



Znalecký posudek 9331 - 251(1) - 2016

o zjištění obvyklé ceny v místě a čase nemovitostí dle objednávky SPÚ 319610/2016/2016/137/Frec ze dne 20.6.2016. Nemovitosti se nachází v okrese Mladá Boleslav, obci Dolní Krupá a katastrálním území Dolní Krupá u Mnichova Hradiště. Posouzení je provedeno podle stavu ke dni 18.7.2016.



Objednatel posudku: Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha
IČ: 01312774

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti v místě a čase podle stavu ke dni 18.7.2016.

Oceňovací předpis: V souladu s mezinárodními standardy IVSC, zejména standardem 1 zjištění obvyklé ceny v místě a čase porovnávací metodou, a to zároveň v souladu se zákonem č. 151/1997 v platném znění.

Posudek vypracoval Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec

Posudek obsahuje 9 stran textu a 19 stran příloh a předává se objednateli v 2 vyhotoveních.

Přílohy:

Informace o pozemcích a stavbách	1 str.
Kopie katastrální mapy	2 str.
Mapa širších vztahů	1 str.
Výhodník mapy ÚPD	1 str.
Cenové informace prodejů	9 str.
Karta majetku SPÚ	1 str.
Specifikace požadavků na zpracování ZP	1 str.
Závazné úrovně zpracování ZP	1 str.
Objednávka č. 319610/2016/137/Frec	2 str.

Znalecký úkol:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti v místě a čase podle stavu ke dni 18.7.2016

Prohlídka a zaměření:

Byly provedeny na místě dne 18.7.2016

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy

1. Oddíl Zjištění tržní hodnoty – obvyklé ceny - Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (The International Valuation Standards Committee), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty), a to v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. 2. Zákon č. 128/2000 ve znění pozdějších předpisů o obcích (obecní zřízení)
2. Zákon č. 128/2000 ve znění pozdějších předpisů o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 18.7.2016
4. Informace o parcele a stavbě z KN
5. Stavební zákon v platném znění
6. Kopie katastrální mapy
7. Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
8. Cenové informace o realizovaných prodejích areálů
9. Zákon 151/1997 Sb. v platném znění
10. Informace z ÚPD obce
11. Specifikace požadavků na zpracování ZP
12. Závazné úrovně zpracování ZP
13. Objednávka posudku č. 319610/2016/137/Frec

Vlastnické a evidenční údaje:

LV:	10002
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Dolní Krupá
Katastrální území:	Dolní Krupá u Mnichova Hradiště
Vlastník:	ČR - Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, č.p. 1024, Praha
Vlastnická práva:	bez zápisu
Věcná břemena:	bez zápisu

Nález :

Oceňované nemovitosti - stavební pozemek zhodnocený stavbou - se nachází v okrese Mladá Boleslav, obci Dolní Krupá a katastrálním území Dolní Krupá u Mn. Hradiště. Přístup k nemovitostem je z místní komunikace, která se napojuje na silnici vedoucí z Dolní Krupé do Bělé pod Bezdězem a vede k místním bytovkám a zemědělskému areálu. Přesné umístění je zřejmé z přiložených kopií katastrálních map.

Obec Dolní Krupá se nachází při silnici z Mnichova Hradiště do Mimoně. Podle posledních statistických údajů má obec 243 obyvatel. Od Mnichova Hradiště je vzdálená cca 11 km. V obci se nenachází žádná občanská vybavenost. Z technické infrastruktury je v obci rozvod vody a NN.

Předmětem ocenění jsou dle Objednávky SPÚ pozemek včetně stavby na pč.St. 132. Jedná se o objekt jednoduché konstrukce, který je užíván jedním z uživatelů sousední bytové jednotky. Z dřívějšího objektu pro chov domácích zvířat je dnes sklad a garáž. Jedná se o jednopodlažní zděnou budovu s plochou střechou. Přístup k objektu je přes sousední pozemky z výše uvedené komunikace. Na veřejné síti objekt napojen není.

Zjištění obvyklé ceny je provedeno porovnáním se zjištěnými realizovanými cenami zemědělských objektů ve Středočeském kraji. Vzhledem k nízké obchodovatelnosti se zemědělskými objekty v celé České republice jsou vybrány jako vzorky zemědělské objekty po celém území Středočeského kraje. Prodeje těchto objektů (vzorků) v sobě obsahují jednak pozemky, jejichž součástmi jsou zemědělské budovy. Dále jsou součástí samostatné pozemky v rámci areálů (ostatní plochy), ale i zemědělské pozemky mimo areály (orné půdy a TTP). Jako porovnatelná základní jednotka je použitá užitná plocha, která je dle znalce základním parametrem ceny zemědělských areálů napříč celým územím ČR.

