

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**zem. stavba bez čp/če na pozemku parc. č. st. 96 (LV č. 155) bez pozemku,
k.ú. Sedlec u Benátek nad Jizerou, obec Sedlec, okres Mladá Boleslav**

PP č.86784/2001

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: 86784/2001 - Zemědělská stavba - sklad, k.ú. a obec Sedlec u Benátek nad Jizerou, okres Mladá Boleslav.

Adresa: Sedlec 294 71, okres Mladá Boleslav

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek – sklad

2. Ekonomická charakteristika privatizované jednotky (za uplynulé 3 roky)

(Výkaz zisku a ztráty)

- Tržby za prodané zboží:	0 Kč
- Výsledek hospodaření před zdaněním:	0 Kč
- Počet pracovníků (přepočtený stav):	0
- Průměrná měsíční mzda:	0 Kč
- Export:	0 Kč
- Dotace:	0 Kč
- Míra odepsanosti základních prostředků:	0 %

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 24.8.2022 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	300 000,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	300 000,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	300 000,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	300 000,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

B. Cizí zdroje:	0,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	300 000,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	300 000,00 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0,00 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): není	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: nejsou	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: není pojištěno.	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku: nejsou	
- Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného): nejsou	
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného): nejsou	
- Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): nejsou	
- Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): nejsou	
- Ostatní práva a povinnosti (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. závazky k náhradě škod, práva a povinnosti z dosud neuzavřených sporů, závazky vůči zaměstnancům, závazky zaměstnanců: nejsou	

- Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku): nejsou

11. Ekologické závady:

Ekologický audit: Ekologický audit je nahrazen stanoviskem MŽP, ČIŽP a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

12. Omezení ze strany jiných subjektů

(např. věčná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy apod.): nejsou

13. Hlavní rizikové faktory

(označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijní stav nemovitého a movitého majetku, obtížně vymahatelné pohledávky (odběratelé, výše pohledávek, termíny splatnosti), obtížně využitelné zásoby (poškozené, nevhodné pro předpokládané podnikatelské aktivity), úvěry (věřitelé, výše úvěru a úroková míra, termíny splatnosti, zajištění), závazky vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně, jiné závazky a omezení: nejsou

14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků: prohlášení je součástí privatizačního projektu.

15. Další doplňující údaje:

Přístup ke stavbě je možný pouze přes pozemky jiných vlastníků a není smluvně zajištěn. Při realizaci bude postupováno dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

Předmětná stavba není pronajata a ani se k ní nevztahuje povinnost zpracovat průkaz energetické náročnosti budovy (§7 zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií).

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

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha,
Nám. Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3 – Žižkov,
Ing. Pavel Míka, tel. 702 126 663, e-mail: p.mika@spucr.cz

V Praze dne 24.8.2022

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj
a hlavní město Praha
náměstí W. Churchilla 1800/2
130 00 Praha 3

.....
Ing. Jiří Veselý
ředitel krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. m. Praha

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 24.8.2022.
- Tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky
- Seznam nemovitých věcí.
- Výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy
- Znalecký posudek 891-29/2019 ze dne 7.9.2019
- Fotodokumentace

Rozvaha

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů

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

KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, nám. Winstona Churchilla 1800/2, Praha 3, 130 00

sestavená k: 24.8.2022

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86784 PJ 2001

Název PP: Zemědělská stavba - sklad, k.ú. a obec Sedlec u Benátek nad Jizerou, okres Mladá Boleslav

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		300 000,00	0,00	300 000,00	
A.	Stálá aktiva		300 000,00	0,00	300 000,00	
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek					
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
2.	Software	013				
3.	Ocenitelná práva	014				
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	015				
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
II.	Dlouhodobý hmotný majetek		300 000,00	0,00	300 000,00	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
10.	Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	300 000,00	0,00	300 000,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
1.	Pořízení materiálu	111				
2.	Materiál na skladě	112				
3.	Materiál na cestě	119				
4.	Nedokončená výroba	121				
5.	Polotovary vlastní výroby	122				
6.	Výrobky	123				
7.	Pořízení zboží	131				
8.	Zboží na skladě	132				
9.	Zboží na cestě	138				
10.	Ostatní zásoby	139				

