



MINISTERSTVO FINANCI ČR
Čj.:
PID: MFCRCXADMK - 07
Doručeno: 24.01.2022
Listu: 14
Druh: ZNALECKÝ POSUDEK – KOPIE

ZNALECKÝ POSUDEK o CENĚ OBVYKLÉ a CENĚ ZJIŠTĚNÉ číslo 891-29/2019

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek a stavba

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Želízy, k.ú. Želízy
Adresa nemovité věci:k.ú. Želízy, 277 21 Želízy

Vlastnické údaje: Česká republika, , podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Česká republika - Státní pozemkový úřad, KPU pro Středočeský kraj a hl.m.
Praha, RC/IČO: 01312774

Adresa objednавatele: Husinecká 1024/11a, 13000 Praha 3 - Žižkov

ZHOTOVITEL : Ing. Zdeněk Bureš

Adresa zhotovitele: Švermová 342, 391 02 Sezimovo Ústí

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA	nestanovena
ZJIŠTĚNÁ CENA	488 290 Kč
cena částí dle zadavatele	viz. REKAPITULACE

Stav ke dni :

7.1.2019

Datum místního šetření: 7.1.2019

Za přítomnosti: bez přítomnosti vlastníka

Počet stran: 27 stran

Počet příloh: 6/11

Počet vyhotovení: 2

V Sezimově Ústí, dne 3.2.2019

Ing. Zdeněk Bureš

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek

1. o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a ceně administrativní
2. o ceně práv a závad, pokud na nemovitostech váznou,

nemovitostí :

- pozemek parcelní číslo 1144 - ostatní plocha, o výměře 2719 m²
na pozemku se nachází stavba bez čp/če, bez zápisu v KN - polní hnojiště

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci a katastrálním území Želízy, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mělník, List vlastnictví číslo 10002

vše podle stavu ke dni prohlídky, tj. 7.1.2019

Posudek je zpracován v souladu s uzavřenou Rámcovou dohodou o na zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad č. 11/2018-537100 ze dne 24.4.2018

Zpracování znaleckého posudku musí vycházet ze Standardů zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tisně 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 příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejně jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Použitá metodika:

V posudku je použita metoda:

- **cena zjištěná : ocenění dle platného cenového předpisu**
- **cena obvyklá :**

Při stanovení obvyklé ceny je postupováno podle části druhé, dílu prvního, v článku 6 a 10 cenové metodiky UZSVM (čl. 3, odst.11)

Použití uvedené metodiky je důvodné - vzhledem k faktickému stavu nemovitosti (dvojdomek, technický stav, specifická poloha) **není možné nalézt skutečné převody či nabídky prodeje obdobných a srovnatelných nemovitostí**. Administrativní ocenění na cenu zjištěnou umožňuje uvedený stav nemovitosti dostatečně zohlednit.

Pozn. pro cenu obvyklou:

V daném případě se jedná pouze o „zjištěnou cenu“. Obvyklou cenu tudíž znalec nestanovil (z nedostatku informací o trhu).

Porovnávací metoda není v ocenění použita - vzhledem k velké specifice oceňované nemovitosti není možné nalézt vzorek prodejů či nabídek nemovitosti s odpovídající vypovídací hodnotou. Nelze srovnat s prodejem či nabídkou klasických, běžně obchodovaných, zemědělských staveb.

V databázi znalec neexistuje srovnatelná nemovitost (z hlediska faktického stavu či z hlediska doby převodu), z cenových údajů v KN nelze získat informaci (stavba bez zápisu v KN), v současných, aktuálních nabídkách neexistuje nabídka srovnatelné nemovitosti.

Přehled podkladů

- výpis z KN, k.ú. Želízy, List vlastnictví č. 10002, ze dne 15.5.2018
- kopie katastrální mapy
- objednávka SPÚ č. 74/2018
- územní plán Želízy - informace OÚ Želízy
- ÚPI, MěÚ Mělník, ze dne 23.4.2018
- cenové údaje KN
- realitní nabídková inzerce
- místní šetření znalce s prohlídkou nemovitostí
- informace zadavatele

Místopis

Ocenovaný pozemek (Kú. Želízy) je situován mimo zastavěné území obce, za jeho jihovýchodní hranicí, na severním okraji komunikace, v lokalitě s místním názvem „Na Šitolí“.

Obec Želízy s 501 obyvateli, disponuje omezenou občanskou vybaveností, doprava je zajištěna linkovou autobusovou dopravou. Obec Želízy se nachází cca 8 km severním směrem od bývalého okresního města Mělník.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektronika <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

okrajová část - samota

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace
 nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitost:

- pozemek parcelní číslo 1144 - ostatní plocha, o výměře 2719 m²

na pozemku se nachází stavba bez čp/če, bez zápisu v KN - polní hnojíště včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci a katastrálním území Želízy, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mělník, List vlastnictví číslo 10002

Pozemek parcelní číslo 1144, kú. Želízy:

Pozemek je situován mimo zastavěné území obce, v území nezastavitelném, cca 1 km severovýchodním směrem od zastavěného území obce, na severním okraji zpevněné, veřejné komunikace. Pozemek nepravidelného geometrického tvaru, ve zvlněném terénu. Pozemek je celý zastavěný zemědělskou stavbou – polní hnojíště.

Současný účel užití: Zastavěný pozemek.

Přístup: Ze zpevněné veřejné komunikace.

Územní plán: Pozemek mimo zastavěné a zastavitelné území obce, v kategorii „orná půda“. Pozemek nezastavitelný.