Rozdílnost ploch užitných ploch v budovách, v areálech a mimo areály je upravena na srovnatelnou užitnou plochu tak, že pozemky mimo budovy v areálu jsou upraveny koeficienty 0,60 a pozemky mimo areály (orná a TTP) jsou upraveny koeficienty 0,25. Výše těchto koeficientů vyšla z porovnání stavebních pozemků, ostatních pozemků a polních pozemků v namátkově vybraných lokalitách Středočeského kraje. Úprava užitných ploch na srovnatelnou úroveň je provedena jak u oceňovaného areálu, tak u použitých vzorků realizovaných prodejů.

Obvyklá cena pro účely tohoto posudku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnou okolností se rozumí například stav tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přirodních i jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývajících z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V souladu se standardem 1, IVSC se tržní hodnotou rozumí hodnota, jejíž dosažení lze předpokládat při prodejích podobných nemovitostí a majetků v místě a čase obvyklém, a to mezi ochotnými kupujícími a prodávajícími v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít na danou cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přirodních či jiných kalamit.

Předmětem zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase jsou nemovitosti sloužící ke komerčnímu využití pro zemědělství ve Středočeském kraji.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak tržní hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i tržní hodnotu pozemku. Dále je možno porovnat ceny nabízené na realitních servitech.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované nebo nabízené ceny obdobných nemovitostí. V opačném případě je potřeba cenu korigovat oběma směry dle vývoje trhu. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Úkolem je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

V daném případě se jedná o porovnání nemovitostí sloužících ke komerčnímu využití se zaměřením především na zemědělství ve Středočeském kraji.

Pozitiva oceňovaných nemovitostí
- nebyla zjištěna

Negativa:
- zvýšené opotřebení prakticky všech konstrukcí
- jednoduché konstrukční provedení

Seznam oceněných položek

A.01. Pozemek pč.St. 132 včetně stavby

A.01. Pozemek pč.St. 132 včetně stavby

Jedná se o zděnou stavbu s obdélníkovým půdorysem. Dveře jsou dřevěné, okna chybí, podlahy chybí.



Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,

C_{vz} cena vzorku,

K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,

V_{vz} výměra vzorku,

V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,

K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	cihlová
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	právnická osoba

Výměry a dispozice

Užitná plocha	18.00 m²
Zastavěná plocha	23.00 m²

Pozemky

Pol.	pozemek číslo	výměra [m ²]
	pozemek pč. St. 132	23
Celkem		23

Vzorek Divišov

Nabídková cena **834 800.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	rodinný dům samostatný
Konstrukce	cihlová
Stav	novostavba
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Užitná plocha **1 751.00 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%]	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+3	+3	+3
Přístup k objektu je po nezpevněné ploše.				
2	Umístění v rámci mikroregionu	+13		
Vzorek se nachází při dálnici D 1.				
2	Umístění v obci	0	+13	+13
3	Konstrukční provedení	+8	+8	+8
4	Stavebně technický stav	+8	+8	+8
5	Vliv příslušenství	+5	+5	+5
Oceňovaný objekt nemá žádné příslušenství.				

$$K_f = 1.03 \times 1.13 \times 1.08 \times 1.08 \times 1.05 = \mathbf{1.42545}$$

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 834 800.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 1 751.00 \text{ m}^2 \times 18.00 \text{ m}^2 / 1.42545 = \mathbf{6 020.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek Křečhoř

Nabídková cena **5 000 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	rodinný dům samostatný
Konstrukce	cihlová
Stav	novostavba
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Užitná plocha 8 932.00 m²

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatnílivy prodeje	+3	+3	
	Přístup k objektu je po nezpevněné ploše.			
2	Umístění v rámci mikroregionu	+10		
	Vzorek se nachází při hlavní silnici Kolín - Praha.			
2	Umístění v obci	0	+10	
3	Konstrukční provedení	+15	+15	
4	Stavebně technický stav	+10	+10	
5	Vliv příslušenství	+5	+5	
	Oceňovaný objekt nemá žádné příslušenství.			

$$K_t = 1.03 \times 1.10 \times 1.15 \times 1.10 \times 1.05 = 1.50491$$

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí.

$$H_v = 5\,000\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 8\,932.00 \text{ m}^2 \times 18.00 \text{ m}^2 / 1.50491 = \mathbf{6\,696.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha)