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

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		300 000,00	
C.	Vlastní kapitál		300 000,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		300 000,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	4 978,88	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	295 021,12	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
II.	Fondy účetní jednotky			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
III.	Výsledek hospodaření			
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období			
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření			
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222		
	2. Zvláštní výdajový účet	223		

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

Sestaveno dne: 24.8.2022

Sestavil: Ing. Pavel Míka

Podpis: 

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Veselý, ředitel

Podpis: 

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj
a hlavní město Praha
náměstí W. Churchilla 1800/2
130 00 Praha 3

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Podpis: 
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3

17

2. 9. 2022 - 6. 09. 2022 

PP 86784/SPJ 2001 - Zemědělská stavba - sklad, k.ú. a obec Sedlec u Benátek nad Jizerou, okres Mladá Boleslav

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Aktuální účetní hodnota	Nabývací účetní hodnota / zůstatková cena
Pozemky celkem					
Sedlec u Benátek nad Jizerou	Zemědělská stavba-sklad	Stavba	438-10537366	300 000,00	4 978,88
Budovy/stavby celkem				300 000,00	4 978,88
Pozemky + budovy/stavby celkem				300 000,00	4 978,88

Sestaveno dne: 24.8.2022
Sestavil: Ing. Pavel Milka

Podpis: 

**Potvrzení
o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku
ve vlastnictví České republiky**

ke dni: 24.8.2022


Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86784, privatizované jednotky SPJ 2001, Zemědělská stavba - sklad, k.ú. a obec Sedlec u Benátek nad Jizerou, okres Mladá Boleslav, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 300 000,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Zemědělská stavba - sklad, k.ú. a obec Sedlec u Benátek nad Jizerou, okres Mladá Boleslav, ke dni 24.8.2022 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86784.

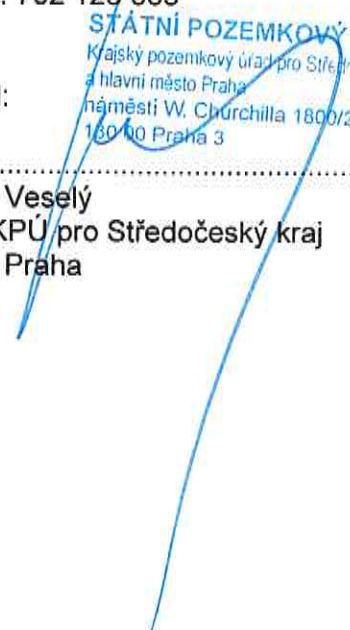
V Praze dne - 6. 09. 2022

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 103/11a
130 00 Praha 3


.....
Ing. Lenka Tůmová
Ředitelka odboru ekonomického SPÚ

Vypracoval/a: Ing. Pavel Míka
Telefon: 702 126 663

Schválil:


.....
Ing. Jiří Veselý
ředitel KPÚ pro Středočeský kraj
a hl. m. Praha

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj
a hlavní město Praha
náměstí W. Churchilla 1800/2
130 00 Praha 3

- 6. 09. 2022



Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav

Obec: Sedlec

Katastrální území: Sedlec u Benátek nad Jizerou

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Sedlec	Sedlec u Benátek nad Jizerou	bez čp	zem.stavba st.96	PKN - stavební 96	43866

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

v Praze dne 24.8.2022

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj
a hlavní město Praha
náměstí W. Churchilla 1300/2
130 00 Praha 3

.....
Ing. Jiří Veselý

ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. m. Praha

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 155

Za správnost:

.....
Ing. Pavel Míka

Výpočet celkové hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 86784/2001

Název: Zemědělská stavba - sklad, k.ú. a obec Sedlec u Benátek nad Jizerou, okres Mladá Boleslav

		PRIVATIZOVANÁ JEDNOTKA
1.	AKTIVA	300 000,00
2.	CIZÍ ZDROJE	0,00
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř.1 a 2)	300 000,00
4.	HODNOTA POZEMKU, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0,00
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0,00
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0,00
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř.3-6)	300 000,00

V Praze dne 24.8.2022

Vypracoval: Ing. Pavel Mika

Schválil:

Ing. Jiří Veselý

ředitel krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. m. Praha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2022 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 294688/2022 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 529591 Sedlec

Kat.území: 746665 Sedlec u Benátek nad
Jizerou

List vlastnictví: 155

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Zemědělské družstvo Mečeříž, č.p. 41, 29477 Mečeříž	00105619	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 96 502 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 10002

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. 96

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 25.04.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2003.