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Bez trvalých porostů.

Pozemek bez věcných břemen či podobného zatížení.

Stavba na pozemku parc.č. 1144 – polní hnojiště s jímkou:

Stavba na celé ploše pozemku parc.č. 1144. V západní části stavby betonová, panelová plocha pro příjezd, celá plocha hnojiště je zpevněná asfaltová plocha, na severní, východní a jižní straně hnojiště obrubník z monolitického betonu.

V západní části hnojiště se nachází otevřená, betonová, povrchová jímka.

Stáří stavby stanoveno odhadem na 31 let (1988), technický stav odpovídající stáří stavby.



Silné stránky

- dobrý technický stav zpevněné, asfaltové plochy
- dobrá dopravní dostupnost, přístup z veřejné komunikace

Slabé stránky

- nezastavitelné území
- CHKO II. - IV. zóna
- nedostupnost inženýrských sítí

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Stavba bez zápisu v KN.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Nemovitost v cháněném území:
Chrá něná krajinná oblast II. - IV. zóna - lokální biokoridor (LBK 30 Na Šitole)

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Komentář: Nemovitosti bez zatížení.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Polní hnojiště - zpevněná plocha
2. Povrchová jímka
3. Obrubník monolitický do průřezu 0,50 m²
4. Pozemek parcelní číslo 1144

Obsah ocenění majetku

1. Stanovení obvyklé ceny

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek a stavba

Adresa předmětu ocenění: kú. Želízy
277 21 Želízy

LV: 10002

Kraj: Středočeský

Okres: Mělník

Obec: Želízy

Katastrální území: Želízy

Počet obyvatel: 504

Základní cena stavebního pozemku obce okresu Z Cv = **1 236,00 Kč/m²**

Koefficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = Z Cv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **255,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvel. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,677$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů na cenu nemovitosti.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,291$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,197$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,274$$

1. Polní hnojiště - zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

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

Výměra:

$$2719 - 95 = 2\ 624,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	400,-
Položkový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>736,32</u>
Plná cena: 2 624,00 m ² * 736,32 Kč/m ²	=	1 932 103,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 50 = 62,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Polní hnojiště - zpevněná plocha - zjištěná cena	=	201 170,64 Kč
--	---	----------------------

2. Povrchová jímka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$95 * 1,00 = 95,00 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	4 420,-
Položkový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	<u>8 355,57</u>
Plná cena: 95,00 m ³ * 8 355,57 Kč/m ³	=	793 779,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 50 = 62,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,0 \% / 100)$

*	0,380
=	301 636,08 Kč
*	0,274
=	82 648,29 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	82 648,29 Kč
---	---------------------

Povrchová jímka - zjištěná cena

3. Obrubník monolitický do průřezu 0,50 m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.7. Obrubník monolitický do průřezu 0,50 m²

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 216,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	350,-
Polohový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	644,28
Plná cena: 216,00 m * 644,28 Kč/m	=	139 164,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 50 = 62,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,0 \% / 100)$

*	0,380
=	52 882,50 Kč
*	0,274
=	14 489,81 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	14 489,81 Kč
---	---------------------

Obrubník monolitický do průřezu 0,50 m² - zjištěná cena

4. Pozemek parcelní číslo 1144

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,291$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,291 = 0,274$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	255,-	0,274		69,87

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1144	2 719	69,87	189 976,53
Stavební pozemek - celkem			2 719		189 976,53

Pozemek parcelní číslo 1144 - zjištěná cena celkem = 189 976,53 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota nemovitosti

Stanovení obvyklé ceny náhradní metodikou - stanovení ceny z ceny zjištěné

Použitá metodika:

Při ocenění předmětných pozemků je použita metodika „ocenění podle cenového předpisu“ - cena zjištěná (administrativní).

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o nemovitost specifickou, a to především z hlediska faktického stavu (dvojdomek, technický stav nemovitosti), neexistuje v databázi znalce ani v databázích spolupracujících znalců žádný pozemek vhodný pro použití porovnávací metody při stanovení „obvyklé ceny“. Při zpracování ocenění byly prozkoumány dostupné realitní servery (ceskereality.cz, s-reality.cz, apod.) a ani zde se nepodařilo najít nemovitost, vhodnou pro porovnání s oceňovanou nemovitostí. Z tohoto důvodu je při ocenění předmětných pozemků využito ustanovení odst.11, Čl.3 metodiky UZSVM: „Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku a postupy při oceňování majetku státu“.

(*V případě, že nejsou k dispozici ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, lze při ocenění vycházet pouze z vyhlášky.*)

Z důvodu, že při analýze lokálního trhu nebyl nalezen dostatečný počet převodů ani nabídek, srovnatelných s předmětnou nemovitostí, v dané ani obdobné lokalitě, je postupováno podle části druhé, dílu prvního, v článku 6 odst. 1 cenové metodiky = cena zjištěná (metodika UZSVM).

Porovnávací metoda není v ocenění použita - není možné nalézt vzorek prodejů či nabídek nemovitosti s odpovídající vypovídací hodnotou.

V daném případě se jedná pouze o „zjištěnou cenu“. Obvyklou cenu tudíž znalec nestanovil (z nedostatku informací o trhu).