Vzorek Zápy

Nabídková cena **2 517 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinný dům samostatný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **novostavba**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **4 433.00 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+3	+3	
Přístup k objektu je po nezpevněné ploše.				
2	Umístění v rámci mikroregionu	+10		
Vzorek se nachází v blízkosti rychlostní komunikace Praha - Liberec.				
2	Umístění v obci	0	+10	
3	Konstrukční provedení	+15	+15	
4	Stavebně technický stav	+10	+10	
5	Vliv příslušenství	+5	+5	
Oceňovaný objekt nemá žádné příslušenství.				

$$K_f = 1.03 \times 1.10 \times 1.15 \times 1.10 \times 1.05 = \textcolor{blue}{1.50491}$$

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 2 517 000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 4 433.00 \text{ m}^2 \times 18.00 \text{ m}^2 / 1.50491 = \textcolor{blue}{6 791.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek Divišov	6 020.00 Kč
Vzorek Křečhoř	6 696.00 Kč
Vzorek Zápy	6 791.00 Kč
Vážený průměr hodnot	6 502.00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených porovnávacích nabídek komerčních objektů pro zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase zemědělské stavby v k.ú. Dolní Krupá u Mnichova Hradiště na pč.St. 132 vychází obvyklá cena nemovitostí uvedených v tomto posudku po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí cca od 6 020,00 Kč do 6 790,00 Kč.
Znalcem je doporučena obvyklá cena ve výši cca **6 500,00 Kč**.

Závěrečná rekapitulace

A.01. Pozemek pč.St. 132 včetně stavby	6 500.00 Kč
Celkem	6 500.00 Kč

Odhad tržní hodnoty činí

6 500.00 Kč

slovy:
šesttisíc pětset Kč

Prohlášení znalce:

Znalec dle § 127a, odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci *vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11, odst. 1 zák. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících)* nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.7.1986 č.j.Spr. 3676/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 9331 - 251(1) - 2016 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

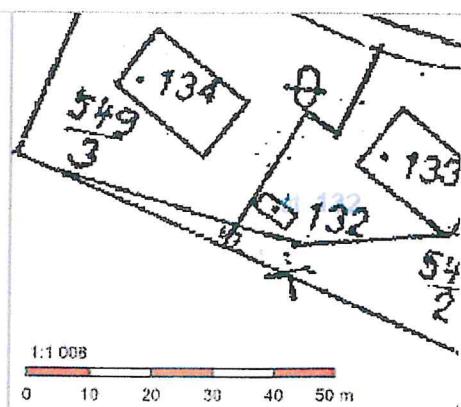
V Liberci dne 15.8.2016

Znalec: Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 14 Liberec



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 132
Obec:	Dolní Krupá [535711]
Katastrální území:	Dolní Krupá u Mnichova Hradiště [629391]
Číslo LV:	10002
Výměra [m ²]:	23
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.VII-09-08
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 132