V-2174/2003-207

Pro: Zemědělské družstvo Mečeříž, č.p. 41, 29477 Mečeříž

RČ/IČO: 00105619

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

Vyhотовil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 24.08.2022 11:32:43

Znalecký posudek 10704 - 359 - 2019

o stanovení obvyklé ceny v místě a čase a o zjištění ceny dle vyhlášky platné ke dni prohlídky nemovitosti na pozemku jiného vlastníka. Nemovitost se nachází v okrese Mladá Boleslav, obci Sedlec a katastrálním území Sedlec u Benátek nad Jizerou. Nemovitost je zapsána na LV 10002.
Posouzení je provedeno podle stavu ke dni 7.9.2019.



- Objednatel posudku:** Česká republika - Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,
IČO: 01312774,
DIČ: CZ01312774
- Účel posudku:** Převod majetku podle zákona č.92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- Znalecký úkol:** Stanovení obvyklé ceny nemovitosti v místě a čase, ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění dle stavu ke dni 7.9.2019 porovnáním.

Zjištění ceny nemovitosti podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a aktuálně platná vyhláška) ke dni 7.9.2019.
- Oceňovací předpis:** Zákon 151/1997 Sb. v platném znění v souladu s mezinárodními standardy IVSC, zejména standardem 1.

Vyhláška 188/2019 Sb. v platném znění
- Posudek vypracoval:** Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec
- Posudek obsahuje 15 stran(y) textu a 12 stran(y) příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních

Přílohy:	Informace o pozemku a stavbě	2 str.
	Kopie katastrální mapy	2 str.
	Mapa širších vztahů	1 str.
	Karta nemovitosti	1 str.
	HB index	1 str.
	Indexy trhu, polohy a omezení	2 str.
	Objednávka č. 353/2019	3 str.
Prohlídka a zaměření:	Byly provedeny na místě dne 7.9.2019.	

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy

1. Zákon 151/1997 Sb. v platné znění.
2. Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee),
3. Vyhláška 188/2019 Sb. v platném znění
4. Informace k nemovitosti z katastru nemovitostí
5. Prohlídka nemovitosti provedena dne 7.9.2019.
6. Stavební zákon v platném znění
7. Teorie oceňování nemovitosti (autor Ing. Albert Bradáč)
8. Cenové informace k realizovaným prodejům.
9. Objednávka č.353/2019

Vlastnické a evidenční údaje:

LV:	10002
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Sedlec
Katastrální území:	Sedlec u Benátek nad Jizerou
Vlastník stavby:	Česká republika
Příslušnost hospodařit s majetkem státu:	SPÚ, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3

Nález včetně analýzy trhu:

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrese Mladá Boleslav, obci Sedlec a katastrálním území Sedlec u Benátek nad Jizerou. Přístup k nemovitosti je buď přes zemědělský areál jiného vlastníka, nebo ze sousedního pole rovněž jiného vlastníka. Přesné umístění nemovitosti je zřejmé z přiložené situace.

Dle výpisu z KN se jedná o pozemek pč. St. 96, zastavěný zemědělskou stavbou bez čísla popisného. Pozemek a stavba mají jiného vlastníka. Předmětem ocenění je pouze stavba na cizím pozemku. Dle skutečnosti se jedná o silně opotřebovanou stavbu charakteru obezděného železobetonového, montovaného skeletu se sedlovou střechou. Hala má obdélníkový půdorys. Střešní krytina je z vlnitých plechů. Je poškozená. Okna chybí, vrata jsou svlková, podlaha je roštová. Stav haly je se zvýšeným opotřebovaním a potřebou rozsáhlejších oprav. Stáří haly je stanoveno na základě použitých konstrukcí cca na 50 let

Obec Sedlec se nachází v okrese Mladá Boleslav, kraj Středočeský. Žije zde podle posledních statistických údajů 248 obyvatel. Ve vzdálenosti 4 km jihovýchodně leží město Benátky nad Jizerou, 11 km jižně město Milovice, 12 km jižně město Lysá nad Labem a 15 km jihozápadně město Brandýs nad Labem. V obci je minimální občanská vybavenost. Pozemek včetně stavby jsou dle zjištění na místě napojitelný pouze na sítě NN.

Ocenění nemovitosti je provedeno ve 2 cenových úrovních.

1. V oddíle A je provedeno stanovení ceny obvyklé, a to porovnávacím způsobem s realizovanými prodeji zemědělských staveb

Byly posuzovány prodeje v širokém okolí Středočeského kraje vzhledem k nedostatku realizovaných prodejí v letech 2019 - 2014. Byly vybrány vzorky, které se svým charakterem a způsobem využití nejvíce blíží oceňované nemovitosti. Vzorky nemovitosti z roku 2017 a starší byly upraveny na reálnou cenu roku 2019 HB indexem. Dále jsou při porovnání zohledněny skutečnosti, že stavba a

pozemek jsou různých vlastníků. Vzorky jsou porovnány s oceňovanou nemovitostí cenotvornými faktory, které jsou uvedeny v části ocenění. Lze konstatovat nedostatek vzorků a značný cenový rozptyl realizovaných prodejů. Lze však konstatovat, že u tohoto typu nemovitostí se cena v čase prakticky nemění, pokud nedojde ke změně využití. Ceny všech vzorků se upravují dále na reálnou hodnotu snížením o 15 %, a to z důvodů, že u oceňované nemovitosti je stavba postavená na pozemku jiného vlastníka.

Kupní smlouvy k realizovaným prodejům jsou archivovány v databázi znalce a jsou přílohou tohoto posudku.

2. V oddíle B je provedeno ocenění zjištěné ceny nemovitosti podle vyhlášky platné ke dni ocenění, kterou je vyhláška č. 188/2019 Sb. Ocenění je provedeno nákladovým způsobem. Opotřebení je stanoveno lineární metodou.



Oddíl "A. Cena obvyklá"

Obvyklá cena pro účely tohoto posudku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních 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 vyplývající 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 prodeji 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 přírodních či jiných kalamit.

V daném případě je provedeno posouzení obvyklé ceny v místě a čase porovnáním se zemědělskými stavbami.

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 serverech.

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. Porovnaný mohou být nemovitosti stejného charakteru.

V daném případě se jedná o porovnání zemědělských stavem v nejbližším okolí.

Pozitiva oceňovaných nemovitostí

- nebyly zjištěna

Negativa:

- přístup na pozemky přes pozemky jiných vlastníků
- silně poškozená stavba
- stavba na cizím pozemku
- nemožnost napojení na všechny IS

Seznam oceněných položek

A.01. Nemovitost na pozemku jiného vlastníka pč.St. 96

A.01. Nemovitost na pozemku jiného vlastníka pč.St. 96

Stavba je popsána v nálezu posudku.

Obvyklá cena se stanoví 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 cena 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 zdevastovaný
Vlastnictví právnická osoba

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha 502.00 m²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pč. St. 96	502
Celkem		502

Vzorek V-570/2018

Jedná se o realizovaný prodej zemědělské stavby s dalšími pozemky v k.ú. Obříství z února 2018.

Realizovaná cena **175 700.00 Kč**
 $K_u = 0.85$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba jiný
Konstrukce jiná
Stav neuvedeno
Vlastnictví právnická osoba

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **348.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pč. 1682	116
2	pč.St. 306	21
3	pč.St. 307	348
4	pč.St. 308	17
Celkem		502

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_r
1	Ostatní vlivy prodeje - přístup	+15	+15	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0	0	
3	Konstrukční provedení	0	0	
4	Stavebně technický stav	0	0	
5	Související pozemky	+3	+3	
$K_r = 1.15 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.03 =$				1.1845

¹⁾ 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

$H_v = 175\,700.00 \text{ Kč} \times 0.85 / 348.00 \text{ m}^2 \times 502.00 \text{ m}^2 / 1.1845 = \mathbf{181\,878.00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-1352/2014

Jedná se o realizovaný prodej zemědělské stavby s dalšími pozemky v k.ú. Lobkovice z března 2014.

Realizovaná cena **260 000.00 Kč**
 $K_u = 0.85$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
 Konstrukce **cihlová**
 Stav **neudržovaný**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **230.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pč. St. 33/1	128
2	pč. 289/3	178
Celkem		306

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Ostatní vlivy prodeje - přístup	+15	+15	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+8	+8	
3	Konstrukční provedení	+5	+5	
4	Stavebně technický stav	+20	+20	
5	Související pozemky	+5	+5	
$K_f = 1.15 \times 1.08 \times 1.05 \times 1.20 \times 1.05 =$				1.64317

¹⁾ 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

$H_v = 260\,000.00 \text{ Kč} \times 0.85 / 230.00 \text{ m}^2 \times 502.00 \text{ m}^2 / 1.64317 = \mathbf{293\,552.00 \text{ Kč}}$
 Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-6581/2016

Jedná se o realizovaný prodej zemědělské stavby s dalšími pozemky v k.ú. Kropáčova Vrutice z června 2016. Cena je snižena o 30 % jako vliv pozemku ve FC o výměře 2 744 m².

Realizovaná cena **2 050 000.00 Kč**
 $K_u = 0.55$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba jiný
 Konstrukce jiná
 Stav **neuveдено**
 Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **971.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	soubor pozemků	2 744
Celkem		2 744

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Ostatní vlivy prodeje - přístup Oceňovaná stavba je přístupná přes pozemky jiných vlastníků	+15	+15	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0	0	
3	Konstrukční provedení	0	0	
4	Stavebně technický stav	+20	+20	
5	Související pozemky	+10	+10	
$K_f = 1.15 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.10 =$				1.518

¹⁾ 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

$H_v = 2\,050\,000.00 \text{ Kč} \times 0.55 / 971.00 \text{ m}^2 \times 502.00 \text{ m}^2 / 1.518 = \mathbf{383\,998.00 \text{ Kč}}$
 Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-8163/2016

Jedná se o realizovaný prodej zemědělské stavby s dalšími pozemky v k.ú. Hostín u Vojkovic z listopadu 2016. Cena je snižena o 30 % vzhledem k vlivu pozemku ve FC u vzorku.

Realizovaná cena **2 600 000.00 Kč**
 $K_u = 0.55$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **montovaná**
Stav **nevedeno**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **1 350.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	soubor pozemků	5 530
Celkem		5 530

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Ostatní vlivy prodeje - přístup	+15	+15	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0	0	
3	Konstrukční provedení	+10	+10	
4	Stavebně technický stav	+20	+20	
5	Související pozemky	+5	+5	

$K_f = 1.15 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.20 \times 1.05 =$ **1.5939**

¹⁾ 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

$H_v = 2\,600\,000.00 \text{ Kč} \times 0.55 / 1\,350.00 \text{ m}^2 \times 502.00 \text{ m}^2 / 1.5939 =$ **333 614.00 Kč**

Míra shody (váha) **1**

Závěr stanovení obvyklé ceny:

Vzorek V-570/2018	181 878.00 Kč
Vzorek V-1352/2014	293 553.00 Kč
Vzorek V-6581/2016	383 998.00 Kč
Vzorek V-8163/2016	333 614.00 Kč
Vážený průměr hodnot	298 261.00 Kč

Na základě výše uvedených porovnání se skutečně realizovanými prodeji zemědělských staveb ve Středočeském kraji pro zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase nemovitosti na pč. St. 96 (jiného vlastníka) bez č.p. v k.ú. Sedlec u Benátek nad Jizerou vychází po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů od 181 878,00 Kč do 383 988,00 Kč.

Znalcem je doporučena obvyklá cena nemovitosti ve výši **300 000,00 Kč**

Rekapitulace za oddíl "A. Cena obvyklá"

A.01. Nemovitost na pozemku jiného vlastníka pč.St. 96	300 000.00 Kč
Celkem	300 000.00 Kč

Odhad tržní hodnoty činí

300 000.00 Kč

slovy:
třistatisíc Kč

Oddíl "B. Cena zjištěné podle vyhl. 188/2019 Sb.

Obec **Sedlec**, základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Mladá Boleslav: **ZCv = 1 770 Kč/m²**.

O1	Velikost obce	
V.	Do 500 obyvatel	0.50
O2	Hospodářsko-správní význam obce	
IV.	Ostatní obce	0.60
O3	Poloha obce	
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1.00
O4	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
IV.	Elektřina	0.55
O5	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0.70
O6	Občanská vybavenost v obci	
V.	Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0.85

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci Sedlec je **174 Kč/m²**.

Přehled oceňovaného majetku

Výpočetní postupy v přehledu oceňovaného majetku používají i ostatní metodiky ocenění.

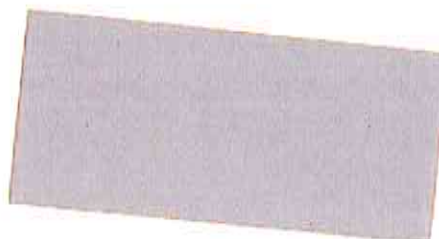
Skupina A.01. Zemědělská stavba na pč. St. 96 (jiného vlastníka)

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
96	Sedlec u Benátek nad Jizerou		zast. pl.	502 m ²
Celkem:				502 m²

Pozemek číslo 96 o výměře 502 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	96
Katastr:	Sedlec u Benátek nad Jizerou
List vlastnictví:	
Obec:	Sedlec
Okres:	Mladá Boleslav
Skupina:	A.01. Zemědělská stavba na pč. St. 96
Výměra:	502 m ²
GPS:	50°17'55.019"N, 14°47'21.116"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano



Zemědělská hala

Hala na pč. St. 96

ZC - Základní cena haly podle přílohy č.9

CZ-CC: 12711,12712

Účel užití: K budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Konstrukce: 4. montované z dílců betonových tyčových

ZC = 1 468.00 Kč

Části prostoru:

OP

Zastavěná plocha:	14,9*33,7 = 502.13 m ²
Výška:	6.65 m
Obestavěný prostor:	14.90*33.70*6.65+14.90*33.70*1.60*0.5 = 3 740.87 m ³
Podíl Obestavěného prostoru na stavbě:	100.00 %

Patra:

Podlaží	Zastavěná plocha	Podlahová plocha	Užitná započitatelná plocha	Obestavěný prostor	Volný vnitřní prostor	Výška Max.Zast.Pl.
	502.13 m ²	0.00 m ²	0.00 m ³	3 740.87 m ³	0.00 m ³	6.65 m
	Ø 502.13 m ²				VVP/OP: 0	Ø 6.65 m
Součty:	502.13 m²	0.00 m²	0.00	3 740.87 m³	0.00 m³	
pro porov. oc.:	502.13 m²	0.00 m²	0.00	3 740.87 m³	0.00 m³	

K2 ... koef. přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží

0,92 ... konstanta

6,60 ... konstanta

PZP = 502.13 ... průměrná zastavěná plocha podlaží

$K2 = 0,92 + 6,60 / PZP = 0,92 + 6,60 / 502,13 = 0,933144$

K3 ... koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

2.8 ... konstanta

0.30 ... konstanta

v = 6.65 ... průměrná výška podlaží

$K3 = 2,10 / v + 0,30 = 2,10 / 6,65 + 0,30 = 0,721053$

K4 ... koeficient vybavení stavby

1 ... konstanta

0,54 ... konstanta

n = -0.64218 ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením

snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

$K4 = 1 + (0,54 \times n) = 1 + (0,54 \times -0,64218) = 0,653223$

Konstrukce a vybavení	Obj. podíl	Popis
1. Základy a vybavení	0.123	Podstandardní
2. Svislé konstrukce	0.298	Standardní
3. Stropy	0.091	Chybí
4. Zastřešení mimo krytinu	0.112	Standardní
5. Krytiny střeš	0.028	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0.007	Standardní
7. Úpravy vnitřních povrchů	0.06	Standardní
8. Úpravy vnějších povrchů	0.032	Standardní
10. Schody	0.007	Chybí

11. Dveře	0.021	Chybí
12. Vrata	0.024	Podstandardní
13. Okna	0.044	Chybí
14. Povrchy podlah	0.049	Podstandardní
16. Elektroinstalace	0.048	Podstandardní
17. Bleskosvod	0.004	Standardní
25. Ostatní	0.052	Chybí
27. Přebývací konstrukce stavby	0 Kč	0
28. