 %. Díky přetrvávající silné poptávce po práci a poklesu inflace dojde k obnovení růstu reálných mezd. Hospodářský růst v eurozóně bude i letos nevýrazný, v příštím roce by však mohl zrychlit na 1,4 %.

Reálný hrubý domácí produkt ČR očištěný o sezónní a kalendářní vlivy se ve 4. čtvrtletí 2023 mezičtvrtletně zvýšil o 0,4 %. Ekonomický výkon stále nepřekonal předpandemickou úroveň.

Za celý rok **2023 HDP klesl o 0,3 %**. Domácnosti se potýkaly s vysokou inflací, jejich reálná spotřeba se tak dále snížila. Na investiční aktivitu dopadaly hospodářské problémy v zemích eurozóny a restriktivní měnové podmínky, pozitivní vliv však měly veřejné výdaje a projekty spolufinancované fondy EU převážně z předchozí finanční perspektivy. Ekonomiku citelně zpomalila meziročně slabší akumulace zásob. Tento faktor pak spolu s odezněním problémů v dodavatelských řetězcích podpořil export, dovoz se však vzhledem k celkově slabé domácí poptávce mírně snížil. Příspěvek salda zahraničního obchodu k růstu HDP tak byl výrazně kladný.

V roce **2024** by se výkon ekonomiky mohl **zvýšit o 1,4 %**, hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností a zmírnění poklesu tvorby hrubého kapitálu. Mírně však hospodářskou aktivitu budou tlumit dopady konsolidačního balíčku, což ale zároveň přispěje ke snížení inflačních tlaků. V roce **2025** by HDP díky silnější dynamice všech složek domácí poptávky i příznivějšímu hospodářskému vývoji v zahraničí mohl **vzrůst o 2,6 %**.

Meziroční **inflace** se na počátku letošního roku po třech letech dostala do blízkosti inflačního cíle České národní banky a pod horní hranici tolerančního pásma by se s výjimkou posledního čtvrtletí měla pohybovat po celý rok. Dřívější silné proinflační zahraniční nabídkové faktory výrazně oslabily a domácí poptávkové tlaky budou v průběhu roku dále tlumeny zvýšenými měnověpolitickými sazbami, k čemuž navíc přispívá restriktivní působení fiskálního konsolidačního balíčku. Průměrná míra inflace by tak letos mohla klesnout na 2,7 %, v roce 2025 by mohla činit 2,4 %.

Na **trhu práce** se nadále projevují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků. V důsledku toho by navzdory slabé hospodářské dynamice neměla míra nezaměstnanosti v roce 2024 příliš vzrůst. Z 2,6 % v roce 2023 by se letos mohla zvýšit na 2,8 %, v roce 2025 by pak díky růstu ekonomiky mohla nepatrně klesnout. Přetrvávající napětí na trhu práce nedovolí výraznější zpomalení růstu nominálních mezd. Výdělků po dvou letech poklesu porostou i v reálném vyjádření.

Běžný účet platební bilance skončil v roce 2023 mírným přebytkem ve výši 0,4 % HDP. Za výrazným meziročním zlepšením salda stál nižší odliv důchodů z investic (především ve formě dividend) v rámci prvotních důchodů. Odeznívání cenových tlaků v průmyslu a energetice pak skrze pokles dovozů vedlo k návratu obchodní bilance do kladných hodnot. Tyto faktory by přitom měly být směrodatné i nadále. Odhadujeme proto, že běžný účet letos dosáhne přebytku 0,6 % HDP, který by se v roce 2025 mohl zvýšit na 0,7 % HDP.

Veřejné finance hospodařily v roce 2023 se schodkem 3,3 % HDP, který reflektoval mimořádné příjmy a výdaje související s energetickou krizí, rostoucími cenami tažené mandatorní výdaje v sociální oblasti i pokračující pomoc ukrajinským uprchlíkům. Strukturální schodek však z

důvodu mimořádnosti některých titulů meziročně poklesl. Dluh se na konci loňského roku mírně snížil na 44,0 % HDP. Konsolidační balíček vlády, minimum jednorázových či přechodných opatření a ekonomické oživení by i přes navýšené výdaje na obranu či důchody měly v letošním roce snížit deficit o 1 p. b. na 2,3 % HDP. Dluhová kvóta by při nižší dynamice nominálního HDP měla dosáhnout 45,5 % HDP.

Konsolidační balíček

Od ledna 2024 vstupuje v platnost soubor celkem 65 novel zákonů, reprezentovány jako „Ozdravný“ nebo „Konsolidační balíček“, které mají za cíl v rámci následujících dvou let snížit rozpočtový deficit o 150 mld. CZK.

Konsolidační balíček zahrnuje mimo jiného reformy v oblasti daní, účetnictví a zaměstnaneckých benefitů. Zásadní změny jsou ve snižování národních dotací a snižování spoluúčasti na projektech, navýšení daně právnických osob **19 % -> 21 %**. Dále například v oblasti daně dochází k navýšení daně z nemovitosti ze 4 % na 7,2 % nebo ke změnám v DPH.

Tabulka č. 2: Souhrn makroekonomických ukazatelů ČR

	2023	2024	2025
CELKOVÁ INFLACE	10,8 %	2,6 %	2,1 %
HDP (Y/Y)	-0,4 %	1,2 %	2,8 %
ÚROKOVÁ SAZBA PRIBOR (3M)	7 %	4,3 %	3,4 %
MĚNOVÝ KURZ (CZK/EUR)	24,0	24,6	24,1

Zdroj: Data CNB, CBA, MF, vlastní zpracování

4.3.2 Rating České republiky

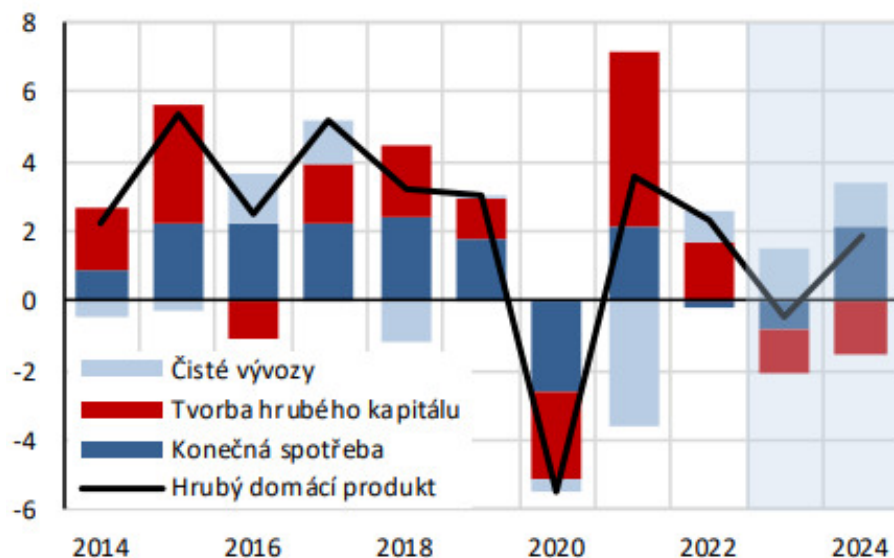
Podle agentury Standard & Poor's má Česká republika silnou vnější bilanci, mírnou úroveň vládního dluhu a vysokou úroveň bohatství. Zároveň však předpokládá, že rozpočtová konsolidační opatření vlády nemusí dostatečně zlepšit strukturální rozpočtové schodky kvůli zvýšeným výdajům na obranu a sociálním výdajům. I přesto se očekává, že čistý veřejný dluh Česka zůstane mírný a do roku 2026 se stabilizuje pod 35 % HDP. Energetická bezpečnost Česka se zlepšila díky diverzifikačnímu úsilí, které snížilo závislost na ruském zemním plynu na méně než 4 % celkové potřeby plynu z 95 % v únoru 2022.

Agentura S&P potvrdila ratingy "AA-/A-1+" v zahraniční měně a "AA/A-1+" v domácí měně s stabilním výhledem.

Stabilní výhled odráží názor agentury S&P, že rezervy, které poskytuje solidní vládní a zahraniční rozvaha České republiky, včetně stále značných devizových rezerv, zmírní nepříznivé makroekonomické dopady plynoucí z vysoké inflace a rychlého zpříšňování měnové politiky. (zdroj: spglobal.com)

Agentura Moody's upravila rating z negativního na stabilní převážně z již výše zmíněných důvodů. Potvrzení ratingu na investičním stupni Aa3 odráží hlavní silné stránky České republiky – rostoucí úroveň bohatství a konkurenceschopnosti ekonomiky, vysokou kvalitu institucí a efektivitu zaváděných politik, relativně nízkou úroveň veřejného dluhu a mírné vystavení země geopolitickým rizikům. (zdroj: mfcr.cz)

Graf č. 1: Vývoj reálného HDP



Zdroj: Data czso.cz, zpracování mfcr.cz

4.3.2.1 Makroekonomické prostředí eurozóny

Rok 2023 byl pro eurozónu smíšený. Zpočátku evropská ekonomika prokazovala odolnost vůči energetické krizi a vzdorovala očekávání recese. Od jara 2023 však růst zklamal, což odráží přetrvávající negativní dopady vysokých cen plynu, zpříšňování měnové politiky a slabou globální průmyslovou aktivitu. V důsledku toho růst v eurozóně v letošním roce výrazně zaostal za růstem v USA.

Předpokládá se, že rok 2024 bude pro ekonomiku eurozóny lepší, a to na základě:

- **Zrychlení růstu**

Očekává se, že růst zrychlí jakmile opadnou „headwinds“ v podobě přetrvávajících negativních vlivů vysokých cen plynu, velkému vlivu zpříšňování politiky ECB a mírnému růstu v zahraničí, zejména v Číně. Předpokládá se, že ustupující „headwinds“ faktory více než převáží nad rostoucí fiskální zátěží, a v příštím roce dojde k růstu v celé oblasti o 0,9 %, Z pohledu jednotlivých zemí se očekává v Německu růst o 0,6 %, ve Francii o 1,1 %, v Itálii o 0,7 % a ve Španělsku o 1,7 %.

- **Zpomalení inflace**

Reálný disponibilní příjem by měl výrazně vzrůst, protože celková inflace prudce zpomalí a růst nominálních mezd zůstane stabilní, což podpoří spotřebitelské výdaje. Předpokládá se, že základní inflace se v roce 2024 normalizuje. Jádrová inflace se v posledních měsících ochladila

více, než se očekávalo - její sekvenční tempo se nyní pohybuje kolem 2,5 % - a růst mezd vykazuje jasné známky zpomalení. Trh práce zůstane v zásadě odolný s pouze mírným zvýšením míry nezaměstnanosti. Normalizace růstu mezd bude pravděpodobně pokračovat s tím, jak budou slábnout dopady minulé vysoké celkové inflace. Odhad jádrové inflace je pokles na 2,7 % v polovině roku 2024.

- **Úrokové sazby**

V první polovině roku by měl výrazně ustoupit negativní úvěrový odpor, protože ECB drží sazby na stabilní úrovni. A očekáváme, že růst zpracovatelského průmyslu se normalizuje, i když růst je omezený, protože globální průmyslové prostředí zůstává smíšené. Očekává se, že strany ECB bude významnější podpora ekonomiky v následujícím roce. Vzhledem k pokroku v oblasti snižování základní inflace, lze očekávat postupné snižování úrokových sazeb. První snížení depozitní sazby by mohlo přijít ve třetím čtvrtletí 2024. Existuje předpoklad, že by depozitní sazba mohla být snížena o 25 bb za čtvrtletí, tak že dosáhne 2,5 % v Q4 2025.

Zdroje nejistoty

Výhled evropské ekonomiky zůstává nejistý zejména díky dvěma rizikovým faktorům.

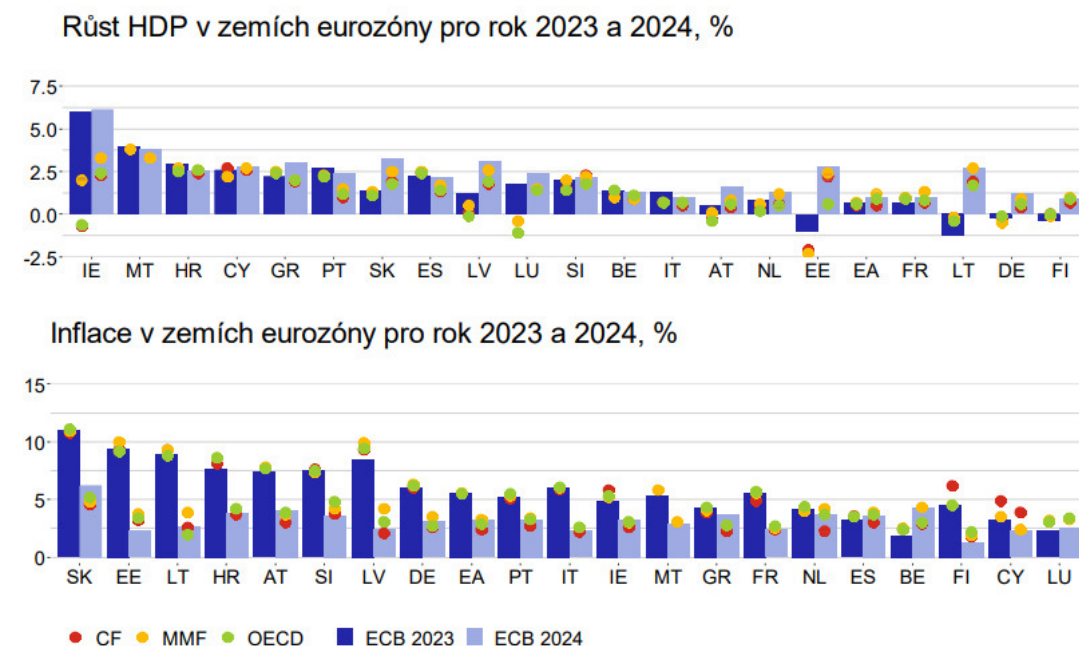
1) Opětovný nárůst cen zemního plynu

Aktuálně mají na cenu plynu vliv dva faktory – vliv počasí a eskalace geopolitického napětí. V případě scénáře, kdy ceny ropy vzrostou na 100 USD za barel a evropské ceny plynu vyskočí na 100 EUR/MWh, může nastat situace, že vyšší ceny energií by v tomto scénáři vyvolaly obnovený tlak na růst celkové inflace a utlumily by očekávané oživení reálných příjmů domácností a tím snížení růstu reálného HDP prostřednictvím spotřeby o 0,1-0,2 p.b. v každém z 1. a 2. čtvrtletí 2024. Na základní inflaci však bude mít jen malý vliv, neboť šíření energetického šoku bude pravděpodobně tlumeno utlumenou poptávkou a restriktivní měnovou politikou. Navíc je riziko omezeno faktem, že EU má vysoké zásoby plynu a nižší poptávkou v celém regionu díky vyššímu dovozu LNG.

2) Fiskální napětí

Zásadnějším rizikem je, rozpočtové napětí v Itálii, které by se mohlo vzhledem ke zpomalujícímu nominálnímu růstu, vyšším úrokovým sazbám a zvýšenému deficitu opět dostat do centra pozornosti. Hlavním očekáváním je, že případné fiskální napětí zůstane zvládnutelné, protože italský růst se zlepšuje a institucionální zázemí EU zůstává příznivé. Fiskální napětí by se však mohlo znovu objevit a zatížit růst v celé oblasti prostřednictvím přísnějších finančních podmínek a další rozpočtové konsolidace.