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

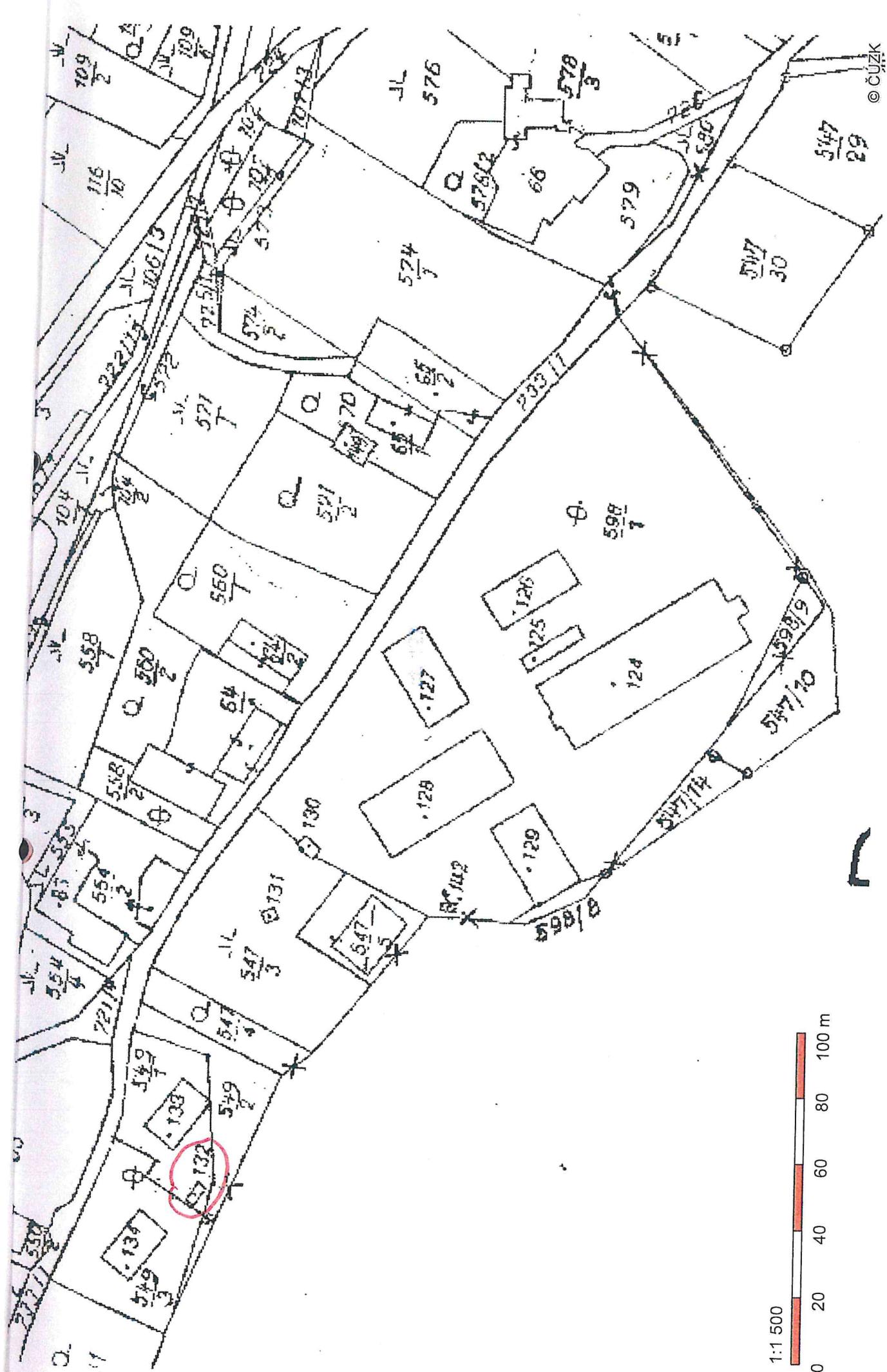
Jiné zápis

Nejsou evidovány žádné jiné zápis.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#)

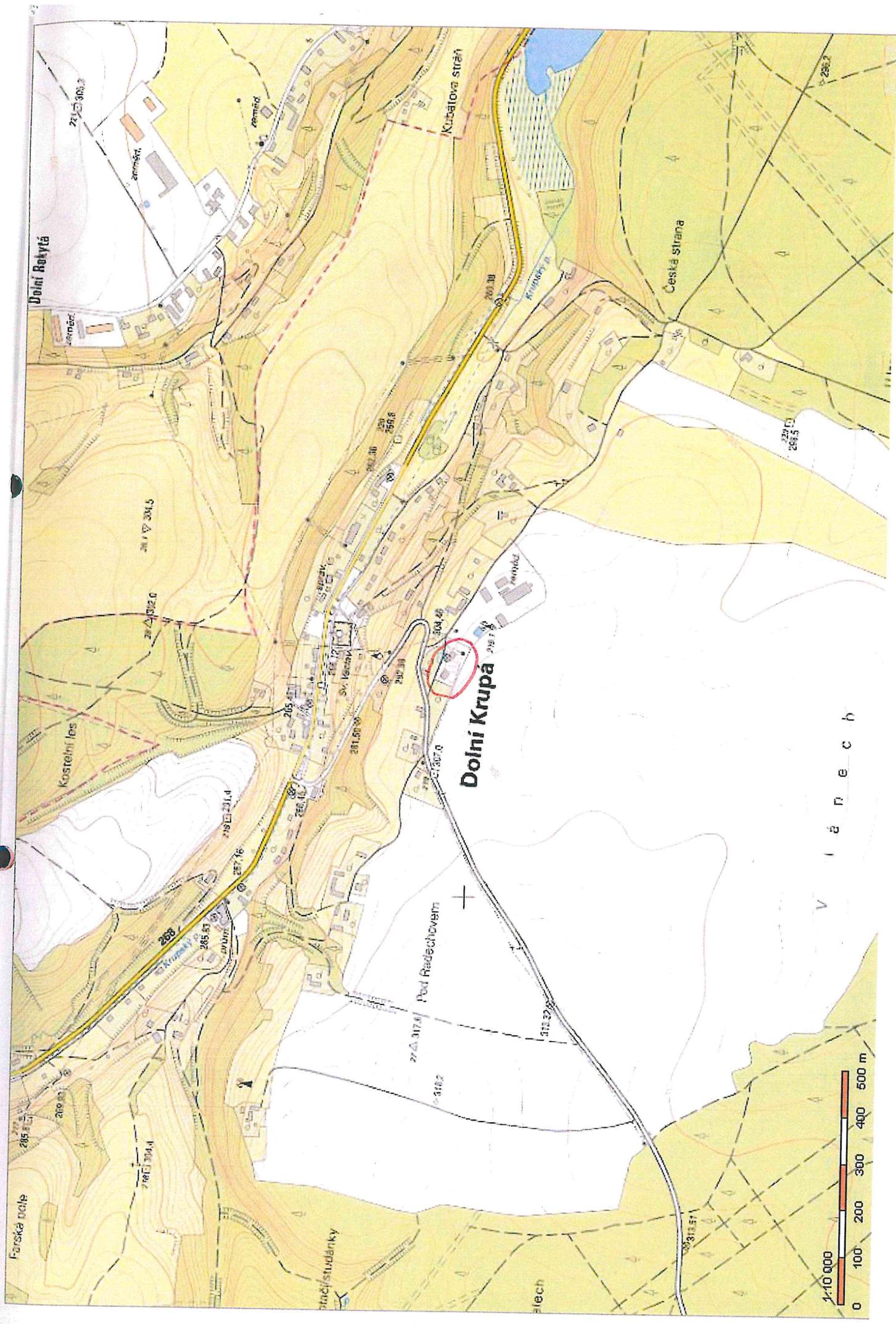
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.06.2016 09:00:00.