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Polní hnojiště - zpevněná plocha	201 170,60 Kč
2. Povrchová jímka	82 648,30 Kč
3. Obrubník monolitický do průřezu 0,50 m2	14 489,80 Kč
4. Pozemek parcelní číslo 1144	189 976,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **488 285,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **488 290,- Kč**

slov: Čtyřistaosmdesátosmtisícdvěstědevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

488 290 Kč

slov: Čtyřistaosmdesátosmtisícdvěstědevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Obvyklá cena (celkem) – odvozeno z ceny zjištěné

488 290 Kč

slov: Čtyřistaosmdesátosmtisícdvěstědevadesát Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.16

Cena jednotlivých částí – dle požadavku zadavatele:

Obvyklá cena – odvozeno z ceny zjištěné

1. stavba polního hnojiště	298 310 Kč
2. pozemek parc.č. 1144	189 980 Kč

slov: Čtyřistaosmdesátosmtisícdvěstědevadesát Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.16

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění:

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

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Použité metody ocenění nemovitostí

Stanovení obvyklé ceny

Stanovení obvyklé ceny se provede v souladu se zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Zjištěná obvyklá cena musí být náležitě a prokazatelně zdůvodněna. Způsoby vedoucí ke zjištění ceny obvyklé nemovitosti se v tomto případě rozumí použití věcné, výnosové a porovnávací metody.

I. Věcná metoda

Pomocí věcné metody je stanovena tzv. věcná hodnota, kterou rozumíme reprodukční cenu staveb (součet nákladů na pořízení ekvivalentní nové stavby v době ocenění), sníženou o přiměřené opotřebení. Ocenění musí obsahovat informaci o tom, jaké podklady byly použity pro stanovení jednotkových cen.

Tato metoda není v posudku použita.

II. Výnosová metoda

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost přinášet trvalý a udržitelný výnos (příjem). Jako vstupní podklad se použije výše nájemného v místě a čase obvyklou sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti. Nájemné převzaté z nájemních smluv je nezbytné porovnat a vyhodnotit je-li ve shodě s obvyklým nájemným v daném čase a místě.

Tato metoda není v posudku použita.

III. Porovnávací metoda

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání a vyhodnocení realizovaných prodejů nemovitostí obdobného charakteru v daném čase a místě. Pokud v této oblasti není dostatek informací, je možné přiměřeně využívat údajů z cenových map, směrných cen i relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří. Vždy je nutné provést analýzu lokality a trendů dalšího vývoje. Zpracovatel ocenění vždy uvede zdroje informací.

Tato metoda není v posudku použita.

Závěr

Při ocenění pozemku (ostatní plocha, manipulační plocha) a zemědělské stavbě na něm umístěné (polní hnojíště s jímkou) vzhledem k jejich specifice (zemědělská stavba) umístění a k možnostem využití (územní plán) není možné nalézt dostatečně velký vzorek přímých prodejů obdobných pozemků - cenové údaje KN, ani dostatečně velký vzorek obdobných pozemků k prodeji nabízených - nabídky RK.

Vzhledem k této skutečnosti není stanovení obvyklé ceny provedeno metodou přímého porovnání, a je tedy při stanovení obvyklé ceny použita **náhradní metodika dle metodiky UZSVM**:

- při stanovení obvyklé ceny je postupováno podle části druhé, dílu prvního, v článku 6 a 10 cenové metodiky

Použití uvedené metodiky je důvodné - vzhledem k faktickému stavu (**pozemky v nezastavitelném území**) není možné nalézt skutečné převody či nabídky prodeje obdobných a srovnatelných nemovitostí. Administrativní ocenění na cenu zjištěnou umožňuje faktický stav nemovitosti (zemědělská stavba, poloha a technický stav) dostatečně zohlednit.

Závěr znalce ohledně zjištěné ceny je přezkoumatelný (jsou uvedeny konkrétní znaky stavebních konstrukcí a technického vybavení objektů). Odpovídá ust. § 2 odst. 1 zák.č. 157/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a tento závěr je možné objektivně přezkoumat.

V posudku je tedy využito pouze ocenění na **cenu zjištěnou**.

Cena nemovitostí je pak stanovena jako cena celku dle vyznačení v LV (stavba bez zápisu v KN).

Je přezkoumatelná tak, že z uvedených údajů je možno zjistit, že ustanovený znalec skutečně provedl ocenění nemovitostí tak, aby byla odborným odhadem určena zjištěná cena, obvyklá cena z výše uvedených důvodů stanovena není.

Znalec ve svém posudku provedl ocenění způsoby, jak je výše uvedeno, přičemž ve znaleckém posudku je dostatečně popsáno, jakým postupem znalec k výsledné ceně nemovitostí dospěl.

V úvahu byly vzaty následující skutečnosti:

- nemovitosti v nezastavitelném území
- nemovitosti v CHKO II. - IV. zóna, lokální biokoridor
- přístup k inženýrským sítím
- přístup k nemovitosti
- technický stav stavby

Nejedná se o běžně obchodovaný nemovitý majetek, ocenění se provádí k současnemu stavu a za předpokladu obvyklého chování na trhu s nemovitostmi (polní hnojíště v daném technickém stavu).

Stanovená hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovni na trhu s nemovitostmi k uvedenému datu ocenění. Nutno brát v úvahu, že daná nemovitost má tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za uvedeného stavu.

Prohlašuji, že při zpracování posudku jsem osobou nezávislou

Znalec souhlasí se zveřejněním tohoto znaleckého posudku dle zákona č.106/1999Sb.