(zdroj: goldmansachs.com)

Graf č. 2: Ekonomický vývoj Eurozóny


Zdroj: *cnb.cz, globální ekonomický výhled*

4.4 Výsledky analýzy dat – OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI

Jak již bylo dříve uvedeno, Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. V rámci analýzy dat se Znalci podařilo nashromáždit dostatečná data (resp. s přihlédnutím k dříve uvedeným předpokladům a omezením), tak aby mohl být splněn zadaný znalecký úkol.

Zjištěná data jsou pak použita při samotném výpočtu. Pro zachování přehlednosti a lepší kontrolovatelnosti jsou zjištěná data a zdroje, ze kterých jsou čerpána, vždy uvedena v dílčích částech výpočtu.

4.5 Použitý způsob ocenění

Hodnota jmění společnosti byla Znalcem dle instrukcí Zadavatele stanovena k **27. 6. 2024**.

Vzhledem k tomu, že nejsou dostupné aktuální a podrobné informace o finanční situaci a operacích společnosti, je nutné vycházet pouze ze starších účetních podkladů a informací poskytnutých zástupcem Zadavatele. Na základě těchto informací lze usoudit, že Společnost má velmi omezená aktiva mimo podíl v dceřiné spol, a neprovozuje žádnou obchodní činnost.

Dceřiná společnost SVA, a. s se zaměřuje na držení nemovitostí, což znamená, že nemá žádnou aktivní provozní činnost, která by generovala tržby nebo zisky. Na základě předpokladu a informací o zástupce zadavatele hodnota společnosti spočívá v jejích nemovitostech. Tržné ocenění je platné pouze na předpokladu že k dceřiné spol nejsou vázány žádné dluhy. Na základě uvedeného je nejvhodnější metodou pro ocenění společnosti a jejího podílu v dceřiné společnosti použít **likvidační majetkové metody**.

Likvidační majetková metoda se zaměřuje na ocenění společnosti na základě hodnoty jejích aktiv a závazků, přičemž bere v úvahu, jakou částku by bylo možné získat z prodeje majetku společnosti v případě její likvidace. Tato metoda je vhodná zejména v případech, kdy společnost neprovozuje významnou činnost a její hodnota spočívá převážně v jejím majetku, jako jsou nemovitosti.

Hodnota jmění společnosti byla Znalcem dle instrukcí Zadavatele stanovena k **27. 6. 2024**. Vzhledem k faktu, že nebyl potvrzen going concen společnosti a tak se jeví jako nejlepší metoda majetková likvidační.

4.1 Ocenění

4.1.1 Ocenění substanční metodou na principu likvidačních cen

Propočet vychází z rozvahy z roku 2022 a výpisu z katastru nemovitostí. Opírá o detailní informace o struktuře majetkových složek poskytnuté objednavatelem.

Následující podkapitoly obsahují stanovení hodnoty jednotlivých rozvahových položek v pořadí, v jakém byly vykázány v Rozvaze Společnosti k datu ocenění. Při zjištění hodnoty Znalec vychází z reprodukčních pořizovacích a účetních hodnot, které dále upravuje, výnosového přecenění položek, případně porovnání obdobného majetku. Souhrn užitečných hodnot jednotlivých složek aktiv pak tvoří substanční hodnotu majetku Společnosti brutto, po odečtení aktuální hodnoty všech závazků a dluhů získáme substanční hodnotu netto.

Při vlastním oceňování lze k jednotlivým nenulovým přeceněným položkám z Rozvahy uvést:

4.1.2 Ocenění mateřské spol.

Paní zdělaní Mgr. Petry Ďuranové nám bylo potvrzeno, že nejsou dostupné další podklady nad rámec již poskytnutých nebo veřejně dostupných ze sbírky listin obchodního rejstříku zainteresovaných společností. společnost SVA Trade s.r.o. Dále dle vyjádření vlastní 44,9 % akcií společnosti SVA, a. s., v likvidaci.

Společnost má dostupnou závěrku SVA Trade s.r.o. k datu 31.12.2022. Ze závěrky vyplývá, že společnost měla oběžná aktiva ve výši 89 tisíc Kč, a závazky ve výši 1 565 tisíc Kč. Vlastní kapitál společnosti tak byl v negativní hodnotě -1 476 tisíc Kč. Detailnější informace nejsou k dispozici. Základem pro ocenění je stanovení hodnoty podílu v dceřiné spol SVA a.s.

Hodnota 44,9 % podílu SVA, a. s., v likvidaci, která je daná přeceněnými nemovitostmi činí:

Tabulka č. 3: Ocenění spol. SVA Trade s.r.o.

Oběžný majetek	89 000 Kč
Přeceněný podíl	4 640 000 Kč
Přeceněná hodnota aktiv	4 729 000 Kč
Závazky	1 565 000 Kč
Hodnota spol.	3 164 000 Kč

Vzhledem omezeným informacím ponecháme ostatní položky v nominální hodnotě.

Výsledná hodnota položky po přecenění	3 164 000 Kč
---------------------------------------	--------------

4.1.3 Ocenění mateřské spol. SVA a.s.

Vzhledem k tomu, že nemáme k dispozici aktualizované účetní informace o společnosti SVA a.s., přistoupíme k ocenění na základě dostupných údajů o nemovitostech, které společnost vlastní. Po konzultaci se zástupci zadavatele jsme se rozhodli vyhodnotit hodnotu společnosti především na základě tržní hodnoty nemovitostí evidovaných na společnost.

Tento přístup reflektuje skutečnost, že společnost nemá jiná významná aktiva nebo provozní činnost, která by mohla přispět k její hodnotě. Proto bude ocenění vycházet primárně z majetku v podobě nemovitostí, jejichž prodejní potenciál bude klíčovým faktorem při stanovení hodnoty společnosti.

Tabulka č. 4: Přecenění 44,9 % podílu SVA, a. s., v likvidaci

Nemovitosti SVA a.s.	10 336 000 Kč
Společnost SVA a.s.	10 336 000 Kč
Výše podílu SVA, a. s. vlastněná SVA Trade s.r.o.	44,90%
Hodnota podílu SVA a.s.	4 640 864 Kč
Hodnota podílu SVA a.s. po zaokrouhlení na desetitisíce	4 640 000 Kč

Ocenění bytových jednotek příloha č. 2

Specifikace	Výměra [m ²]	Výsledek ocenění [Kč]
Bytová jednotka č. 484/1	49,89	1 740 000 Kč
Bytová jednotka č. 485/6	49,89	1 740 000 Kč
Bytová jednotka č. 481/2	49,89	1 740 000 Kč
Obvyklá cena nemovitostí celkem		5 220 000 Kč

Celková hodnota nemovitostí zapsaných na LV č. 79, k.ú. Železná Ruda, stanovená odborným odhadem, činí po zaokrouhlení 5 116 000,- Kč

název	Výměra PP (m ²)	JC (Kč/m ²)	Reálná Hodnota
Objekt k bydlení č.p.5, k.ú. Železná Ruda	217,5	23 522	5 116 000

Soubor nemovitostí byl přeceněn v příloze č. 2 a 3 na hodnotu 10 336 000 Kč.

Hodnota 44,9 % podílu SVA, a. s., v likvidaci, která je daná přeceněnými nemovitostmi, po zaokr. na desetitisíce činí:

Výsledná hodnota položky po přecenění	4 640 000 Kč
---------------------------------------	--------------

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola Podklady 2.). V rámci výpočtů Znalec vycházel z dat zveřejňovaných ČNB/Damodaran/MPO, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.5.).

Vzhledem k nedostatku aktuálních informací o finanční situaci společnosti je nutné vycházet z informací poskytnutých zadavatelem o skutkovém stavu společnosti. Společnost má omezená aktiva a nevykonává obchodní činnost. Její dceřiná společnost se zaměřuje na držení nemovitostí, bez aktivní provozní činnosti a generování zisků. Kvůli této situaci je nejhodnější ocenit společnost a její podíl v dceřiné společnosti pomocí likvidační majetkové metody, která odhaduje hodnotu aktiv a závazků a zohledňuje částku, kterou by bylo možné získat prodejem majetku v případě likvidace. Ocenění je platné na za omezujících podmínek, které jsou definovány v kapitole 1.5.

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že tržní hodnota podniku ke dni 27. 6. 2024 je 3 164 tis. Kč.

5.2 Kontrola postupu

Znalec opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů. Kontrola postupů byla provedena dle § 52 písm. A) až E) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Na základě písemné objednávky jsme byli my, znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ 15545881 (dále jen „Zpracovatel“), požádáni společností SVA TRADE spol. s r.o., IČO: 25307398, dále „Zadavatel“, abychom vypracovali znalecký posudek („Znalecký posudek“, nebo „Posudek“) ve věci určení tržní hodnoty společnosti SVA TRADE spol. s r.o., IČO: 25307398 (dále „Společnost“). Stanovení tržní hodnoty oceňovaného podílu v SVA TRADE spol. s r.o. je z důvodu povinnosti prodání podílu, jelikož její jediný společník v důsledku likvidace zanikl.

Ocenění bude provedeno k 27. 6. 2024

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že tržní hodnota jmění společnosti SVA TRADE spol. s r.o., IČ 253 07 398 je:

3 164 000 Kč

Slovy: Tři miliony sto šedesát čtyři tisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Veškeré podmínky jsou uvedeny v kapitole 1.5.

- ke znaleckému ocenění nebyl konzultant přibrán
- Znalecký posudek zpracoval a zaštiťuje– Ing. Lukáš Pejchal– znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Na posudku také pracoval Ing. Pavel Konečný, odhadce podniků ve znalecké kanceláři Statikum s.r.o.
- Odměna byla sjednána smluvní
- Způsob vyhodnocení je založen na úsudku a erudici znalce. Tržní cena se pohybuje kolem určené částky.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu § 47(2) ve spojení s § 48 zákona 254/2019 ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 071101/2024, interní číslo Znalce 8458/2024.

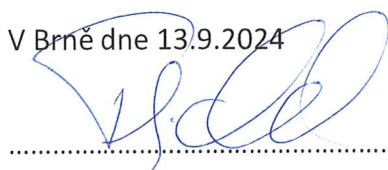
Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

6.4 Otisk znalecké pečeti



6.5 Datum a podpis

V Brně dne 13.9.2024



Ing. Lukáš Pejchal, znalec



STATIKUM s.r.o.
Ing. Lukáš Pejchal, jednatel

7 PŘÍLOHY

Sktruktura příloh nutných pro splnění zadaného úkolu:

Příloha. č.	Popis přílohy	Počet listů:
1	Výpis z veřejného rejstříku a sbírky listin	4
2	Ocenění nemovitosti byty	95
3	Ocenění nemovitosti Železná Ruda	23
4	Výkazy hospodaření Společnosti	3
Celkem stran příloh:		125

Jednotlivé přílohy jsou zobrazeny níže

Příloha č. 1

Výpis z obchodního rejstříku

Počet listů: 4

Výpis z obchodního rejstříku	1 list
Výpis z evidence skutečných majitelů	1 list
Výpis z KÚ	1 list

Toto potvrzení elektronicky označil "Krajský soud v Brně" dne
9.9.2024 v 10:26:35. EPVid:cwd0J9qNNhenWWVZYsJq4g

Potvrzení o absenci údajů o skutečném majiteli subjektu

v evidenci skutečných majitelů, vedené
Krajským soudem v Brně

Název: SVA TRADE spol. s r.o.

Identifikační číslo: 25307398

O skutečném majiteli zadaného subjektu SVA TRADE spol. s r.o., 25307398 není v evidenci skutečných majitelů veden žádný údaj.

Povinnost zápisů do evidence skutečných majitelů podle zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, dosud nebyla splněna.

Oprávněný subjekt	RČ/IČO	Charakteristika
SVA, a. s., v likvidaci Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov	45358958	
Právní vztah nezadán		
Vyhotoveno v územní jednotce: Česká republika		
Pracoviště: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD		
Okres: CZ0322 Klatovy		
Obec: 557528 Železná Ruda		
Katastrální území: 796069 Železná Ruda		
Právní vztah: Vlastnické právo		
Vlastnictví		Jiná práva
LV <i>Přídavné spoluvlastnictví</i>	<i>Spoluvl. podíl</i>	<i>vztah k LV</i> <i>Řízení</i>
79		Z-25100084/1996-404
Okres: CZ0324 Plzeň-jih		
Obec: 553654 Holýšov		
Katastrální území: 641553 Holýšov		
Právní vztah: Vlastnické právo		
Vlastnictví		Jiná práva
LV <i>Přídavné spoluvlastnictví</i>	<i>Spoluvl. podíl</i>	<i>vztah k LV</i> <i>Řízení</i>
1446	2493/37505	V-4459/2015-401
1447	2493/37505	V-2850/2023-401
1462	2493/37505	V-732/2015-401
1630		Z-4100150/1998-401
1984		Z-4100131/1998-401
2025		Z-4100215/1998-401

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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://www.cuzk.cz/>.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 24334

Datum vzniku a zápisu:	7. srpna 1996
Spisová značka:	C 24334 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	SVA TRADE spol. s r.o.
Sídlo:	Masarykova 427/31, Brno-město, 602 00 Brno
Identifikační číslo:	253 07 398
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	hostinská činnost opravy silničních vozidel kovářství, podkovářství obráběčství galvanizérství, smaltérství výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona zámečnictví, nástrojářství
Statutární orgán:	
jednatel:	RADEK KHYN , dat. nar. 17. října 1967 náměstí 5. května 48, 411 17 Libochovice Den vzniku funkce: 1. června 2012
Způsob jednání:	Způsob zastupování: Podepisování za společnost se děje tak, že v běžných obchodních a hospodářských záležitostech jedná a podepisuje jednatel samostatně, ve všech ostatních záležitostech podepisují za společnost jednatel a prokurista společně, a to tak, že k firmě společnosti připojí své podpisy jednatel a prokurista společnosti.
Společníci:	
Společník:	SVA TRADE spol. s r.o., IČ: 253 07 398 Masarykova 427/31, Brno-město, 602 00 Brno
Podíl:	Vklad: 5 000 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	5 000 000,- Kč

Příloha č. 2

Ocenění nemovitostí

Počet listů: 95

3 byty.....94 listů

1 NÁLEZ

1.1 Předmět ocenění

Úkolem zpracovatele je stanovit tržní hodnotu níže uvedených nemovitých věcí:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Okres: CZ0324 Plzeň-jih		Obec: 553654 Holýšov		
Kat.území: 641553 Holýšov		List vlastnictví: 1630		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov		45358958		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
484/1	byt		byt.z.	4986/75010
Vymezeno v:				
Budova	Holýšov, č.p. 484, byt.dům, LV 1446 na parcele St. 812, LV 1446			
Parcela	St. 812	zastavěná plocha a nádvoří		177m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí – LV č. 1630 (cuzk.cz)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Okres: CZ0324 Plzeň-jih		Obec: 553654 Holýšov		
Kat.území: 641553 Holýšov		List vlastnictví: 1984		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov		45358958		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
485/6	byt		byt.z.	4986/75010
Vymezeno v:				
Budova	Holýšov, č.p. 485, byt.dům, LV 1447 na parcele St. 813, LV 1447			
Parcela	St. 813	zastavěná plocha a nádvoří		174m2

Obrázek č. 2 – Identifikace nemovitých věcí – LV č. 1984 (cuzk.cz)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2024 13:35:02				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Okres: CZ0324 Plzeň-jih		Obec: 553654 Holýšov		
Kat.území: 641553 Holýšov		List vlastnictví: 2025		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov		45358958		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
481/2	byt		byt.z.	4986/75010
Vymezeno v:				
Budova	Holýšov, č.p. 481, byt.dům, LV 1462			
	na parcele St. 811, LV 1462			
Parcela St. 811	zastavěná plocha a nádvoří			174m2

Obrázek č. 3 – Identifikace nemovitých věcí – LV č. 2025 (cuzk.cz)

1.2 Výčet podkladů

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Holýšov
- Údaje z webových stránek www.mapy.cz, www.dppcr.cz, www.risy.cz
- Cenová soustava RTS DATA
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB

1.3 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi nabídkových a realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě, které jsme stanovili tržní hodnotu nemovitostí.