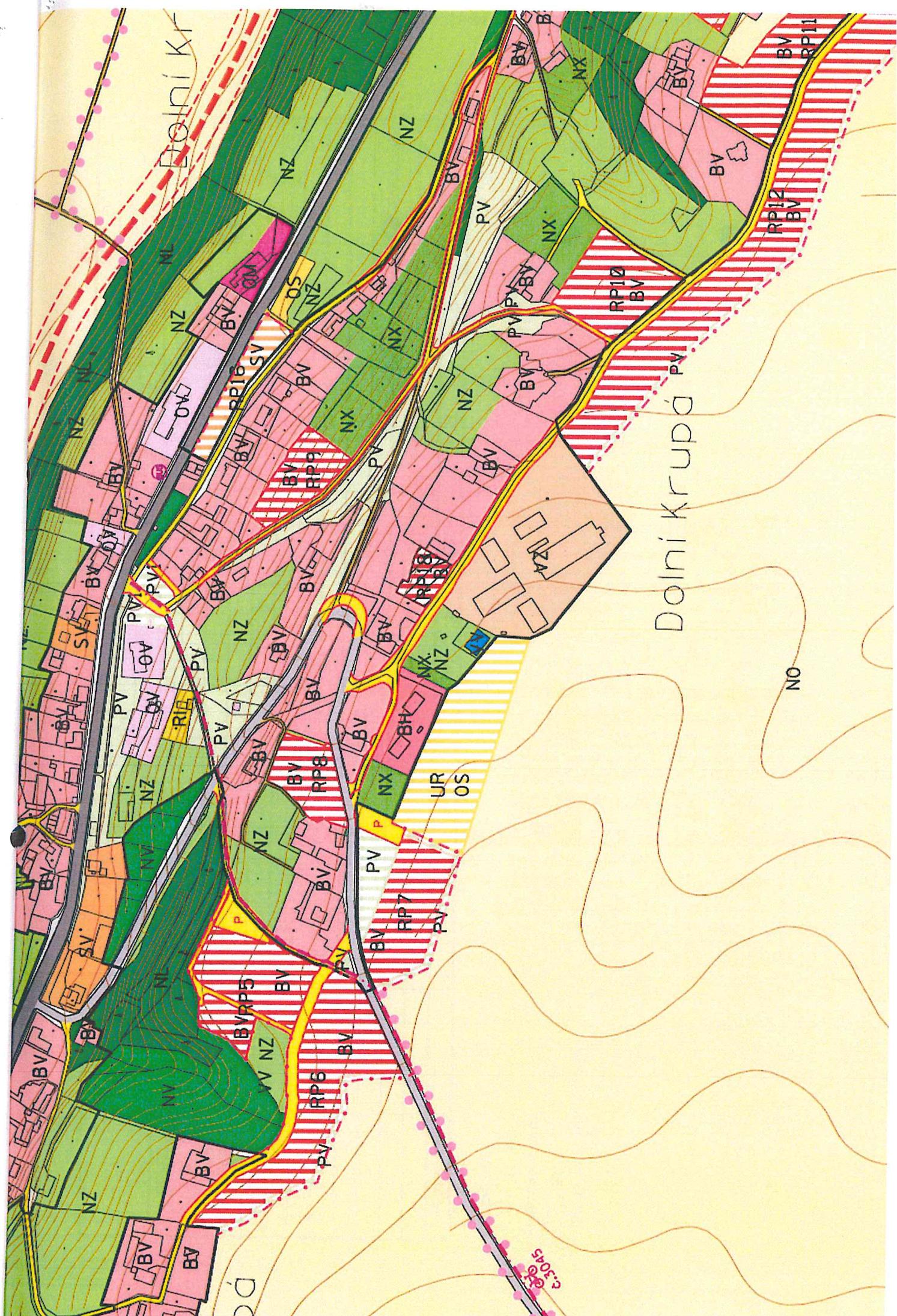




© ČÚZK

1:315
0 2 4 6 8 10 m





Přehled pozemků - vzorek Divišov

Celkem (m²):

Realizovaná cena

Cena za 1m² užitné plochy

1751

834 800,00 Kč

476,70 Kč

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 25.06.2016 07:35

PS: CZ0201 Benešov

Obec: 529621 Divišov

Území: 626261 Divišov u Benešova

zemek: 605/2, LV 1318

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

834.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2014. Zápis proveden dne 24.02.2014.

V-267/2014-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

605/2, LV 1318

607/1, LV 1318

611/26, LV 1318

611/43, LV 1318

611/51, LV 1318

1130/20, LV 1318

Informace o řízení

Číslo řízení:	V-267/2014
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
Datum přijetí:	15.01.2014 15:38
Stav řízení:	Řízení ukončeno
Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Divišov u Benešova (626261)	

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Švec Zdeněk	Převodce
Týnice, s.r.o.	Nabyvatel

Provedené operace

Operace	Datum
Založení řízení	15.01.2014
Zaplombování	15.01.2014
Informace o vyznačení plomby	15.01.2014
Rozhodnutí o povolení vkladu	24.02.2014
Provědení vkladu	24.02.2014
Vyrozumění o provedení vkladu	24.02.2014
Ukončení řízení	09.04.2014

Předměty řízení

Typ předmětu řízení

Vlastnictví

Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj

Parcely

605/2

607/1

611/26

611/43

611/51

1130/20

Více informací k cenovým údajům nalezenete v aplikaci.

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov](#).
Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.06.2016 11:00:00.

Přehled pozemků - vzorek Křečhoř

p.č.	typ	výměra	užitná plocha			
			vnitřní	skutečná	srovnatelná	vnější
St.149	zast.pl.	1098	900			
St. 150/1	zast.pl.	1092	900			
St.176/1	zast.pl.	1174	950			
St.187	zast.pl.	220	180			
St. 211	zast.pl.	877	877			
80/13	orná půda	953				
84/3	ostatní plocha	2393				
88/21	ostatní plocha	180				
88/22	ostatní plocha	232				
88/23	ostatní plocha	2508				
88/24	ostatní plocha	1171				
88/30	ostatní plocha	1104				
Mezisoučet			3807	0	8541	5125

Celkem (m²):

Realizovaná cena
Cena za 1m² užitné plochy

8932
5 000 000,00 Kč

559,81 Kč

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 24.06.2016 08:15

Res: CZ0204 Kolín

. území: 675512 Křečhoř

Obec: 533467 Křečhoř

zemek: 80/13, LV 398

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní č.j.1504/2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.04.2014. Zápis proveden dne
03.06.2014.

Číslo řízení
V-4192/2014-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky:

St. 149/1, LV 398
St. 150/1, LV 398
St. 176/1, LV 398
80/13, LV 398
84/3, LV 398
88/21, LV 398
88/22, LV 398
88/23, LV 398
88/24, LV 398
88/30, LV 398
St. 197/2, LV 398
St. 176/4, LV 398
St. 150/4, LV 398
St. 149/4, LV 398
St. 179/2, LV 398

Informace o řízení

Číslo řízení:	V-4192/2014
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín
Datum přijetí:	28.04.2014 08:15
Stav řízení:	Řízení ukončeno
Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Křečhoř (675512)	

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Římskokatolická farnost Kolín	Převodce
ZD Křečhoř a.s.	Nabyvatel

Provedené operace

Operace	Datum
Založení řízení	28.04.2014
Zaplombování	28.04.2014
Informace o vyznačení plomby	28.04.2014
Rozhodnutí o povolení vkladu	03.06.2014
Provedení vkladu	03.06.2014
Vyrozumění o provedení vkladu	10.06.2014
Ukončení řízení	13.06.2014

Předměty řízení

Typ předmětu řízení
Vlastnictví
Seznam nemovitostí, každým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj
Parcely
<u>st. 149/1; součástí pozemku je stavba</u>
<u>st. 150/1; součástí pozemku je stavba</u>
<u>st. 176/1; součástí pozemku je stavba</u>
<u>st. 187; součástí pozemku je stavba</u>
<u>st. 211; součástí pozemku je stavba</u>
<u>80/13</u>
<u>84/3</u>
<u>88/21</u>
<u>88/22</u>
<u>88/23</u>
<u>88/24</u>
<u>88/30</u>

Více informací k cenovým údajům naleznete v aplikaci.

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín](#). Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.

Přehled pozemků - vzorek Zápy

p.č.	typ	výměra	užitná plocha			mimo areál
			vnitřní	skutečná	vnější	
			srovnateľná	skutečná	srovnatelné	skutečná
187	zast.p.	1885	386	328	1499	899
188	zahrada	219			219	131
189	zahrada	737			737	442
190	zahrada	699			699	419
192	zahrada	2605			2605	1563
193	zahrada	1083			1083	650
Mezisoučet			386	328	6842	4105
						0

Celkem (m²):

4433

Realizovaná cena

Cena za 1m² užitné plochy

2 517 000,00 Kč

567,76 Kč

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 09.07.2016 08:15

res: CZ0209 Praha-východ

síl. území: 609226 Zápy

Obec: 505781 Zápy

pozemek: 187, LV 4441

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.517.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 07.09.2015. Zápis proveden dne
30.09.2015.

V-16759/2015-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

187, LV 4441

188, LV 4441

189, LV 4441

190, LV 4441

192, LV 4441

193, LV 4441

Informace o řízení

číslo řízení: V-16759/2015
pracoviště: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ
datum přijetí: 07.09.2015 15:44
zavření: Řízení bylo ukončeno
Tento řízení se týká nemovitostí v k.ú. Zápy (609226)

Uživatelé řízení

Jméno	Typ
IDEZA s.r.o.	Nabyvatel
IDEZA s.r.o.	Navrhovatel
Hartstein Jaromír	Navrhovatel
Hartstein Jaromír	Převodce

provedené operace

Operace	Datum
Založení řízení	07.09.2015
Plombování	07.09.2015
Formace o vyznačení plomby	07.09.2015
Zhodnutí o povolení vkladu	30.09.2015
Provedení vkladu	30.09.2015
Rozumění o provedení vkladu	30.09.2015
Končení řízení	19.10.2015

Předměty řízení

o předmětu řízení

astnictví

Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj

rcely

7: součástí pozemku je stavba

8

9

10

11

12

13

informaci k cenovým údajům nalezenete v k aplikaci.

Drobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ. Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.

Vrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.07.2016 07:00:02.

IS Slatinský pozemkový úřad | 1/1

Pracoviště SPÚ: Aktuální novinky Budova/stavba kolina stp 132 - 132

Katastr: 629391 - Dolní Krupá u Mnichov ...

Majetek ve správě SPÚ

- Pozemky:**
 - Budovy a stavby
 - Aktivní budovy a stavby
 - Budovy a stavby dle kontrol
 - Budovy a stavby dle závad
 - Budovy a stavby dle parcel
 - Budovy a stavby v prodeji p
 - Vodohospodářská stavby
- Hromadné operace
- Statistiky

Pracoviště SPÚ: Číslo nemovitosti: 419

Katastr: kolina stp 132

Kategorie budovy/stavby: Popis budovy: 11 - Zemědělské budovy

Skupina: Sklad jiný

Stav majetku: Stavok: 50 - Schváleno

Statek: Inventární číslo: 0000000000

Nadražená budova/stavba: Související parcele:

Související parcele: 1/1

Parcela

KN st. 132 629391 - Dolní Krupá u Mnichova Hradiště | Mladá Boleslav (23 m²) Lv:10002

Hlavní informace

Hlavní informace	Přílohy	Náhlady	Kontroly a závady	Související parcely, budovy a stavby
------------------	---------	---------	-------------------	--------------------------------------

Druh pozemku

zastavěná plocha a nádvoří

Související budovy: Zobrazený název

Klienti

Nabídka nemovitostí

Církevní restituce

Žádosti

věcná břemena

CRN

HIM Nájemek ve správě SPÚ

Katastr nemovitostí

Soudní spory

Územní uspořádání

Správa aplikace

Start

Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku

Je-li objednán znalecký posudek za účelem určení ceny obvyklé ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „zákon o oceňování majetku“), je nedílnou součástí Objednávky tato „Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku“.

Všechny požadavky na znalecký posudek jsou obsaženy v jeho Objednávce, která má písemnou podobu a obsahuje identifikaci majetku, který má být předmětem ocenění.

Kromě věcné specifikace předmětu ocenění se požaduje, aby znalec využil všechny relevantní zdroje informací a prameny, a aby byl schopen informační zdroje, z nichž při ocenění vycházel, doložit.

Ve znaleckém posudku za částí „Nález“ musí být průkazným způsobem doložena provedená analýza trhu, případně uvedeny kroky, které měly v tomto smyslu negativní výsledek.

Posudek musí být zpracován tak, že všechny volitelné parametry musí být zdůvodněny, tj. musí být zpracován metodami a způsobem srovnatelným s evropskými standardy způsobu ocenění, vedoucího ke zjištění obvyklé ceny.

Zajištění principu maximální transparentnosti, zpětné kontrolovatelnosti a vnitřní konzistence ocenění je vyžadováno s ohledem na skutečnost, že se jedná o ocenění majetku státu. Z tohoto hlediska je možné považovat za minimální a přijatelný stupeň kontrolovatelnosti znaleckého posudku dodržení následujících podmínek:

- A. Identifikace a podrobný popis oceňovaného majetku v členění dle „Objednávky znaleckého posudku“ včetně příslušné fotodokumentace, aktuálního výpisu z KN, snímku katastrální mapy apod.
- B. Identifikace a orientační popis porovnávaného ekvivalentu s uvedením informačních zdrojů o uskutečněných transakcích případně nabídkách předmětného majetku a služeb, které byly znalcem ověřeny.
- C. Všechny faktory, mající zásadní vliv na cenu oceňovaného majetku, musejí být ve znaleckém posudku uvedeny a míra jejich vlivu náležitě zdůvodněna, případně zdokumentována.
- D. Pokud bude místním šetřením na oceňovaném (oceňovaných) pozemku (pozemcích) zjištěna existence součástí (trvalé porosty, oplocení do výše 1 m, zpevněné plochy, apod.) a příslušenství, musí být tato skutečnost v části „Nález“ uvedena.
- E. V závěru posudku musí být uvedena jednou částkou cena obvyklá předmětného pozemku, a dále informace, do jaké míry se na celkové hodnotě podílí vliv zhodnocení či znehodnocení v případě existence součástí a příslušenství na daném pozemku.
- F. Posudek musí obsahovat doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Závazné úrovně zpracování znaleckého posudku:

Dle skutečně realizovaných převodů

1. „Obvyklá cena“ úplatně převáděného majetku se určí porovnáním na základě skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku na trhu mezi subjekty, které nejsou ani personálně ani ekonomicky ke dni ocenění propojeny (mezi ochotným kupujícím a mezi ochotným prodávajícím v nezávislé transakci v dané lokalitě nebo nejblíže podobné). Informace o realizovaných cenách lze získat pouze podrobnou analýzou trhu.
2. Rozsah zkoumaného trhu se řídí charakterem majetku a místa, ve kterém se majetek nachází. Přitom vždy je volen trh odpovídající věcné podstatě tržního aktu. Je možno přihlédnout k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území.
3. Za relevantní časový úsek, ze kterého jsou čerpány realizované ceny (případu vybraných podle následujících odstavců) za účelem určení „obvyklé ceny“, se považuje vzhledem k vysoké variabilitě vztahu nabídky a poptávky zpravidla předchozích 12 měsíců. V případě použití delšího období je třeba relevantnost takové volby zdůvodnit se zahrnutím vývoje trhu.
4. Porovnání se provádí pomocí zvolených kritérií, které daný majetek dostatečně charakterizují. Základní doporučená kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou lokalita (poloha v obci, státě), účel užití u jednotlivých druhů pozemků, vybavenost (sítě), velikost, komerční využití, charakter a úroveň zastavěnosti, právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv), zohlednění věcných práv (právo stavby, věcné břemeno).
5. K naplnění pojmu „obvyklé ceny“ nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovité věci ve vztahu k výši ceny (územní plán, změna využití apod.).
6. Pokud nelze „obvyklou cenu“ převáděného majetku na trhu určit na základě skutečně realizovaných cen, musí být průkazně doložena provedená analýza trhu, případně uvedeny kroky, které měly negativní výsledek.

Dle nabídkových cen

1. Pokud nelze „obvyklou cenu“ převáděného majetku na trhu určit na základě skutečně realizovaných cen, lze v odůvodněných případech a na základě objektivních příčin při porovnání vycházet pouze z nabídkových cen. Při stanovení ceny obvyklé pouze na základě nabídkových cen je nutno postupovat dle bodu 2 až 5 (viz oddíl „dle skutečně realizovaných“).
2. Pokud nelze „obvyklou cenu“ převáděného majetku na trhu určit z nabídkových cen, musí být průkazně doložena provedená analýza trhu, případně uvedeny kroky, které měly negativní výsledek.

Dle vyhlášky

V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle platného prováděcího předpisu zákona o oceňování majetku. V takovém případě musí být v rekapitulaci výslově uvedeno, že se jedná o cenu zjištěnou.