S odkazem na ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Sezimově Ústí 3.2.2019

Ing. Zdeněk Bureš
Šveranova 342
391 02 Sezimovo Ústí



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. Spr 150/2010 ze dne 22.11.2010 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
-------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 891-29/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 891 - 29 - 2019.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10002, kú. Želízy, ze dne 17.5.2018	1
Kopie katastrální mapy ÚPI ze dne 23.4.2018	4
Fotodokumentace	1
Objednávka SPU	3
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2018 12:15:02

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel Správa majetku, č.j.: 1057126 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535397 Želizy

Kat.území: 796352 Želizy

List vlastnictví: 10002

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

- Pozemky

Parcela	Výměra(m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1144	2719	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápis - Bez zápisu

E Nabývající tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě 3041-PÚ/2007 - KPÚ/18/R.II. ze dne 12.12.2007. Právní moc ke dni 27.12.2007.

Z-16086/2007-206

Pro: Česká republika

RČ/IČO: 00000001-001

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(S4 zák.č.503/2012Sb.) ze dne 02.01.2013.

Z-999/2013-206

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

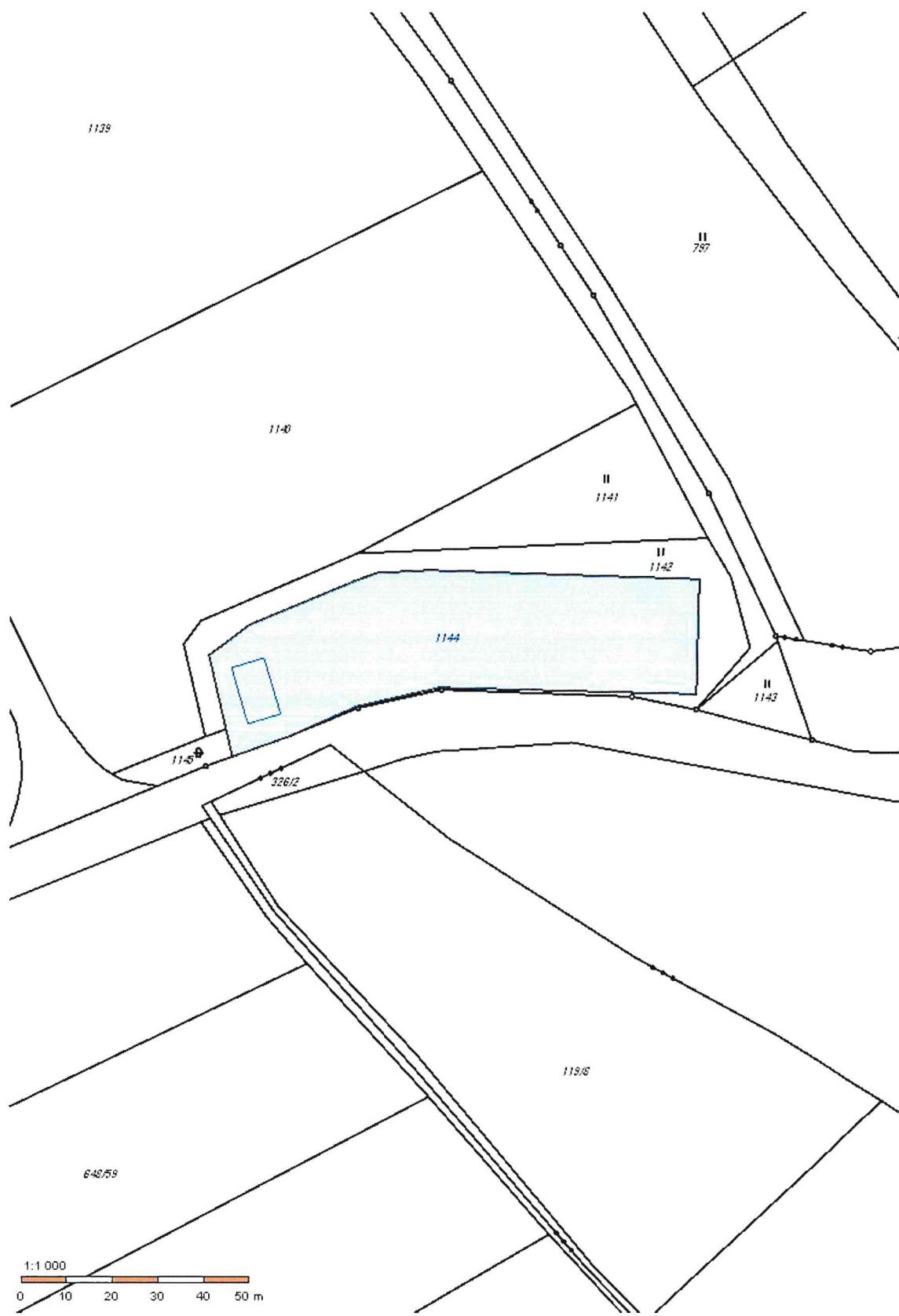
Vyhodobil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoveno: 17.05.2018 12:35:32

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 4.2.2019



Pozemek p.č. 1144 v k.ú. č. 796352

MĚSTSKÝ ÚŘAD MĚLNÍK
odbor výstavby
nám. Míru 1, PSČ 276 01 Mělník



Spis. zn.: Výst. 2948/18/Tě
Č.j.: 3148/VYS/18/HETE
Vyřizuje: Ing. Těšínská
TEL.: 315635356
FAX: 315635110, IDDS: hqjb2kg
E-MAIL: h.tesinska@melnik.cz

Mělník, dne 23.4.2018

Státní pozemkový úřad
Doručeno: 30.04.2018
SPU 213487/2018
listy: 1 přílohy:
druh:



spuess6e482b4f

Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
náměstí Winstona Churchilla 2
Žižkov
130 00 Praha 3

**ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE
O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ**

Městský úřad Mělník, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), k žádosti podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 21 stavebního zákona o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití, kterou dne 16.4.2018 podal

Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, náměstí Winstona Churchilla 2, Žižkov, 130 00 Praha 3

(dále jen "žadatel"), na využití území

"pro pozemek p.č. 1144 v k.ú. Želízy"

poskytuje podle § 21 odst. 1 písm. b) stavebního zákona tyto informace:

Pozemek p.č. 1144 v k.ú. Želízy se nachází mimo zastavěné a zastavitelné území s funkčním využitím „orná půda“ dle platné územně plánovací dokumentace tj. Územního plánu obce Želízy. Přes pozemek je veden lokální biokoridor LBK 30 Na Šítole (min šířka 20 m).

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdílí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

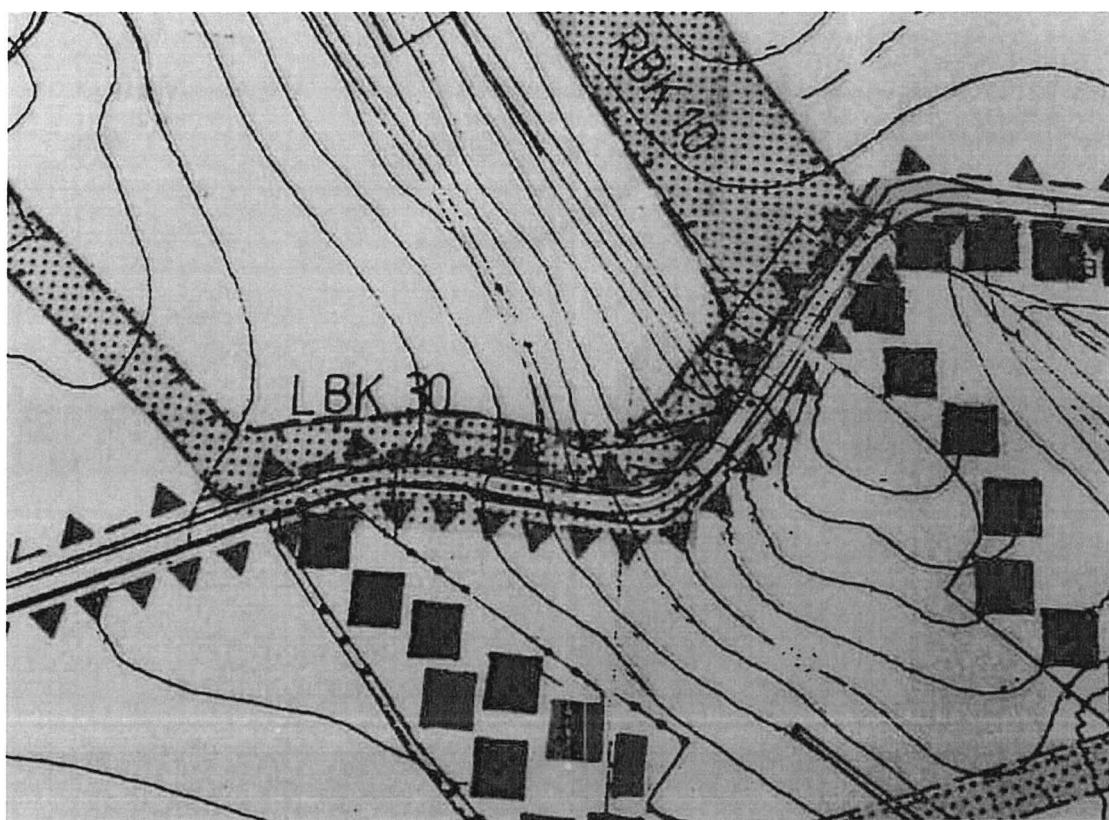
Pavel Průcha
vedoucí odboru výstavby
Městský úřad Mělník
Odbor výstavby

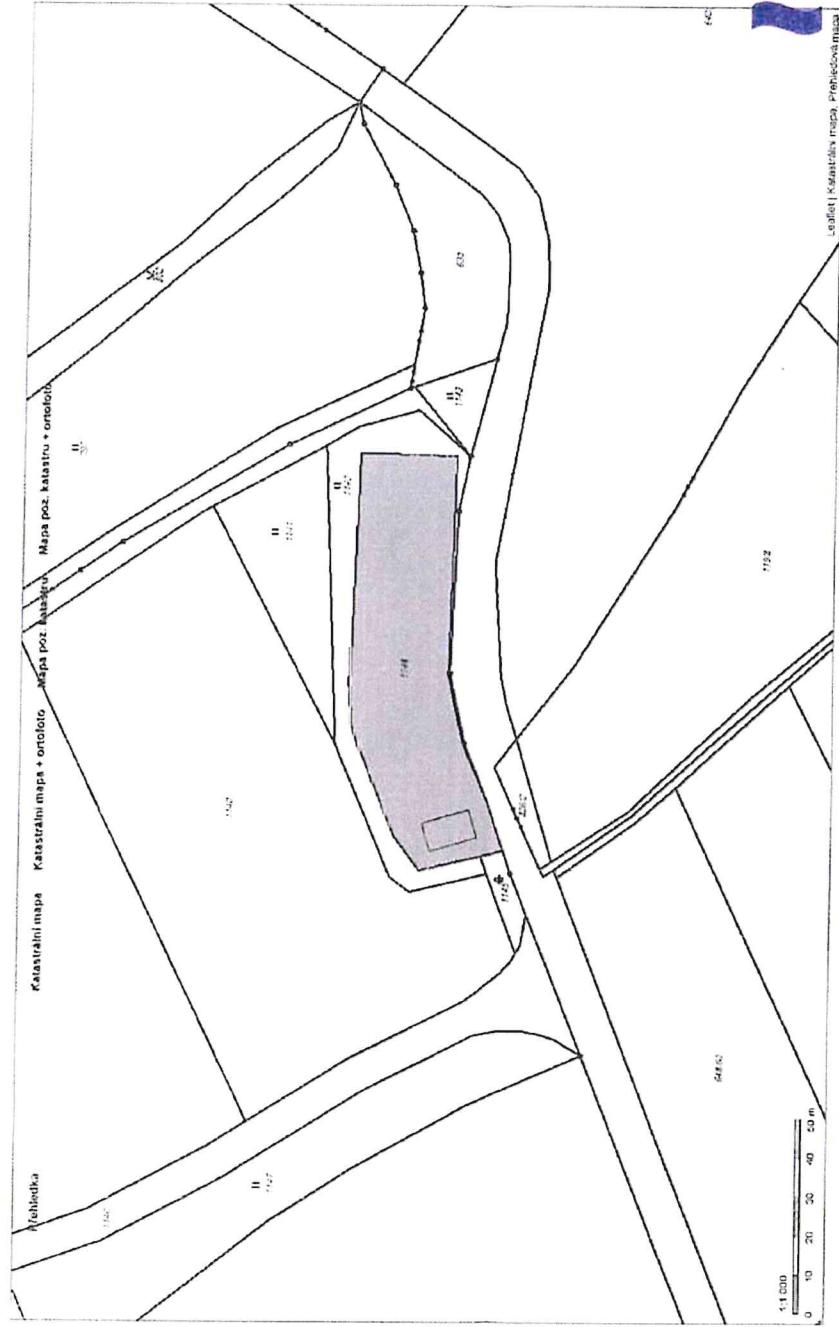
- 12 -

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, náměstí Winstona Churchilla č.p. 2, Žižkov, 130 00 Praha 3 + příloha

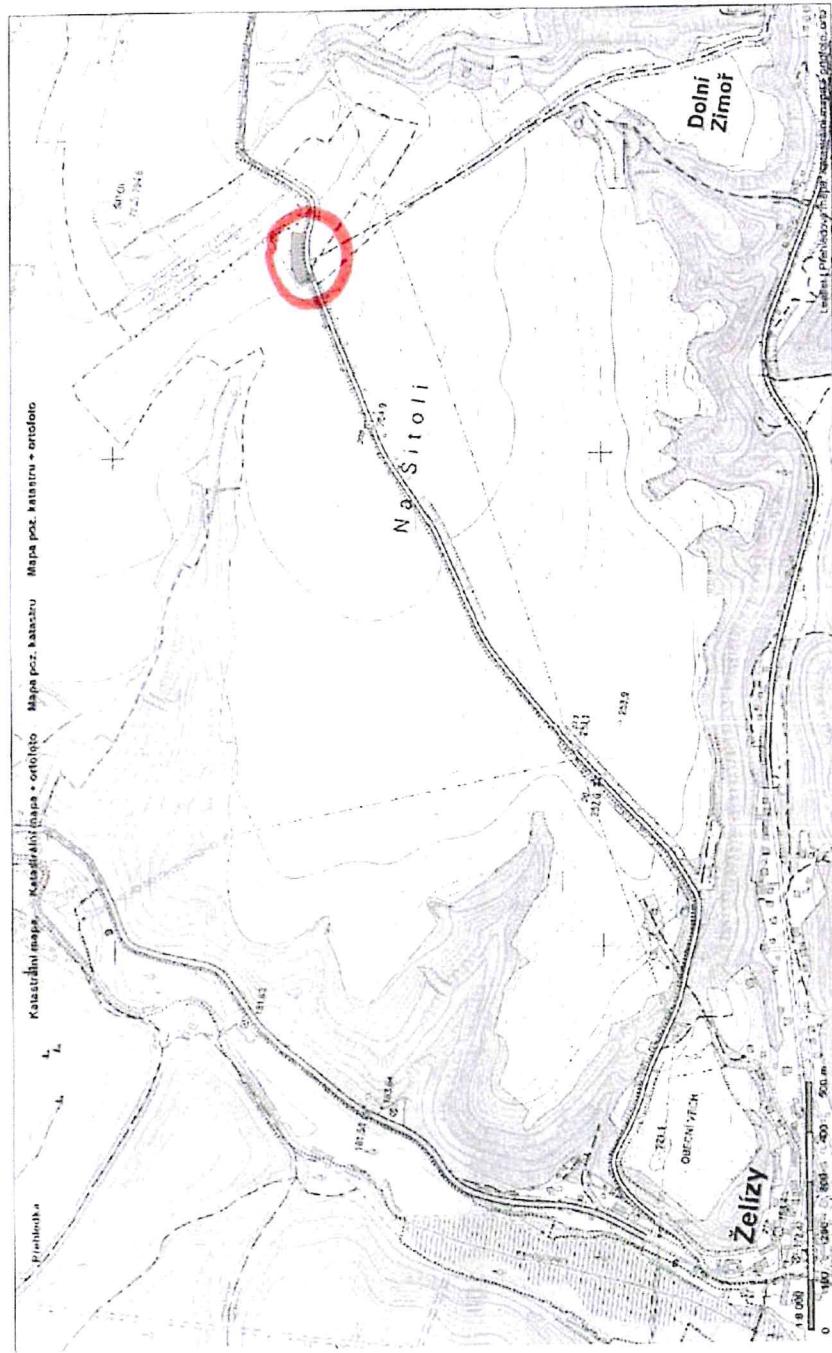




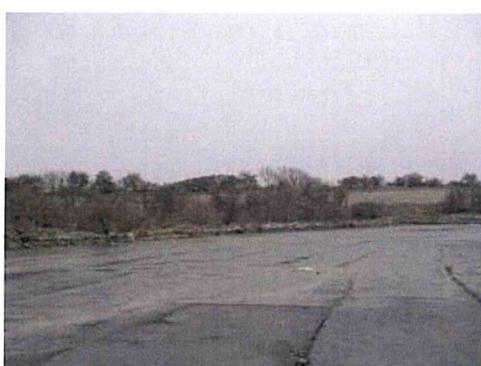
Počítací úložiště mapy a mapy počítačového katastru se hodnotí od minima 1.500,- PDF formát.

Všechny různé hadrny současně v délce několika metrů vytvořené hranici pohraničí v terénu.

<http://sgi.nahlizenidok.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9EE08&MarQParam0=2077072206&MarQPara...> 19.4.2018



Oblast katastrálního území a mapy původně vytvořeného katalogu se zde nevztahují. PDF formát
používáme k vytvoření mapy, kategorie dat je v této verziště nevyužívána. [\[Zobrazit\]](#)
Všechny systémové hodnoty jsou uvedeny v dekádách pro výročování hranic původního katalogu.



STATNI POZEMKOVY URAD

Ing. Zdeněk BUREŠ
očkování nemovitostí
Švermová 342, 391 02 Šeřimová Usti
Tel.: 605 157 276
IČ: 74562939

OBJEDNÁVKA 74/2018

- Zákon č. 92/1991 Sb. - Převod majetku statu na jiné osoby

Obiektateli:

Česká republika Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, a. s., m. Praha
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPÚ: Ing. Jana Krotová

Podle Ramčová smlouvy č. 111/2018 - 637100 uzavřene dne 24.4.2018 - podepsaná Smlouva
jez na Adresatem a zpracovatelem je jednou ze Zpracovatele - Váš Zpracovatel posudek.

Učel značekho posudku

Prevezeno na etiku podle zákona č. 52 zákon o sp

Возможна смена

Obvyklá cena podle § 2 zákona č. 161/1997 Sb. v platném znění. Obvyklá cena je určena sítkem podle komentáře Ministerstva financí k obvyklé ceně. Období platnosti ceny se stanovuje.

Nabyvatel věci nemovite:

Wastewater Treatment

Specifické požadavky objednatele

Ceny jsou pro každou nemovitost samostatně včetně zaokrouhlení

Součinnost objednávatele a photovítěze

Quedan para revisar los siguientes temas:

- vývoj z katastru nemovitosti
 - Mapa KN a ortofotomapa
 - Kart. mapeky
 - Uzámečné právová informace

Soupis oceňovaných věcí nemovitých
Věci nemovité ve vlastnictví statu vedené na LV 10002

Předmětem prevodu jsou pozemky včetně staveb, objektů ve vlastnictví statu.

číslo	katastrální území	pozemek	druh pozemku	na kterém se nachází stavba či objekt či jiné nezadíkována do křížku
Zelený	Zelený	1144	ostatní plocha	pohromadě s jinými

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, se sídlem v Praze, Katastrální pracovistě Mělník
(dalej jen „nemovité věci“)

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit žhotoviteli za cenu za dílo stanovenou na zakladě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě“.

Celková cena za znalecký posudek činí: 4 524,- Kč bez DPH
*** nelivadí se, pokud nelze určit rizika za 1 hod. praxe!

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat všecky náležitosti uvedené v příslušné Smlouvě. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- se „Standardy zpracování znaleckých posudku pro oceňování majetku ve vlastnictví statu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad“ je závazné u smluv od 5. 5. 2016
- U smluv uzavřených před 5. 5. 2016 se znalecké posudky zpracovávají ve smyslu zavažných úrovní zpracování ZP. Znalec může postupovat také podle „Standardu“

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znaleckých a fílmočnících
- Doložka dle § 127 až zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád
- Prohlašení o nepodplatitelnosti
- Objednávka zadavatele ZP

Podle příslušné smlouvy objednatel požaduje:

Termin předání: Zhotovitel se zavazuje ze dílo objednateli předá do 14 kalendářních dní ode dne převzetí objednávky (dohodnut ze jinou lhutu).

Forma odevzdání: 2 x tiskem podoba znaleckého posudku a 1 x elektronická podoba znaleckého posudku v PDF a doc formátu. Elektronická podoba posudku v PDF formátu se musí shodovat s tiskeným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalece a otisku pečeti. PDF forma vznikne skenováním originálu ZP.

Místo a způsob doručení: Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Žhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Žhotovitele

Adresa pro zaslání faktury Fakturu za vynaložení znaleckého posudku vyštavenou na adresu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774 zasílete na vyšše uvedenou adresu Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. m. Praha

Objednatel je povinen urádit zhotovitele náručku za doloženou hodnotu objednávky a to na základě danového dokladu vystavěného zhotovitelem, dále jen faktura. Přílohu faktury musí být objednatelем potvrzený předavači protokolem o provedení služby. Bez tétoho potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena.

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

Špatně
S podznamenáním

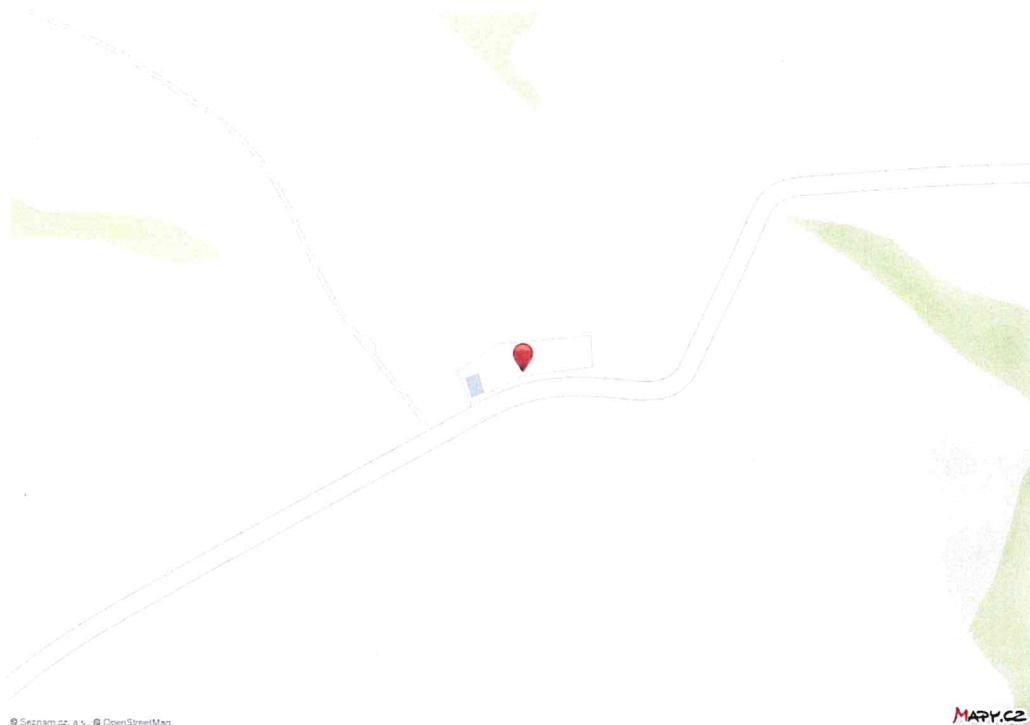
Ing. Jiri Vesely
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
Státního pozemkového úřadu

Potvrzení návrhu objednávky poskytovatelem

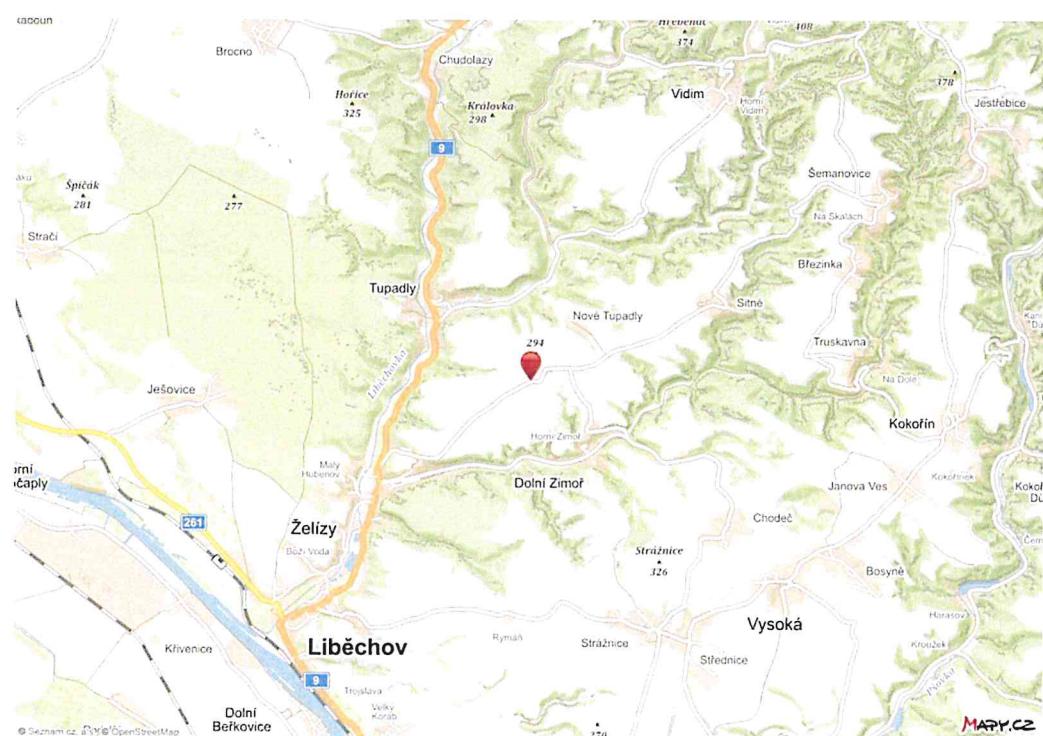
v Praze dne 12.6.2008

D. Bures
Ing. Zdeněk BUREŠ
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
Podpis oprávněné osoby poskytovatele

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1144 v k.ú. č. 796352



Pozemek p.č. 1144 v k.ú. č. 796352