Zpracovateli nebyl umožněn přístup do oceňované bytové jednotky, a tak byly pro ocenění použity veřejně dostupné informace.

1.4 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Analýza podkladů
- Výpočet výměr dle prohlášení vlastníka
- Analýza trhu realizovaných prodejů a nabídkových cen srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

1.5 Popis lokality

1.5.1 Místopis

Město Holýšov se nachází v okrese Plzeň-jih v Plzeňském kraji. Žije v něm přibližně 5 700 obyvatel. Jde o třetí největší město v okrese Plzeň. Jeho poloha je na pravém břehu řeky Radbuzy, jihozápadním směrem od města Plzeň a severovýchodním směrem od města Domažlice. Holýšov leží na úpatí vrchu Trný (516 m n. m.) a Makového vrchu (480 m n. m.). Město je ze tří stran obklopeno lesy. Do konce roku 2020 spadal Holýšov do okresu Domažlice, od začátku roku 2021 je součástí okresu Plzeň-jih.

1.5.1.1 Doprava

Město leží na silnici č. I/26 na trase Plzeň – Folmava–Bavorsko a železniční trať Plzeň – Domažlice – Furth im Wald. Na železniční trati se nachází stanice Holýšov.

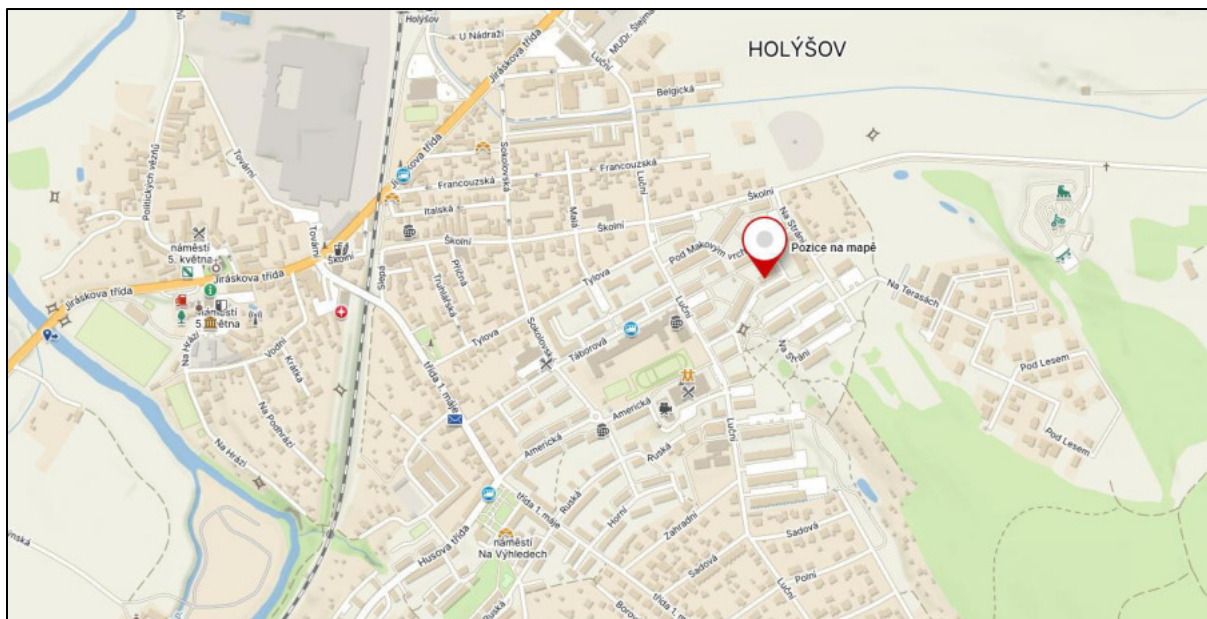
Městem projíždí také celá řada zejména místních autobusových linek s hlavní zastávkou U obuvi, asi 700 m od náměstí. Nejvýznamnějšími spoji jsou asi linky Plzeň–Domažlice a dálková linka Praha – Plzeň – Domažlice. Ostatní linky slouží zejména ke spojení okolních vesnic s městem.

1.5.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ostrava je město s komplexní občanskou vybaveností. V obci je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

1.5.1 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Holýšov při ulici Pod Makovým vrchem. V okolí oceňovaných nemovitostí se nachází převážně rezidenční nemovitosti. V této lokalitě je dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti. Dopravní dostupnost nemovitostí je dobrá. Nejedná se o demograficky zatíženou lokalitu. Zatížení hlukem a prachem je přímo úměrné této lokalitě.



Obrázek č. 4 – Situace (mapy.cz)

1.5.2 Napojení na inženýrské sítě

Stavby bytových domů, jakožto i oceňované bytové jednotky jsou dle prohlášení vlastníka budovy napojeny na všechny inženýrské sítě (vodovod, plynovod, elektrická síť a kanalizace).

1.5.3 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné zpevněné komunikace.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1145/4	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Holýšov, náměstí 5. května 32, 34562 Holýšov
1145/7	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Holýšov, náměstí 5. května 32, 34562 Holýšov

1.5.4 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

Nejbližší nájezd na dálnici D5 se nachází v dojezdové vzdálenosti 25 minut u města Plzeň.

1.6 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 484/1, vč. součástí a příslušenství, která se nachází v bytovém domě č. p. 484, dále pak bytová jednotka č. 485/6, která se nachází v bytovém domě č. 485 a bytová jednotka č. 481/2, která se nachází v bytovém domě č. 481, vše v k. ú. a obci Holýšov, okres Plzeň-jih.

Bytové domy, ve kterém se nachází oceňované bytové jednotky jsou typové panelové domy se šesti nadzemními podlažími. Bytové domy mají nepravidelný půdorys a plochou střechu. Objekty jsou po revitalizaci. Fasáda je opatřena kontaktním zateplovacím systémem. Okna jsou plastová. V bytových domech se nachází osobní výtah. Bytové domy jsou v průměrném stavu a nejeví známky opotřebení a zanedbané údržby.

Zpracovateli nebyl umožněn přístup do oceňovaných bytových jednotek, a tak bylo ocenění provedeno pouze na základě veřejně dostupných informací a na základě odborných zkušeností Zpracovatele.

Jelikož vlastník nemovitosti neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitostí, Zpracovatel při ocenění předpokládá průměrný stavebně technický stav a s vybavením v průměrném provedení, jelikož bytové domy, ve kterém se nachází oceňované bytové jednotky jsou v průměrném stavu.



Obrázek č. 5 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)



Obrázek č. 6 – Pohled na bytové domy z ulice

Bytová jednotka č. 481/2

Dle prohlášení vlastníka se jedná o bytovou jednotku o dispozici 2+1, která je umístěna v 1.NP bytového domu č. p. 481. Dle informací z prohlášení vlastníka tvoří dispozici bytu kuchyň, dva pokoje, kuchyně, předsíň, šatna, koupelna a WC. K bytu náleží komora o výměře 1,58 m². Bytová jednotka je bez balkónu. Celková výměra bytové jednotky vč. komory činí 49,86 m². Vybavení jednotky dle prohlášení vlastníka je uvedeno níže.

Jednotka č. 481/2 je byt 1+2 umístěný v 1.nadzemním podlaží.	
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 49,86 m ²	
<u>Jednotka č. 481/2 se skládá z :</u>	
-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
<hr/>	
Celkem:	49,86 m ²

Obrázek č. 7 – Dispozice bytové jednotky č. 481/2 dle prohlášení vlastníka

<u>Vybavení jednotky:</u>	
a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	3 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks
Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.	
K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.	
K vlastnictví jednotky č.481/2 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 4986/75010 na společných částech budovy .	

Obrázek č. 8 – Dispozice bytové jednotky č. 481/2 dle prohlášení vlastníka

Bytová jednotka č. 484/1

Dle prohlášení vlastníka se jedná o bytovou jednotku o dispozici 2+1, která je umístěna v 1.NP bytového domu č. p. 484. Dle informací z prohlášení vlastníka tvoří dispozici bytu kuchyň, dva pokoje, kuchyně, předsíň, šatna, koupelna a WC. K bytu náleží komora o výměře 1,58 m². Bytová jednotka je bez balkónu. Celková výměra bytové jednotky vč. komory činí 49,86 m². Vybavení jednotky dle prohlášení vlastníka je uvedeno níže.

Jednotka č. 484/1 je byt 1+2 umístěný v 1.nadzemním podlaží.	
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 49,86 m ²	
<u>Jednotka č. 484/1 se skládá z :</u>	
-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
Celkem:	49,86 m²

Obrázek č. 9 – Dispozice bytové jednotky č. 484/1 dle prohlášení vlastníka

<u>Vybavení jednotky:</u>	
a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	3 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks
Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.	
K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.	
K vlastnictví jednotky č.484/1 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 4986/75010 na společných částech budovy .	

Obrázek č. 10 – Vybavení bytové jednotky č. 484/1 dle prohlášení vlastníka

Bytová jednotka č. 485/6

Dle prohlášení vlastníka se jedná o bytovou jednotku o dispozici 2+1, která je umístěna ve 3.NP bytového domu č. p. 485. Dle informací z prohlášení vlastníka tvoří dispozici bytu kuchyň, dva pokoje, kuchyně, předstíň, šatna, koupelna a WC. K bytu náleží komora o výměře 1,58 m². Bytová jednotka je bez balkónu. Celková výměra bytové jednotky vč. komory činí 49,86 m². Vybavení jednotky dle prohlášení vlastníka je uvedeno níže.

Jednotka č. 485/6 je byt 1+2 umístěný v 3.nadzemním podlaží.	
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 49,86 m ²	
<u>Jednotka č. 485/6 se skládá z :</u>	
-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-předstíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
Celkem:	49,86 m²

Obrázek č. 11 – Dispozice bytové jednotky č. 485/6 dle prohlášení vlastníka

<u>Vybavení jednotky:</u>	
a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	3 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks
Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.	
K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné přičky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.	
K vlastnictví jednotky č.485/6 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 4986/75010 na společných částech budovy .	

Obrázek č. 12 – Vybavení bytové jednotky č. 485/6 dle prohlášení vlastníka

1.7 Nájemní a pachtovní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádnou nájemní smlouvu.

1.1 Rizika

1.1.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

1.1.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

Žádná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

1.1.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

1.1.4 Ostatní rizika

Jelikož vlastník nemovitosti neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitostí, Zpracovatel při ocenění předpokládá standardní stavebně technický stav a s vybavením ve standardním provedení, jelikož bytové domy, ve kterém se nachází oceňované jednotky jsou v průměrném a udržovaném stavu.

Žádná ostatní rizika nebyla zjištěna.

2 OCENĚNÍ

2.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

2.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

2.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

2.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z

kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

2.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

2.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je prohlášení vlastníka. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí. V ocenění je počítáno s celkovou užitnou plochou dle prohlášení vlastníka.

Tabulka č. 2 – Srovnávací objekt

č.	Popis	Dispozice	Podlaží	Započítatelná plocha [m ²]	Datum prodeje	Cena kupní
1	Bytová jednotka 484/3 - 1649/2020-401	2+1	2.NP	49,86	12.5.2020	1 345 000,00
2	Bytová jednotka 484/7 - 3661/2021-401	3+1	4.NP	65,90	23.6.2021	1 600 000,00
3	Bytová jednotka 485/4 - 5495/2018-401	2+1	2.NP	49,86	17.12.2018	1 230 000,00
4	Bytová jednotka 485/8 - 2850/2023-401	3+1	6.NP	65,90	2.8.2023	1 880 000,00

2.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z cen rodinných domů publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2024.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{HB index současné CÚ}}{\text{HB index platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

č.	Identifikace prodeje	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	HB index k datu kupní smlouvy	HB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	V-19433/2021-702	12.5.2020	1 345 000	160,30	214,80	1,340	1 802 283
2	V-3611/2021-401	23.6.2021	1 600 000	184,10	214,80	1,167	1 866 812
3	V-5495/2018-401	17.12.2018	1 230 000	140,20	214,80	1,532	1 884 479
4	V-2850/2023-401	2.8.2023	1 880 000	213,30	214,80	1,007	1 893 221

2.2.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno jednotkovou cenou. Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha oceňované bytové jednotky, která činí 80,99 m². V ocenění je počítáno s celkovou užitnou plochou dle prohlášení vlastníka.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukci (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Bytová jednotka 484/3 - 1649/2020-401	49,86	1 802 283	36 147	1,00	36 147	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	36 147
2	Bytová jednotka 484/7 - 3661/2021-401	65,90	1 866 812	28 328	1,00	28 328	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,15	32 577
3	Bytová jednotka 485/4 - 5495/2018-401	49,86	1 884 479	37 795	1,00	37 795	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	37 795
4	Bytová jednotka 485/8 - 2850/2023-401	65,90	1 893 221	28 729	1,00	28 729	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,15	33 038
Střední hodnota													34 889
Minimum													32 577
Maximum													37 795
Směrodatná odchylka													2 168
Průměr - směrodatná odchylka													32 721
Průměr + směrodatná odchylka													37 057
Variační koeficient													6,21%
Výměra oceňovaného objektu													m ² 49,86
Celková hodnota													Kč 1 739 570
Odhadovaná porovnávací hodnota													Kč 1 740 000
<small>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</small>													

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny zohledňuje, zda se jedná o nabídkovou nebo

- Vzorek č. 1 až 4 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje lokalitu, dopravní dostupnost, dostupnost občanské vybavenosti apod.

- Vzorek č. 1 až 3 – Srovnatelná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – menší nemovitosti mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Vzhledem k nedostatku informací je pro účely ocenění uvažováno se standardním stavebně-technickým stavem.

- Vzorek č. 1 až 4 – Obdobný stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu. Vzhledem k nedostatku informací je pro účely ocenění uvažováno s vybavením ve standardním provedení.

- Vzorek č. 1 až 4 – obdobné vybavení.

K5 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

Porovnávací hodnota standardní bytové jednotky o výměře 49,86 m² stanovená odborným odhadem činí 1 740 000,- Kč.

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Specifikace	Výměra [m ²]	Výsledek ocenění [Kč]
Bytová jednotka č. 484/1	49,89	1 740 000 Kč
Bytová jednotka č. 485/6	49,89	1 740 000 Kč
Bytová jednotka č. 481/2	49,89	1 740 000 Kč
Obvyklá cena nemovitostí celkem		5 220 000 Kč

3 REKAPITULACE

Tabulka č. 6 – Rekapitulace

Oceňovací metoda	Výsledek ocenění
Ocenění porovnávací metodou	5 220 000 Kč

Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí stanovená odborným odhadem činí:

5 220 000 Kč

Slovy: pětmilionůdvěstědvacettisíc Kč

Nedílná součást přílohy č. 2 - Výpisy z KN

Počet listů: 16

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 1630

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov	45358958	

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	společných částech domu a pozemku
484/1	byt		4986/75010
Vymezeno v:			
Budova	Holýšov, č.p. 484, byt.dům, LV 1446 na parcele St. 812, LV 1446		
Parcela	St. 812	zastavěná plocha a nádvoří	177m2

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 Prohlášení vlastníka budovy V9 203/1998.

POLVZ:323/2000 Z-4100323/2000-401

Pro: SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov RČ/IČO: 45358958

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 1630

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.09.2024 13:42:32

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 1984

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov	45358958	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
485/6	byt		byt.z.	4986/75010
Vymezeno v:				
Budova	Holýšov, č.p. 485, byt.dům, LV 1447 na parcele St. 813, LV 1447			
Parcela	St. 813	zastavěná plocha a nádvoří		174m2

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 Prohlášení vlastníka budovy V9 204/1998.

POLVZ:324/2000 Z-4100324/2000-401

Pro: SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov RČ/IČO: 45358958

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 1984

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.09.2024 13:43:11

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2024 13:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 2025

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov	45358958	

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	společných částech domu a pozemku
481/2	byt		byt.z. 4986/75010
Vymezeno v:			
Budova	Holýšov, č.p. 481, byt.dům, LV 1462 na parcele St. 811, LV 1462		
Parcela	St. 811	zastavěná plocha a nádvoří	174m2

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 Prohlášení vlastníka budovy V9 847/1998.

POLVZ:334/2000 Z-4100334/2000-401

Pro: SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov RČ/IČO: 45358958

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2024 13:35:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 2025

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.09.2024 13:39:59

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 1462

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Andrle Luboš a Andrllová Jindřiška, Pod Makovým vrchem 481, 34562 Holýšov	660611/0874 705723/2160	3368/37505
Berková Petra DiS., Kotovická 798, 33301 Stod	795218/1787	2493/37505
Červeňák Jaroslav, Pod Makovým vrchem 481, 34562 Holýšov	620207/0798	2493/75010
Červeňáková Jaroslava, Pod Makovým vrchem 481, 34562 Holýšov	685220/1741	2493/75010
Fictum Jan, Trnkova 241, Staňkov I, 34561 Staňkov	730331/2159	3368/37505
Ivanová Hedvika, Pod Makovým vrchem 481, 34562 Holýšov	475113/099	659/7501
Janotková Ivana, Pod Makovým vrchem 481, 34562 Holýšov	725203/2161	1684/37505
Kundratová Jana, Pod Makovým vrchem 481, 34562 Holýšov	465516/108	3301/37505
Kysilková Martina, Pod Makovým vrchem 544, 34562 Holýšov	705401/2163	1684/37505
Peteřík Pavel, náměstí 5. května 8, 34562 Holýšov	690421/2161	1684/37505
Pinkerová Milena, Pod Makovým vrchem 621, 34562 Holýšov	715910/2159	659/15002
Smazal Petr Ing., Partyzánská 841/6, Lobzy, 31200 Plzeň	670221/1439	1684/37505
SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov	45358958	2493/37505
SJM Šiman Václav a Šimanová Hana, Tovární 82, 34562 Holýšov	540426/2028 555201/0640	3368/37505
Štanglová Ludmila, Pod Makovým vrchem 481, 34562 Holýšov	425904/099	659/15002
SJM Vavřík Jiří a Vavříková Marie, Pod Makovým vrchem 481, 34562 Holýšov	470327/104 466015/067	659/7501

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany

St. 811 174 zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Holýšov, č.p. 481, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy Způsob využití Na parcele Způsob ochrany

Holýšov, č.p. 481	byt.dům	St. 811	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	
481/1	byt	1638	byt.z.	6602/75010
Spoluvlastníci 465516/108; Kundratová Jana				
481/2	byt	2025	byt.z.	4986/75010
Spoluvlastníci 45358958; SVA, a. s., v likvidaci				
481/3	byt	2026	byt.z.	6736/75010
Spoluvlastníci 660611/0874 705723/2160; Andrle Luboš a Andrllová Jindřiška				
481/4	byt	2027	byt.z.	4986/75010
Spoluvlastníci 795218/1787; Berková Petra DiS.				
481/5	byt	-61- 2028	byt.z.	6736/75010

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 1462

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

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci 730331/2159; Fictum Jan					
481/6	byt	2029	byt.z.	4986/75010	
Spoluvlastníci 620207/0798; Červeňák Jaroslav					
685220/1741; Červeňáková Jaroslava					
481/7	byt	2030	byt.z.	6736/75010	1/2
Spoluvlastníci 725203/2161; Janotková Ivana					
690421/2161; Peterík Pavel					
481/8	byt	2031	byt.z.	6590/75010	1/2
Spoluvlastníci 470327/104 466015/067; Vavřík Jiří a Vavříková Marie					
481/9	byt	2032	byt.z.	6736/75010	1/2
Spoluvlastníci 705401/2163; Kysilková Martina					
670221/1439; Smazal Petr Ing.					
481/10	byt	2033	byt.z.	6590/75010	1/2
Spoluvlastníci 475113/099; Ivanová Hedvika					
481/11	byt	2034	byt.z.	6736/75010	1/2
Spoluvlastníci 540426/2028 555201/0640; Šiman Václav a Šimanová Hana					
481/12	byt	2035	byt.z.	6590/75010	1/2
Spoluvlastníci 715910/2159; Pinkerová Milena					
425904/099; Štanglová Ludmila					

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

Typ vztahu

o **Vlastnictví jednotek**

Povinnost k

Stavba: Holýšov, č.p. 481

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 847/1998.

POLVZ: 334/2000

Z-4100334/2000-401

o **Vznik společenství vlastníků prokázán**

Povinnost k

Stavba: Holýšov, č.p. 481

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 1462

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

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.09.2024 14:12:06

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 1447

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Bozděch Karel a Bozděchová Štěpánka, Pod Makovým vrchem 485, 34562 Holýšov	740530/2157 765613/2165	3368/37505
Frantová Zdenka, Pod Makovým vrchem 485, 34562 Holýšov	395415/005	659/7501
Guerber Alena, Rude de Serbie 81, 4000 Liege, Belgické království	736002/2076	1684/37505
Jergová Šárka, Pod Makovým vrchem 485, 34562 Holýšov	695615/2170	2493/37505
SJM Liebl Marek a Lieblová Jana, Pod Makovým vrchem 485, 34562 Holýšov	671218/0904 705219/1971	659/7501
Lobko Jan, Hradecká 686, 33301 Stod	770929/2118	2493/37505
SJM Lukeš Jaroslav a Lukešová Hana, Pod Makovým vrchem 485, 34562 Holýšov	590126/0277 655202/1597	3301/37505
Schweigart Věra, náměstí Míru 57, Město, 34401 Domažlice	685813/0510	1684/37505
Sladký Aleš, Pod Makovým vrchem 485, 34562 Holýšov	720814/2161	659/7501
Spěváčková Ivana, Pod Makovým vrchem 485, 34562 Holýšov	676119/1613	3368/37505
SJM Suchý Karel a Suchá Iveta, Pod Makovým vrchem 485, 34562 Holýšov	710115/2025 715327/2159	3368/37505
SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov	45358958	2493/37505
SJM Zimola Luboš a Zimolová Pavlína, Pod Makovým vrchem 485, 34562 Holýšov	660907/1788 705221/2156	3368/37505

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany

St. 813 174 **zastavěná plocha a nádvoří**
Na pozemku stojí stavba: **Holýšov, č.p. 485, byt.dům**

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy Způsob využití Na parcele Způsob ochrany

Holýšov, č.p. 485 byt.dům St. 813

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
485/1	byt	1631	byt.z.	6602/75010	
<i>Spoluvlastníci 590126/0277 655202/1597; Lukeš Jaroslav a Lukešová Hana</i>					
485/2	byt	1980	byt.z.	4986/75010	
<i>Spoluvlastníci 695615/2170; Jergová Šárka</i>					
485/3	byt	1981	byt.z.	6736/75010	
<i>Spoluvlastníci 660907/1788 705221/2156; Zimola Luboš a Zimolová Pavlína</i>					
485/4	byt	1982	byt.z.	4986/75010	
<i>Spoluvlastníci 770929/2118; Lobko Jan</i>					
485/5	byt	1983	byt.z.	6736/75010	
<i>Spoluvlastníci 676119/1613; Spěváčková Ivana</i>					
485/6	byt	1984	byt.z.	4986/75010	

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 1447

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

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
<i>Spoluvlastníci</i> 45358958; SVA, a. s., v likvidaci					
485/7	byt	1985	byt.z.	6736/75010	
<i>Spoluvlastníci</i> 710115/2025 715327/2159; Suchý Karel a Suchá Iveta					
485/8	byt	3716	byt.z.	6590/75010	
<i>Spoluvlastníci</i> 720814/2161; Sladký Aleš					
485/9	byt	1986	byt.z.	6736/75010	
<i>Spoluvlastníci</i> 736002/2076; Guerber Alena					
					1/2
685813/0510; Schweigart Věra					
					1/2
485/10	byt	1987	byt.z.	6590/75010	
<i>Spoluvlastníci</i> 671218/0904 705219/1971; Liebl Marek a Lieblová Jana					
485/11	byt	1988	byt.z.	6736/75010	
<i>Spoluvlastníci</i> 740530/2157 765613/2165; Bozděch Karel a Bozděchová Štěpánka					
485/12	byt	1989	byt.z.	6590/75010	
<i>Spoluvlastníci</i> 395415/005; Frantová Zdenka					

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

Typ vztahu

o **Vlastnictví jednotek**

Povinnost k

Stavba: Holýšov, č.p. 485

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 204/1998.

POLVZ:324/2000

Z-4100324/2000-401

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 813

o **Vznik společenství vlastníků prokázán**

Povinnost k

Stavba: Holýšov, č.p. 485

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - **Bez zápisu**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 1447

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.09.2024 14:12:26

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 1446

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Housarová Martina, Americká 404, 34562 Holýšov	735807/2051	659/15002
Housarová Martina, Pod Makovým vrchem 484, 34562 Holýšov	925425/2238	1318/187525
Hrubý Martin, Pod Makovým vrchem 484, 34562 Holýšov	790308/2055	659/7501
Hubinger Luděk, Pod Makovým vrchem 484, 34562 Holýšov	550830/1117	2493/37505
SJM Hulina Ján a Hulinová Vendula, Pod Makovým vrchem 484, 34562 Holýšov	640219/6372 695513/2107	3368/37505
Khás Luboš, Pod Makovým vrchem 484, 34562 Holýšov	890524/2236	13839/375050
SJM Kouba Adolf a Koubová Vlasta, Pod Makovým vrchem 484, 34562 Holýšov	530221/154 545203/1475	3301/37505
Macourek Oto, Pod Makovým vrchem 484, 34562 Holýšov	880605/1892	3368/37505
Nečina Karel, Lesní 699, 34562 Holýšov	690815/2053	3368/37505
Pírvan Mědřalin-Georgian, Pod Makovým vrchem 484, 34562 Holýšov	901207/1354	2493/37505
SJM Prach Ladislav a Prachová Jaroslava, Pod Makovým vrchem 484, 34562 Holýšov	430709/092 485619/074	3368/37505
SJM Rendl Jan a Rendlová Eva Ing, Pod Makovým vrchem 484, 34562 Holýšov	810624/2199 816003/7776	659/7501
SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov	45358958	2493/37505
Trůka Vladimír, Pod Makovým vrchem 484, 34562 Holýšov	730207/2162	3368/37505

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 812 177 zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Holýšov, č.p. 484, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Holýšov, č.p. 484 byt.dům St. 812

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
484/1	byt	1630	byt.z.	4986/75010	
Spoluvlastníci 45358958; SVA, a. s., v likvidaci					
484/2	byt	1969	byt.z.	6602/75010	
Spoluvlastníci 530221/154 545203/1475; Kouba Adolf a Koubová Vlasta					
484/3	byt	1970	byt.z.	4986/75010	
Spoluvlastníci 901207/1354; Pírvan Mědřalin-Georgian					
484/4	byt	1971	byt.z.	6736/75010	
Spoluvlastníci 730207/2162; Trůka Vladimír					
484/5	byt	1972	byt.z.	4986/75010	
Spoluvlastníci 550830/1117; Hubinger Luděk					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 1446

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

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
484/6	byt	1973	byt.z.	6736/75010	
Spoluvlastníci 640219/6372 695513/2107; Hulina Ján a Hulinová Vendula					
484/7	byt	1974	byt.z.	6590/75010	
Spoluvlastníci 735807/2051; Housarová Martina 1/2					
925425/2238; Housarová Martina 8/100					
890524/2236; Khás Luboš 42/100					
484/8	byt	1975	byt.z.	6736/75010	
Spoluvlastníci 430709/092 485619/074; Prach Ladislav a Prachová Jaroslava					
484/9	byt	1976	byt.z.	6590/75010	
Spoluvlastníci 790308/2055; Hrubý Martin					
484/10	byt	1977	byt.z.	6736/75010	
Spoluvlastníci 880605/1892; Macourek Oto					
484/11	byt	1978	byt.z.	6590/75010	
Spoluvlastníci 810624/2199 816003/7776; Rendl Jan a Rendlová Eva Ing					
484/12	byt	1979	byt.z.	6736/75010	
Spoluvlastníci 690815/2053; Nečina Karel					

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

Typ vztahu

o **Vlastnictví jednotek**

Povinnost k

Stavba: Holýšov, č.p. 484

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 203/1998.

POLVZ:323/2000

Z-4100323/2000-401

o **Vznik společenství vlastníků prokázán**

Povinnost k

Stavba: Holýšov, č.p. 484

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu**

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

- 68 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 1446

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.09.2024 14:12:41

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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://www.cuzk.cz/>.

Nedílná součást přílohy č. 2 – prohlášení vlastníka

Počet listů: 63

24. 2. 98 *Kaučová*¹

Prohlášení vlastníka budovy
ve smyslu § 5 zák.č. 72/1994 Sb.

044	
HOLÝŠOV	130/98
V9-203/98	

LV 298

7 LV 1476

Obsah:

- A - Popis budovy
- B - Vymezení jednotek v budově
- C - Určení společných částí budovy
- D - Úprava práv k pozemku
- E - Práva a závazky budovy
- F - Hospodaření domu
- G - Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
- H - Závěr

A - Popis budovy

(§ 5 odst. 3 , písm. a)

1. Vlastník budovy sestávající z :

Číslo popisné:	484	Číslo st. parcely:	812
Ulice:	PMV	Katastrální území:	Holýšov
Obec:	Holýšov		
Plocha stav. parcely:	177 m ²		

2. Budova je zapsána na katastrálním úřadu:

Domažlice , Benešova 377 , 344 01 Domažlice
v katastru nemovitostí pro obec: Holýšov
a katastrálním území: Holýšov
na listu vlastnictví č. : 298

3. Budova na zastavěné ploše parcelní č.: 812
o výměře: 177 m²
zapsaného na listu vlastnictví č.: 298

4. K budově nepatří žádné další objekty.

B - Vymezení jednotek v budově

(§ 5 odst. 3 , písm. b)

Vlastník prohlašuje , že vymezuje v budově jednotky podle § 2 písm. f a § 5 zák.č. 72/1994 Sb.

Jedná se o budovu o 12 bytech I. Kategorie.

Vytápění bytů - ústřední dálkové.

Byty mají koupelnu a splachovací záchod v bytě.

Výška obytných místností je 2,62 metrů.

Jednotka č. 484/1 je byt 1+2 umístěný v 1.nadzemním podlaží.
 Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 49,86 m²

Jednotka č. 484/1 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-předsíně	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 49,86 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	3 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.484/1 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 4986/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 484/2 je byt 1+3 umístěný v 1.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 66,02 m²

Jednotka č. 484/2 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	15,90 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 66,02 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.484/2 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6602/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 484/3 je byt 1+2 umístěný v 2.nadzemním podlaží.

Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 49,86 m²

Jednotka č. 484/3 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 49,86 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	3 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.484/3 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 4986/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 484/4 je byt 1+3 umístěný v 2.nadzemním podlaží.
 Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 484/4 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.484/4 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 484/5 je byt 1+2 umístěný v 3.nadzemním podlaží.

Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 49,86 m²

Jednotka č. 484/5 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 49,86 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	3 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné přičky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.484/5 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 4986/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 484/6 je byt 1+3 umístěný v 3.nadzemním podlaží.
 Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 484/6 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.484/6 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 484/7 je byt 1+3 umístěný v 4.nadzemním podlaží.

Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 65,90 m²

Jednotka č. 484/7 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	16,04 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíně	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 65,90 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.484/7 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6590/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 484/8 je byt 1+3 umístěný v 4.nadzemním podlaží.

Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 484/8 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.484/8 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 484/9 je byt 1+3 umístěný v 5.nadzemním podlaží.
 Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 65,90 m²

Jednotka č. 484/9 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	16,04 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 65,90 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.484/9 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6590/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 484/10 je byt 1+3 umístěný v 5.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 484/10 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.484/10 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 484/11 je byt 1+3 umístěný v 6.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 65,90 m²

Jednotka č. 484/11 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	16,04 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
<hr/>	
Celkem:	65,90 m ²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.484/11 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6590/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 484/12 je byt 1+3 umístěný v 6.nadzemním podlaží.
 Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 484/12 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.484/12 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

C - Určení společných částí budovy

(§ 5 odst. 3 , písm. c,d)

1. Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací , obvodové a nosné zdivo , hlavní stěny , průčelí
- b) střecha
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- d) vchody
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) rozvody tepla , teplé a studené vody , kanalizace , elektřiny , domovní elektroinstalace
- g) rozvod odsávání a větrání včetně ventilátorů
- h) výtah včetně strojovny a výtahové šachty
- e) stoupací vedení včetně uzavíracích ventilů

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

2. V budově nejsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých jednotek.

3. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem domu včetně pozemku.

D - Úprava práv k pozemku
(§ 5 odst. 3 , písm. e)

Pozemek v katastrálním území: Holýšov

parcelní číslo: 812

na kterém je postavena budova čp.: 484

ve které se vyčleňují jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. a který je ve vlastnictví SVA a.s. Tovární
čp. 108 Holýšov , a práva k němu se upravují takto:

spoluvlastnický podíl k pozemku

Jednotka č. 484/1 k pozemku č. 812	4986/75010 ✓
Jednotka č. 484/2 k pozemku č. 812	6602/75010 ✓
Jednotka č. 484/3 k pozemku č. 812	4986/75010 ✓
Jednotka č. 484/4 k pozemku č. 812	6736/75010 ✓
Jednotka č. 484/5 k pozemku č. 812	4986/75010 ✓
Jednotka č. 484/6 k pozemku č. 812	6736/75010 ✓
Jednotka č. 484/7 k pozemku č. 812	6590/75010 ✓
Jednotka č. 484/8 k pozemku č. 812	6736/75010 ✓
Jednotka č. 484/9 k pozemku č. 812	6590/75010 ✓
Jednotka č. 484/10 k pozemku č. 812	6736/75010 ✓
Jednotka č. 484/11 k pozemku č. 812	6590/75010 ✓
Jednotka č. 484/12 k pozemku č. 812	6736/75010 ✓

E - Práva a závazky budovy

(§ 5 odst. 3 , písm. f)

Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí tato práva a závazky týkající se budovy a jejich společných částí:

- a) Právo vlastnické k bytu
- b) Právo spoluvlastnické ke společným částem domu a pozemku
- c) Smlouva o dodávce tepla a teplé užitkové vody z blokované kotelny v Holýšově čp.486 ze dne 2.1.1995 a přílohy č.3 pro rok 1997
- d) Smlouva o odvozu popelnicových nádob ze dne 2.1. 1997 s Technickými službami města Holýšov
- e) Smlouva o dodávce vody z veřejného vodovodu a o odvádění a čištění odpadních vod č.VS45358959 - 00/94 ze dne 7.10.1994 včetně příloh 1 -3.
- f) Smlouva na odběr signálu z televizního kabelového rozvodu ve městě Holýšov ze dne 21.7.1994 s ATS Plzeň.

F - Hospodaření domu

(§ 5 odst. 3 , písm. g)

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, případně domu jako celku:

1. Každý ze spoluvlastníků je povinen přispívat měsíčně na tyto výdaje poměrnou částkou podle velikosti spoluvlastnického podílu na údržbu domu a pozemku.
2. Správce je povinen evidovat náklady na každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
3. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
4. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
5. Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančním hospodaření podle obecně platných předpisů.
6. Vlastník je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (za služby).
7. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání se společenstvím vlastníků zpravidla na rok dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady.
8. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 3 měsíců od skončení zúčtovacího období. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníkům jednotek nejpozději do 30 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek.
9. Náklady na správu domu představují zejména:
 - náklady na údržbu a opravy společných částí domu
 - daň z nemovitostí
 - pojištění domu
 - odměna za výkon činnosti správce dle uzavřené mandátní smlouvy

G - Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce domu
(§ 5 odst. 3 , písm. h)

1. Správou domu čp. 484 je pověřena Bytová správa SVA a.s.Holýšov.
2. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č. 72/1994 Sb., občanským zákoníkem č. 40/64 Sb. úplné znění č. 47/1992 Sb. a tímto prohlášením.
3. Vlastník má právo užívat jednotku tak , aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku.
4. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků.
5. Užívání společných částí domu se řídí dohodou všech vlastníků jednotek.
6. Úklid v domě si zajišťují vlastníci svépomocí.
7. Správu , provoz a opravy společných částí domu zajistí správce, který nejméně jedenkrát ročně, a to ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku předloží vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti.

Vlastník budovy: SVA a.s.Holýšov
ul.Tovární čp.108
Holýšov PSC 345 62

V Holýšově dne 18.11. 1997



.....
Ing. Jaromír Jiříčný
předseda představenstva
SVA a.s.Holýšov

SVA, a.s.
HOLÝŠOV 14



.....
Ing. Jan Hanzlík
místopředseda představenstva
SVA a.s.Holýšov

Příloha: Schémata všech podlaží, určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.



Katolánský úřad v Domažlicích

Vklad práva povolen rozhodnutím

č. j. V 9-203/98

Vklad práva povolen v zápisu nemovitosti

dnem 24. 3. 1998

Právní účinky vkladu vznikly

dnem 2. 2. 1998

JUDr. Jaromír Zubík
právník KÚ

19. 3. 1998

Příloha č.1. – půdorysy jednotek a společných částí

Ze dne 17.11.1997

Katastrální území: Holýšov

Číslo popisné: 484, 485

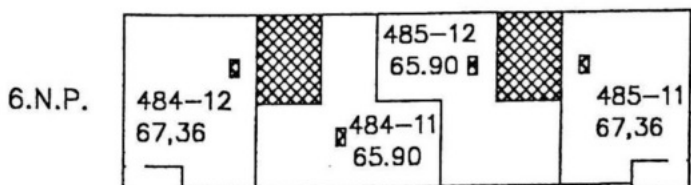
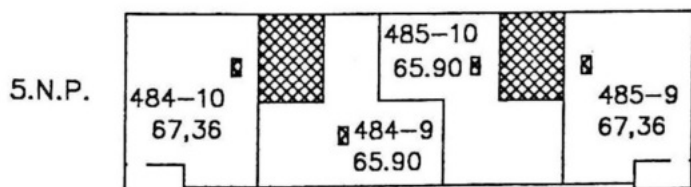
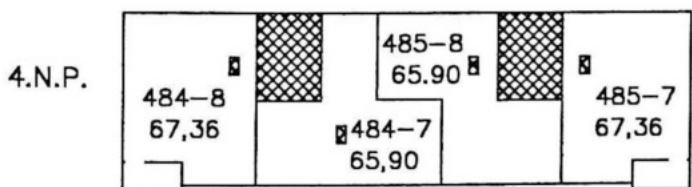
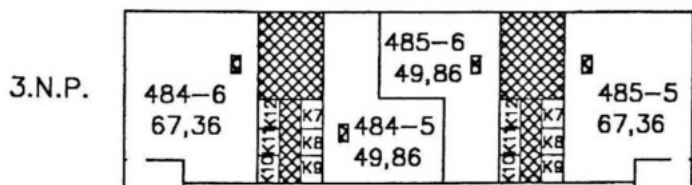
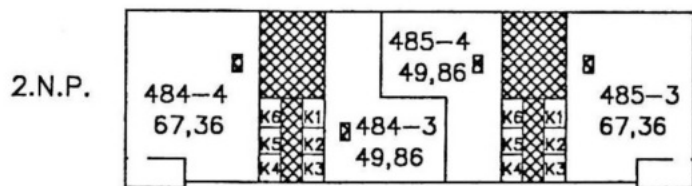
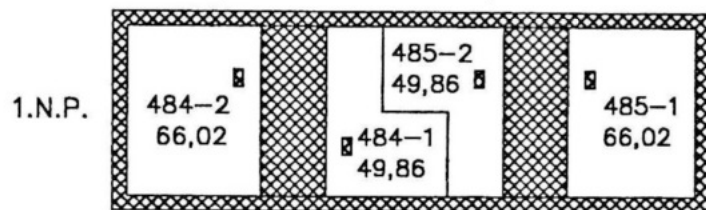
Číslo parcelní: 812, 813

Původní vlastník: SVA a.s. Holýšov Tovární 108 Holýšov 345 62

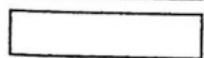
IČO: 45358958

čp.484

čp.485



společné části budovy



bytové jednotky



komora jako příslušenství k bytu dle uvedeného čísla

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 247660339011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 12.09.2024

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

UPOZORNĚNÍ

na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznámá, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právem na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.

24.2.98 Jane

Prohlášení vlastníka budovy ve smyslu § 5 zák.č. 72/1994 Sb.

041	131/98
HOLÝŠOV	
V9-204/98	

LV298

7 LV 1477

Obsah:

- A - Popis budovy
- B - Vymezení jednotek v budově
- C - Určení společných částí budovy
- D - Úprava práv k pozemku
- E - Práva a závazky budovy
- F - Hospodaření domu
- G - Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
- H - Závěr

A - Popis budovy

(§ 5 odst. 3 , písm. a)

1. Vlastník budovy sestávající z :

Číslo popisné:	485	Číslo st. parcely:	813
Ulice:	PMV	Katastrální území:	Holýšov
Obec:	Holýšov		
Plocha stav. parcely:	172 m ²		

2. Budova je zapsána na katastrálním úřadu:

Domažlice , Benešova 377 , 344 01 Domažlice
v katastru nemovitostí pro obec: Holýšov
a katastrálním území: Holýšov
na listu vlastnictví č. : 298

3. Budova na zastavěné ploše parcelní č.: 813

o výměře: 172 m²
zapsaného na listu vlastnictví č.: 298

4. K budově nepatří žádné další objekty.

B - Vymezení jednotek v budově

(§ 5 odst. 3 , písm. b)

Vlastník prohlašuje , že vymezuje v budově jednotky podle § 2 písm. f a § 5 zák.č. 72/1994 Sb.

Jedná se o budovu o 12 bytech I. Kategorie.
Vytápění bytů - ústřední dálkové.
Byty mají koupelnu a splachovací záchod v bytě.
Výška obytných místností je 2,62 metrů.

Jednotka č. 485/1 je byt 1+3 umístěný v 1.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 66,02 m²

Jednotka č. 485/1 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	15,90 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 66,02 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.485/1 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6602/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 485/2 je byt 1+2 umístěný v 1.nadzemním podlaží.

Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 49,86 m²

Jednotka č. 485/2 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 49,86 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	3 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.485/2 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 4986/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 485/3 je byt 1+3 umístěný v 2.nadzemním podlaží.
 Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 485/3 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.485/3 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 485/4 je byt 1+2 umístěný v 2.nadzemním podlaží.
 Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 49,86 m²

Jednotka č. 485/4 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 49,86 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	3 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.485/4 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 4986/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 485/5 je byt 1+3 umístěný v 3.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 485/5 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.485/5 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 485/6 je byt 1+2 umístěný v 3.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 49,86 m²

Jednotka č. 485/6 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 49,86 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	3 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.485/6 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 4986/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 485/7 je byt 1+3 umístěný v 4.nadzemním podlaží.

Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 485/7 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné přičky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.485/7 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 485/8 je byt 1+3 umístěný v 4.nadzemním podlaží.
 Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 65,90 m²

Jednotka č. 485/8 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	16,04 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 65,90 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.485/8 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6590/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 485/9 je byt 1+3 umístěný v 5.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 485/9 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.485/9 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 485/10 je byt 1+3 umístěný v 5.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 65,90 m²

Jednotka č. 485/10 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	16,04 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 65,90 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.485/10 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6590/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 485/11 je byt 1+3 umístěný v 6.nadzemním podlaží.
 Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 485/11 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.485/11 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 485/12 je byt 1+3 umístěný v 6.nadzemním podlaží.
 Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 65,90 m²

Jednotka č. 485/12 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	16,04 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 65,90 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.485/12 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6590/75010 na společných částech budovy .

C - Určení společných částí budovy
(§ 5 odst. 3 , písm. c,d)

1. Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací , obvodové a nosné zdivo , hlavní stěny , průčelí
- b) střecha
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- d) vchody
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) rozvody tepla , teplé a studené vody , kanalizace , elektřiny , domovní elektroinstalace
- g) rozvod odsávání a větrání včetně ventilátorů
- h) výtah včetně strojovny a výtahové šachty
- e) stoupací vedení včetně uzavíracích ventilů

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

2. V budově nejsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých jednotek.

3. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem domu včetně pozemku.

D - Úprava práv k pozemku
(§ 5 odst. 3 , písm. e)

Pozemek v katastrálním území: Holýšov

parcelní číslo: 813

na kterém je postavena budova čp.: 485

ve které se vyčleňují jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. a který je ve vlastnictví SVA a.s. Tovární
čp. 108 Holýšov , a práva k němu se upravují takto:

spoluvlastnický podíl k pozemku

Jednotka č. 485/1 k pozemku č. 813	6602/75010 ✓
Jednotka č. 485/2 k pozemku č. 813	4986/75010 ✓
Jednotka č. 485/3 k pozemku č. 813	6736/75010 ✓
Jednotka č. 485/4 k pozemku č. 813	4986/75010 ✓
Jednotka č. 485/5 k pozemku č. 813	6736/75010 ✓
Jednotka č. 485/6 k pozemku č. 813	4986/75010 ✓
Jednotka č. 485/7 k pozemku č. 813	6736/75010 ✓
Jednotka č. 485/8 k pozemku č. 813	6590/75010 ✓
Jednotka č. 485/9 k pozemku č. 813	6736/75010 ✓
Jednotka č. 485/10 k pozemku č. 813	6590/75010 ✓
Jednotka č. 485/11 k pozemku č. 813	6736/75010 ✓
Jednotka č. 485/12 k pozemku č. 813	6590/75010 ✓

E - Práva a závazky budovy

(§ 5 odst. 3 , písm. f)

Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí tato práva a závazky týkající se budovy a jejich společných částí:

- a) Právo vlastnické k bytu
- b) Právo spoluvlastnické ke společným částem domu a pozemku
- c) Smlouva o dodávce tepla a teplé užitkové vody z blokové kotelny v Holýšově čp.486 ze dne 2.1.1995 a přílohy č.3 pro rok 1997
- d) Smlouva o odvozu popelnicových nádob ze dne 2.1. 1997 s Technickými službami města Holýšov
- e) Smlouva o dodávce vody z veřejného vodovodu a o odvádění a čištění odpadních vod č.VS45358959 - 00/94 ze dne 7.10.1994 včetně příloh 1 - 3.
- f) Smlouva na odběr signálu z televizního kabelového rozvodu ve městě Holýšov ze dne 21.7.1994 s ATS Plzeň.

F - Hospodaření domu

(§ 5 odst. 3 , písm. g)

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, případně domu jako celku:

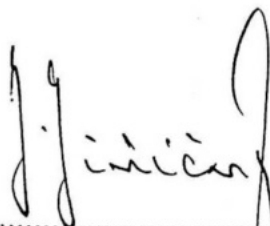
1. Každý ze spoluvlastníků je povinen přispívat měsíčně na tyto výdaje poměrnou částkou podle velikosti spoluvlastnického podílu na údržbu domu a pozemku.
2. Správce je povinen evidovat náklady na každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
3. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
4. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
5. Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančním hospodaření podle obecně platných předpisů.
6. Vlastník je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (za služby).
7. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání se společenstvím vlastníků zpravidla na rok dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady.
8. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 3 měsíců od skončení zúčtovacího období. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníkům jednotek nejpozději do 30 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek.
9. Náklady na správu domu představují zejména:
 - náklady na údržbu a opravy společných částí domu
 - daň z nemovitostí
 - pojištění domu
 - odměna za výkon činnosti správce dle uzavřené mandátní smlouvy

G - Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce domu
(§ 5 odst. 3 , písm. h)

1. Správou domu čp. 485 je pověřena Bytová správa SVA a.s.Holýšov.
2. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č. 72/1994 Sb., občanským zákoníkem č. 40/64 Sb. úplné znění č. 47/1992 Sb. a tímto prohlášením.
3. Vlastník má právo užívat jednotku tak , aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoloužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku.
4. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků.
5. Užívání společných částí domu se řídí dohodou všech vlastníků jednotek.
6. Úklid v domě si zajišťují vlastníci svépomocí.
7. Správu , provoz a opravy společných částí domu zajistí správce, který nejméně jedenkrát ročně, a to ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku předloží vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti.

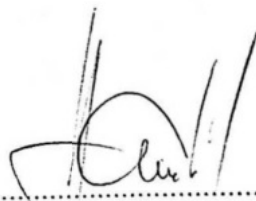
Vlastník budovy: SVA a.s.Holýšov
ul.Tovární čp.108
Holýšov PSČ 345 62

V Holýšově dne 18.11. 1997



Ing. Jaromír Jiříčný
předseda představenstva
SVA a.s.Holýšov

SVA, a.s.
HOLÝŠOV (14)



Ing. Jan Hanzlík
místopředseda představenstva
SVA a.s.Holýšov

Příloha: Schémata všech podlaží, určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.



Katastrální úřad v Domažlicích

Věc: práva pozemků rozhodnutím

č. j. V 9 - 204/98

Věc: práva pozemků v katastru nemovitosti

č. ro. 24.3.1998

První částka vkladu pozemky

č. om. 2.2.1998

JUDr. Jaromír Zubík

19.3.1998

právník KÚ

J. Zubík

Příloha č.1. — půdorys jednotek a společných částí

Ze dne 17.11.1997

Katastrální území: Holýšov

Číslo popisné: 484, 485

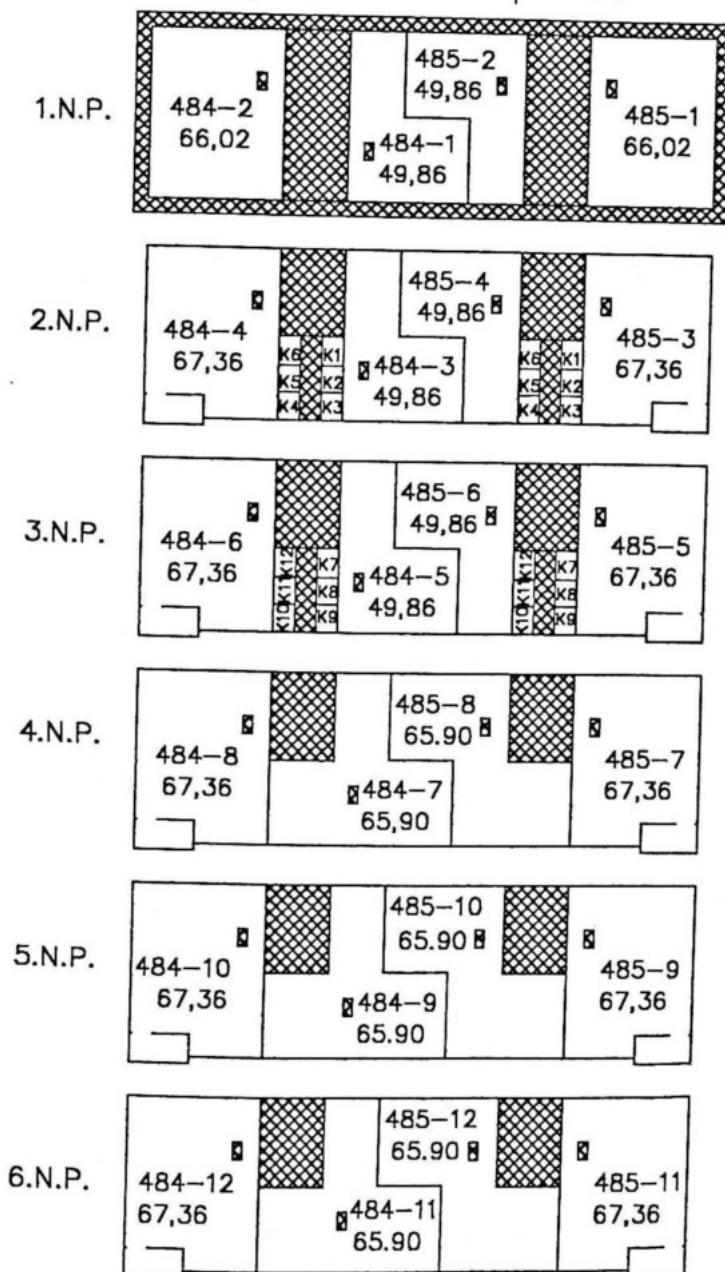
Číslo parcelní: 812, 813

Původní vlastník: SVA a.s. Holýšov Tovární 108 Holýšov 345 62

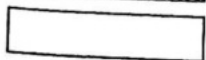
IČO: 45358958

čp.484

čp.485



společné části budovy



bytové jednotky



komora jako příslušenství k bytu dle uvedeného čísla

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 247664155011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 12.09.2024

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

UPOZORNĚNÍ

na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznámá, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Práve na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.



Prohlášení vlastníka budovy ve smyslu § 5 zák.č. 72/1994 Sb.

12.5.98

Kat. území: 044	Par. číslo: 811
HOLÝŠOV	Objekt: 815/91
Č. an. č.	Č. an. č. 298
V9-P47/K8	

Obsah:

- A - Popis budovy
- B - Vymezení jednotek v budově
- C - Určení společných částí budovy
- D - Úprava práv k pozemku
- E - Práva a závazky budovy
- F - Hospodaření domu
- G - Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
- H - Závěr

12298
928 1462

A - Popis budovy

(§ 5 odst. 3 , písm. a)

1. Vlastník budovy sestávající z :

Číslo popisné: 481 Číslo st. parcely: 811
Ulice: PMV Katastrální území: Holýšov
Obec: Holýšov
Plocha stav. parcely: 174 m²

2. Budova je zapsána na katastrálním úřadu:

Domažlice , Benešova 377 , 344 01 Domažlice
v katastru nemovitostí pro obec: Holýšov
a katastrálním územím: Holýšov
na listu vlastnictví č. : 298

3. Budova na zastavěné ploše parcelní č.: 811
o výměře: 174 m²
zapsaného na listu vlastnictví č.: 298

4. K budově nepatří žádné další objekty.

B - Vymezení jednotek v budově

(§ 5 odst. 3 , písm. b)

Vlastník prohlašuje , že vymezuje v budově jednotky podle § 2 písm. f a § 5 zák.č. 72/1994 Sb.

Jedná se o budovu o 12 bytech I. Kategorie.
Vytápění bytů - ústřední dálkové.
Byty mají koupelnu a splachovací záchod v bytě.
Výška obytných místností je 2,62 metrů.

Jednotka č. 481/1 je byt 1+3 umístěný v 1.nadzemním podlaží.
 Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 66,02 m²

Jednotka č. 481/1 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	15,90 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíně	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 66,02 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné přičky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.481/1 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6602/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 481/2 je byt 1+2 umístěný v 1.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 49,86 m²

Jednotka č. 481/2 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-předsině	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 49,86 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	3 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.481/2 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 4986/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 481/3 je byt 1+3 umístěný v 2.nadzemním podlaží.

Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 481/3 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.481/3 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 481/4 je byt 1+2 umístěný v 2.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 49,86 m²

Jednotka č. 481/4 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
<hr/>	
Celkem:	49,86 m ²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	3 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupačích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.481/4 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 4986/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 481/5 je byt 1+3 umístěný v 3.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 481/5 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíně	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²
<hr/>	
Celkem:	67,36 m ²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.481/5 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 481/6 je byt 1+2 umístěný v 3. nadzemním podlaží.

Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 49,86 m²

Jednotka č. 481/6 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-předsíně	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 49,86 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	3 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné přičky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.481/6 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 4986/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 481/7 je byt 1+3 umístěný v 4.nadzemním podlaží.

Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 481/7 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.481/7 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 481/8 je byt 1+3 umístěný v 4.nadzemním podlaží.

Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 65,90 m²

Jednotka č. 481/8 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	16,04 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíně	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 65,90 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.481/8 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6590/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 481/9 je byt 1+3 umístěný v 5.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 481/9 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.481/9 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 481/10 je byt 1+3 umístěný v 5.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 65,90 m²

Jednotka č. 481/10 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	16,04 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
<hr/>	
Celkem:	65,90 m ²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.481/10 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6590/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 481/11 je byt 1+3 umístěný v 6.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 67,36 m²

Jednotka č. 481/11 se skládá z :

-pokoje č.1	16,56 m ²
-pokoje č.2	12,14 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²
-lodžie	5,10 m ²

Celkem: 67,36 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.481/11 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6736/75010 na společných částech budovy .

Jednotka č. 481/12 je byt 1+3 umístěný v 6.nadzemním podlaží.
Celková plocha bytu s příslušenstvím je : 65,90 m²

Jednotka č. 481/12 se skládá z :

-pokoje č.1	16,30 m ²
-pokoje č.2	16,04 m ²
-pokoje č.3	12,14 m ²
-předsíň	5,87 m ²
-šatny	2,15 m ²
-kuchyně	8,30 m ²
-WC	0,96 m ²
-koupelny	2,56 m ²
-příslušenství bytu-komora	1,58 m ²

Celkem: 65,90 m²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	1 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) topná tělesa	4 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek , domácí telefon	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody , ústředního topení , elektroinstalace , odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny , nenosné příčky , vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu , vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.481/12 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 6590/75010 na společných částech budovy .

C - Určení společných částí budovy
(§ 5 odst. 3 , písm. c,d)

1. Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací , obvodové a nosné zdivo , hlavní stěny , průčelí
- b) střecha
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- d) vchody
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) rozvody tepla , teplé a studené vody , kanalizace , elektřiny , domovní elektroinstalace
- g) rozvod odsávání a větrání včetně ventilátorů
- h) výtah včetně strojovny a výtahové šachty
- e) stoupačí vedení včetně uzavíracích ventilů

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

2. V budově nejsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých jednotek.

3. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem domu včetně pozemku.

D - Úprava práv k pozemku
(§ 5 odst. 3 , písm. e)

Pozemek v katastrálním území: Holýšov

parcelní číslo: 811

na kterém je postavena budova čp.: 481

ve které se vyčleňují jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. a který je ve vlastnictví SVA a.s. Tovární čp. 108 Holýšov , a práva k němu se upravují takto:

spoluvlastnický podíl k pozemku

Jednotka č. 481/1 k pozemku č. 811	6602/75010
Jednotka č. 481/2 k pozemku č. 811	4986/75010
Jednotka č. 481/3 k pozemku č. 811	6736/75010
Jednotka č. 481/4 k pozemku č. 811	4986/75010
Jednotka č. 481/5 k pozemku č. 811	6736/75010
Jednotka č. 481/6 k pozemku č. 811	4986/75010
Jednotka č. 481/7 k pozemku č. 811	6736/75010
Jednotka č. 481/8 k pozemku č. 811	6590/75010
Jednotka č. 481/9 k pozemku č. 811	6736/75010
Jednotka č. 481/10 k pozemku č. 811	6590/75010
Jednotka č. 481/11 k pozemku č. 811	6736/75010
Jednotka č. 481/12 k pozemku č. 811	6590/75010

E - Práva a závazky budovy

(§ 5 odst. 3 , písm. f)

Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí tato práva a závazky týkající se budovy a jejich společných částí:

- a) Právo vlastnické k bytu
- b) Právo spoluvlastnické ke společným částem domu a pozemku
- c) Smlouva o dodávce tepla a teplé užitkové vody z blokové kotelny v Holýšově čp.486 ze dne 2.1.1995 a přílohy č.3 pro rok 1997
- d) Smlouva o odvozu popelnicových nádob ze dne 2.1. 1997 s Technickými službami města Holýšov
- e) Smlouva o dodávce vody z veřejného vodovodu a o odvádění a čištění odpadních vod č.VS45358959 - 00/94 ze dne 7.10.1994 včetně příloh 1 - 3.
- f) Smlouva na odběr signálu z televizního kabelového rozvodu ve městě Holýšov ze dne 21.7.1994 s ATS Plzeň.

F - Hospodaření domu

(§ 5 odst. 3 , písm. g)

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, případně domu jako celku:

1. Každý ze spoluvlastníků je povinen přispívat měsíčně na tyto výdaje poměrnou částkou podle velikosti spoluvlastnického podílu na údržbu domu a pozemku.
2. Správce je povinen evidovat náklady na každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
3. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
4. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
5. Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančním hospodaření podle obecně platných předpisů.
6. Vlastník je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (za služby).
7. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání se společenstvím vlastníků zpravidla na rok dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady.
8. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 3 měsíců od skončení zúčtovacího období. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníkům jednotek nejpozději do 30 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek.
9. Náklady na správu domu představují zejména:
 - náklady na údržbu a opravy společných částí domu
 - daň z nemovitostí
 - pojištění domu
 - odměna za výkon činnost správce dle uzavřené mandátní smlouvy

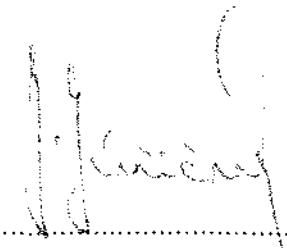
G - Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce domu
(§ 5 odst. 3 , písm. h)

1. Správou domu čp. 481 je pověřena Bytová správa SVA a.s.Holýšov.
2. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č. 72/1994 Sb., občanským zákoníkem č. 40/64 Sb. úplné znění č. 47/1992 Sb. a tímto prohlášením.
3. Vlastník má právo užívat jednotku tak , aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku.
4. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků.
5. Užívání společných částí domu se řídí dohodou všech vlastníků jednotek.
6. Úklid v domě si zajišťují vlastníci svépomocí.
7. Správu , provoz a opravy společných částí domu zajistí správce, který nejméně jedenkrát ročně, a to ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku předloží vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti.

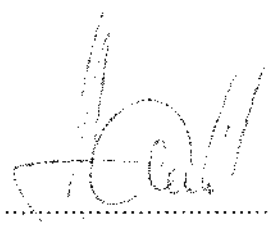
Vlastník budovy: SVA a.s.Holýšov
ul.Tovární čp.108
Holýšov PSČ 345 62

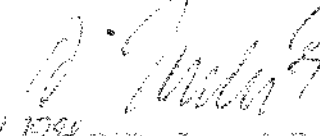
V Holýšově dne 18.11. 1997

Kalendářní úřední list
Vlastní práva povolení
č. 189 - 144 / 1998
Vlastní práva povolení
č. 189 - 144 / 1998
Právní úřední list
Jsem 28. 11. 1997


.....
Ing. Jaromír Jiříčný
předseda představenstva
SVA a.s.Holýšov

SVA a.s.
HOLÝŠOV


.....
Ing. Jan Hanzlík
místopředseda představenstva
SVA a.s.Holýšov


30. 11. 1997
Ing. Jaromír Jiříčný
předseda KJ

Příloha: Schémata všech podlaží, určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.

Příloha č.1. – půdorysy jednotek a společných částí

Ze dne 17.11.1997

Katastrální území: Holýšov

Číslo popisné: 478, 479, 480, 481

Číslo parcelní: 808, 809, 810, 811

Původní vlastník: SVA a.s. Holýšov Tovární 108 Holýšov 345 62

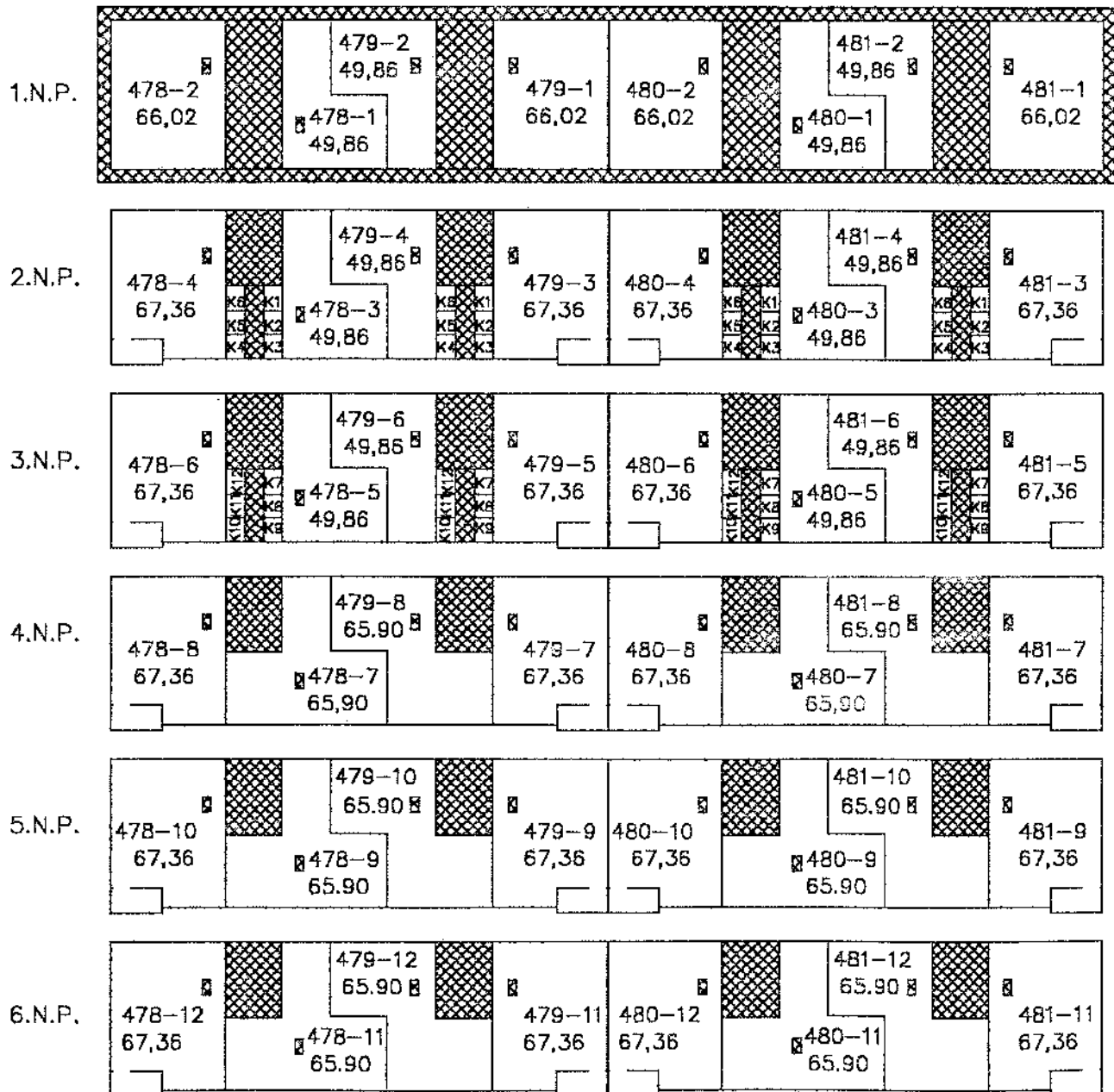
IČO: 45358958

čp.478

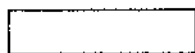
čp.479

čp.480

čp.481



společné části budovy



bytové jednotky



komora jako příslušenství k bytu dle uvedeného čísla

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 247664266011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 12.09.2024

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

UPOZORNĚNÍ

na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznámá, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Práve na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.

Příloha č. 3

Ocenění nemovitostí

Počet listů: 23

Dům Železná Ruda.....22 listů

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na:

- a) LV č. 79 v k.ú. Železná Ruda, obec Brno, okres Železná Ruda, okres Klatovy a to:
- Pozemek parc. č. st. 71 o výměře 334 m², evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
 - Pozemek parc. č. 196 o výměře 1 476 m², evidovaný v druhu pozemku trvalý travní porost.

K datu 27.6.2024.

1.2 Popis předmětu ocenění

Předmětné nemovité věci se nachází v obci Železná Ruda v okrese Klatovy.

Místopis

Popis obce:

Železná Ruda se nachází v okrese Klatovy, v Plzeňském kraji. Leží blízko hranic s Německem a Šumavy, což z ní činí oblíbené turistické místo. Žije zde přibližně 1 620 obyvatel.

Popis části obce:

Město Železná Ruda je známé pro lyžařské areály a turistické trasy. Centrum města je klidné, s historickými budovami a hotely zaměřenými na cestovní ruch.

Dopravní dostupnost:

Železná Ruda má železniční stanici, spoje vedou do Klatov a Německa. V blízkosti je silnice I/27 (Plzeň–Klatovy). Zastávky MHD se nacházejí ve vzdálenosti do 500 metrů. Parkování je omezené.

Inženýrské sítě:

V obci jsou rozvedeny veškeré inženýrské sítě (plynovod, vodovod, elektrická síť a kanalizace).

Typ nemovitostí v okolí:

V okolí se převážně nachází rezidenční nemovitosti.

Shrnutí:

Dům se nachází v obci Železná Ruda, v jejím centru, přibližně 25 km od Klatov. V obci žije asi 1 620 obyvatel. Dopravní spojení je zajištěno vlakem a silnicí I/27, MHD zastávky jsou do 500 metrů, parkování je omezené. V obci jsou veškeré inženýrské sítě a okolí tvoří převážně rezidenční nemovitosti. Dům leží mimo záplavové území.

Popis nemovitostí

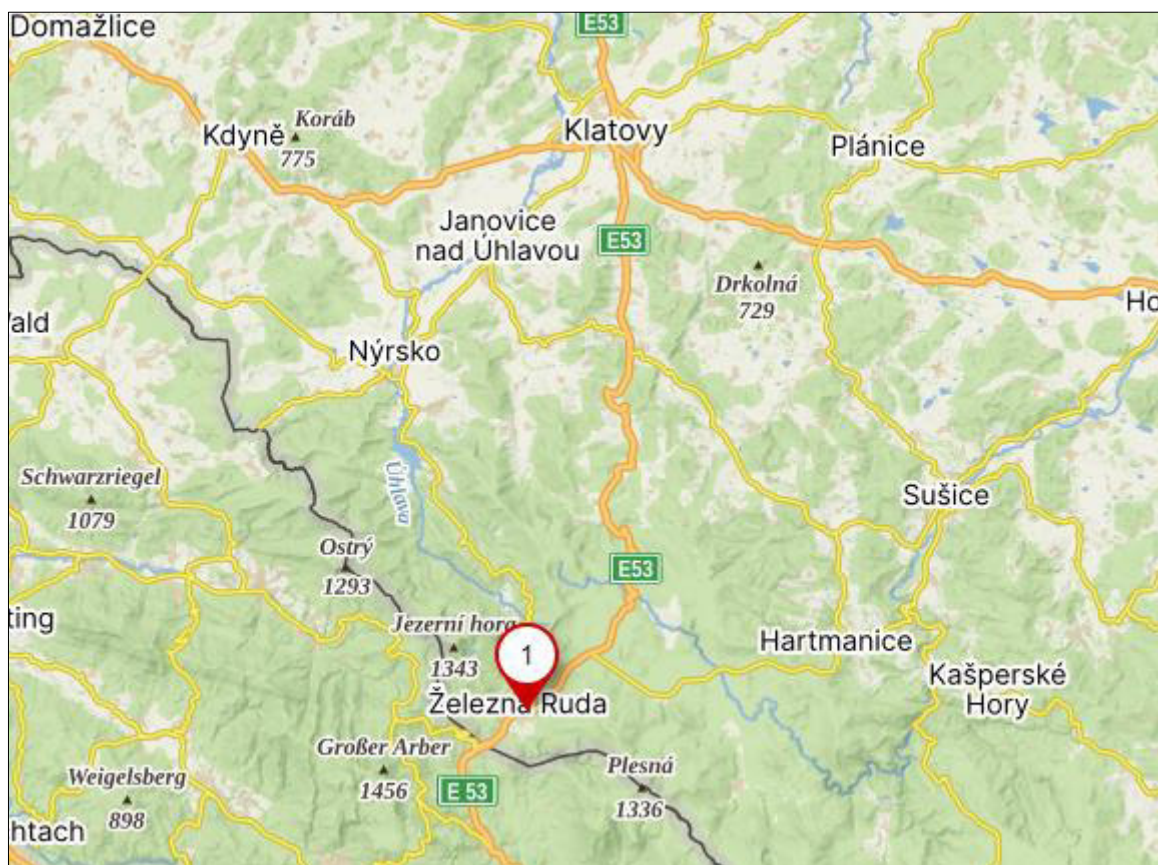
Předmětem ocenění je samostatně stojící objekt k bydlení (dům) s 1. nadzemním podlažím, 2. NP nad hlavní obývací částí domu. Dům je obklopen zahradou s vzrostlými travinami a

dřevinami. K domu náleží zděná garáž. Dům je oplocen, plot kamenitá podezdívka se sloupy a dřevěným plotem. Konstrukce domu zděná, střecha sedlová, krytina plechová, klempířské prvky pozinkované. Fasádní omítka cementová (1 NP), podkroví (2 NP) opláštění z dřevěných palubových desek. Okna, dveře i vrata dřevěná původní.

Objekt odpovídá svému stáří a standardní údržbě.

Stavebně technický stav dobrý - zhoršený (před rekonstrukcí).

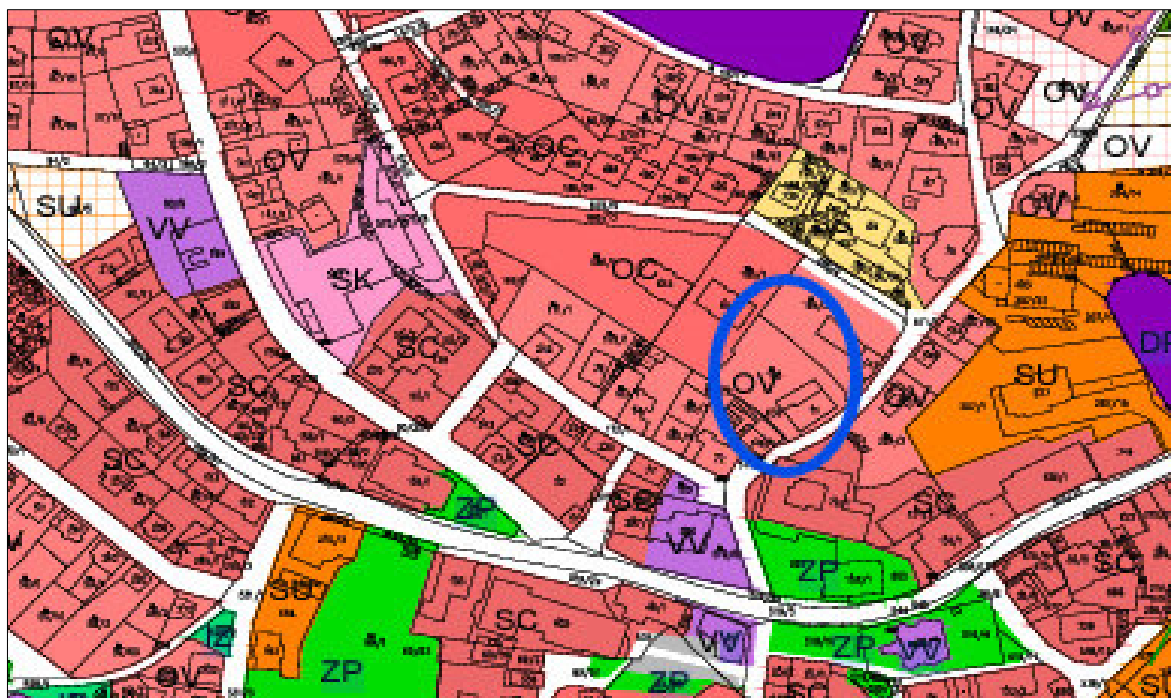
Umístění nemovitosti:

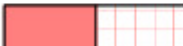


Obrázek č. 1 - Pohled na lokalitu předmětných nemovitostí na LV č. 79, k.ú. Železná Ruda

1.2.2 Územní plán

Pozemky parc. č. st. 71 a 196 se nachází dle platného územního plánu ve funkční ploše zastavitelné, OV – všeobecně obytné území.



POLYFUNKČNÍ PLOCHY V URBANIZOVANÉM ÚZEMÍ	
stav návrh	
	OV - VŠEOBECNÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ

Obrázek č. 2 - Náhled územního plánu obce Železná Ruda pozemků parc. č. st. 71 a 196, k.ú. Železná Ruda

1.3 Omezení vlastnického práva

Na oceňovaných nemovitých věcech nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 79, k.ú. Železná Ruda k datu ocenění vedená omezující věcná práva.

1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník všech oceňovaných nemovitých věcí zapsán tento subjekt:

Vlastnické právo
SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov, IČ: 45358958

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Cenové údaje katastru nemovitostí;
- Vlastní databáze znalce;
- Povodňový plán České republiky dostupný z www.dppcr.cz;
- Informace o ČSOB indexu bydlení dostupný z: www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni;
- Územní plán obce Železná Ruda dostupný z: <https://www.zelezna-ruda.cz/muruda/uzemniplan.asp>;
- Mapové podklady z www.mapy.cz;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 Sb. s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 1. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016,
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znalectví, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;

1.7 Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

1.8 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí

Metoda administrativní

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebením. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebením, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2 POSUDEK

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu užití posudku, charakteru oceňovaných nemovitých věcí, definici reálné hodnoty a metodám oceňování nemovitých věcí, byla jako hlavní metoda u nemovitých věcí definovaných v bodě 1.1 tohoto posudku oceněny metodou komparativní.

Komparativní metoda byla popsána výše viz kapitola 1.8.

2.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

2.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity 3 realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

1. Objekt k bydlení, J.VOJTY 218, k.ú. Železná Ruda, obec Železná Ruda

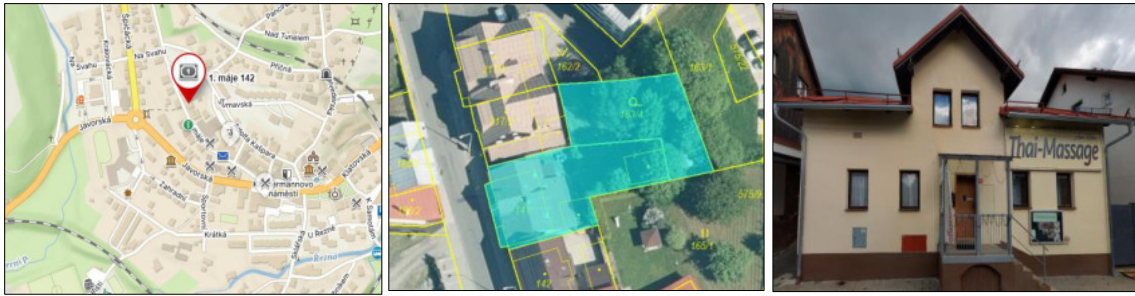


Obrázek č. 3 - Srovnávací nemovitost č. 1

Prodej rodinného domu – objektu k bydlení parc. č. st. 381, k.ú. Železná Ruda, obec Železná Ruda. Dům zděný, solitérní, střecha sedlová, půdorys obdélník, 2 NP (podkroví). IS kompletní - předpoklad inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektro). Přístup a příjezd je možný přímo z hlavní komunikace K Samotám. Zastavěná plocha domu činí 87 m² (převzato z KN), podlahová plocha činí 98 m² (zastavěná plocha x počet podlaží x koeficient konstrukce, zděné 0,75). Stavebně technický stav velmi dobrý. Prodej v rámci řízení V-5998/2021-404.

DATUM PRODEJE:	16.02.2022
KUPNÍ CENA:	2 000 000 Kč
ČÍSLO ŘÍZENÍ:	V-5998/2021-404

2. Objekt k bydlení, 1. máje 142, k.ú. Železná Ruda, obec Železná Ruda



Obrázek č. 4 - Srovnávací nemovitost č. 2

Prodej domu – objektu k bydlení parc. č. st. 141, k.ú. Železná Ruda, obec Železná Ruda. Dům zděný, solitérní, střecha sedlová, půdorys lichoběžník, 2 NP (podkroví). IS kompletní - předpoklad inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektro, plyn). Přístup a příjezd je možný přímo z hlavní komunikace 1. Máje. Zastavěná plocha domu činí 279 m² (odměřeno dálkově z KN), podlahová plocha činí 419 m² (zastavěná plocha x počet podlaží x koeficient konstrukce, zděné 0,75). Stavebně technický stav velmi dobrý. Prodej v rámci řízení V-7127/2022-404.

DATUM PRODEJE: 14.10.2022

KUPNÍ CENA: 4 900 000 Kč

ČÍSLO ŘÍZENÍ V-7127/2022-404

3. RD, Belvederská 305, k.ú. Železná Ruda, obec Železná Ruda



Obrázek č. 5 - Srovnávací nemovitost č. 3

Prodej rodinného domu – parc. č. st. 374, k.ú. Železná Ruda, obec Železná Ruda. Dům zděný, solitérní, střecha mansardová, 2 NP. IS kompletní - předpoklad inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektro). Přístup a příjezd je možný přímo z hlavní komunikace Belvederská. Zastavěná plocha domu činí 91 m² (odměřeno dálkově z KN), podlahová plocha činí 137 m²

(zastavěná plocha x počet podlaží x koeficient konstrukce, zděné 0,75). Stavebně technický stav velmi dobrý. Prodej v rámci řízení V-6546/2020-404.

DATUM PRODEJE: 14.10.2022

KUPNÍ CENA: 4 900 000 Kč

ČÍSLO ŘÍZENÍ V-6546/2020-404

2.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen rodinných domů publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2024. Tato hodnota (Q2 2024) pro RD činí 213,0.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 1 – ČSOB index bydlení – RD

čtvrtletí	4Q/2020	3Q/2021	4Q/2022	2Q/2024
ČSOB index bydlení RD	154,30	193,30	207,80	213,00

Tabulka č. 2 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

č.	číslo řízení	Datum prodeje	Realizovaná cena	HB index	Realizovaná cena [Kč]
1	V-5998/2021-404	09.08.2021	2 000 000,00	1,22	2 449 684
2	V-7127/2022-404	14.10.2022	4 900 000,00	1,03	5 022 618
3	V-6546/2020-404	26.11.2020	2 550 000,00	1,38	3 520 091

2.2.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita výměra nemovitosti (podlahová plocha objektu pro bydlení).

Tabulka č. 3 – Multikriteriální analýza

č.	Poloha objektu	Podlahová plocha objektu [m ²]	číslo řízení	Realizovaná cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	RD, č.p. 218, Železná Ruda, LV 222	98	V-5998/2021	25 029	1,00	25 029	1,00	0,96	1,00	1,00	0,98	0,95	0,89	22 276
2	Dům - objekt k bydlení č.p.142, Železná Ruda, LV 3	194	V-7127/2022-404	25 863	1,00	25 863	1,00	0,99	0,91	1,05	1,02	0,91	0,88	22 760
3	RD, č.p. 305, Železná Ruda, LV 26	137	V-6546/2020-404	25 788	1,00	25 788	1,00	0,98	1,00	1,00	0,96	1,05	0,99	25 530
Střední hodnota														23 522
Minimum														22 276
Maximum														25 530
Směrodatná odchylka														1 756
Průměr - směrodatná odchylka														21 766
Průměr + směrodatná odchylka														25 278
Variační koeficient														7,46%
Výměra oceňovaného objektu														m ² 218
Cena objektu														Kč 5 116 035
Celková cena po zaokrouhlení														Kč 5 100 000
<p>K_{CR} koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>														

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

Vzorek č. 1 až 3 – srovnatelná poloha

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost podlahové plochy objektu pro bydlení. Menší objekt má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient technického stavu.

Vzorek č. 1 až 3 – srovnatelný stav

Vzorek č. 2 – lepší stav

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství

Vzorek č. 1 až 3 – srovnatelný vybavení a příslušenství

Vzorek č. 2 – horší vybavení a příslušenství

K5 – Koeficient pozemku. Zohledňuje velikost nezastavěného pozemku – zahradu.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené.

2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Tabulka č. 5 – Rekapitulace ocenění

název	Výměra PP (m ²)	JC (Kč/m ²)	Reálná Hodnota
Objekt k bydlení č.p.5, k.ú. Železná Ruda	217,5	23 522	5 116 000

Celková hodnota předmětných nemovitostí na LV č. 79, k.ú. Železná Ruda činí **5 116 000 Kč**.

Celková hodnota nemovitostí zapsaných na LV č. 79, k.ú. Železná Ruda, stanovená odborným odhadem, činí po zaokrouhlení 5 116 000,- Kč.

NEDÍLNÉ SOUČÁSTI PŘÍLOHY

Nedílná součást přílohy č. 3 - Výpisy z KN.....	3 listy
Nedílná součást přílohy č. 3 - Náhledy KN-mapy.....	2 listy
Nedílná součást přílohy č. 3 - Náhledy Ortofoto-mapy.....	2 listy
Nedílná součást přílohy č. 3 – Fotodokumentace.....	3 listy

Nedílná součást přílohy č. 3 - Výpisy z KN

Počet listů: 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2024 10:15:02

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 557528 Železná Ruda

Kat.území: 796069 Železná Ruda

List vlastnictví: 79

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562
Holýšov**

45358958

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 71

334 zastavěná plocha a
nádvoří

chráněná krajinná
oblast, evropsky
významná lokalita

Součástí je stavba: Železná Ruda, č.p. 5, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 71

196

1476 trvalý travní porost

chráněná krajinná
oblast, evropsky
významná lokalita,
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

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 71, Parcela: 196

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Velká privatizace - smlouva o vkladu majetku do společnosti 281/1992 PROHLASENÍ O
ZAKLADATELSKE LISTINE C.5 N 364/92.**

POLVZ:96/1992

Z-25100096/1992-404

Pro: SVA, a. s., v likvidaci, Jiráskova třída 108, 34562 Holýšov

RČ/IČO: 45358958

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

196

95011

1476

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2024 10:15:02

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 557528 Železná Ruda

Kat.území: 796069 Železná Ruda

List vlastnictví: 79

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 Klatovy, kód: 404.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 11.09.2024 10:41:57

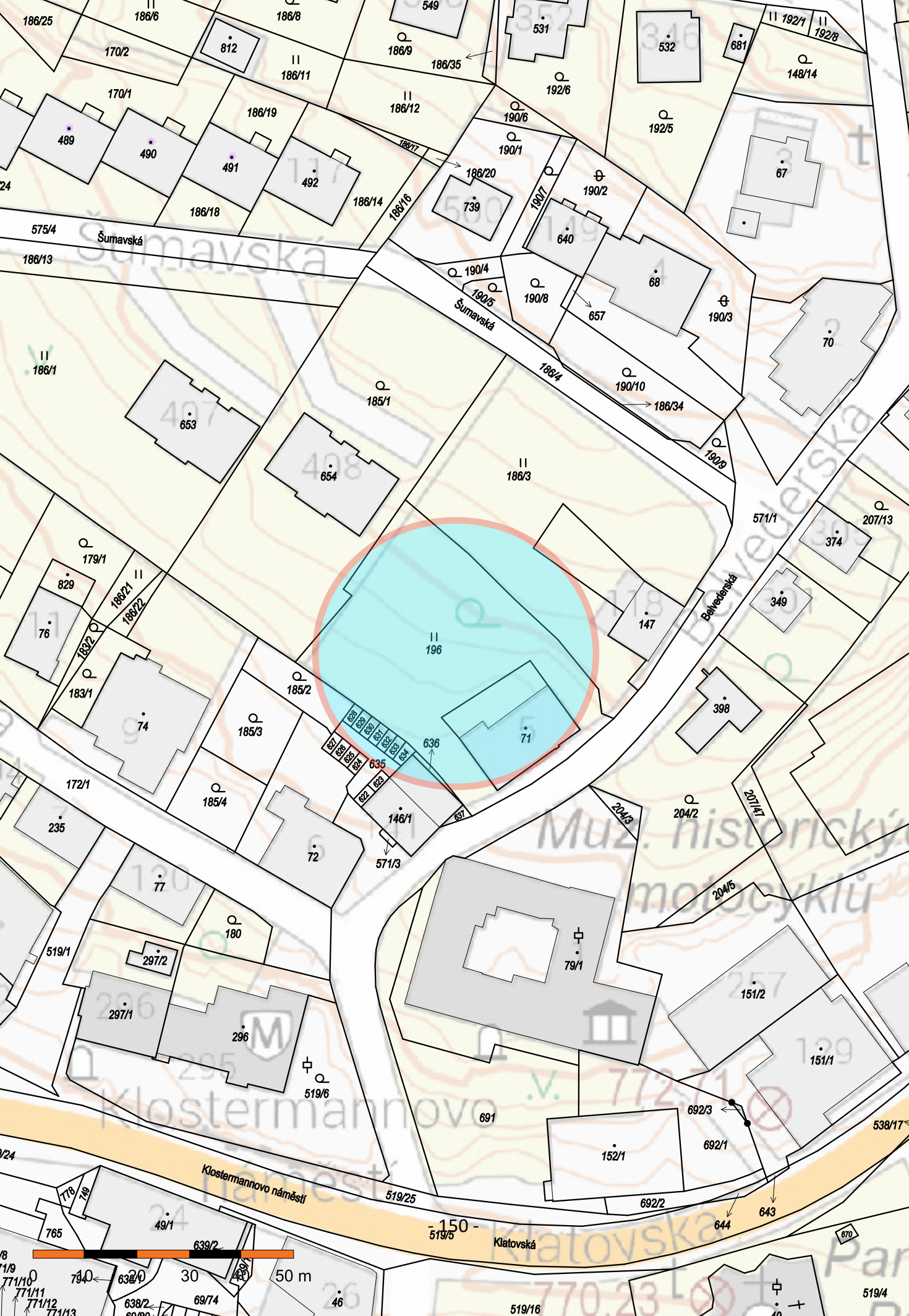
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Nedílná součást přílohy č. 3 - Náhledy KN-mapy

Počet listů: 2



Nedílná součást přílohy č. 3 - Náhledy Ortofoto-mapy

Počet listů: 2



Sumavská

Babrušinská

Muz. n. s. o. Klatovsko

Klostermannovo náměstí

Klatovská



Nedílná součást přílohy č. 3 - Fotodokumentace

Počet listů: 3





Příloha č. 4

Výsledovka Společnosti

Počet listů: 3

Rozvaha Společnosti.....2 listy

IČ:	25307398
-----	----------

**Rozvaha pro podnikatele, ve zkráceném rozsahu pro
mikro účetní jednotku, která nemá povinnost mít účetní
závěrku ověřenou auditorem
ke dni 31.12.2022**

(v celých tisících Kč)

	AKTIVA	běžné účetní období			minulé účetní období netto
		brutto	korekce	netto	
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	89	0	89	89
C.	Oběžná aktiva	89		89	89

	PASIVA	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	89	89
A.	Vlastní kapitál	-1476	-1476
B.+C.	Cizí zdroje	1565	1565
C.	Závazky	1565	1565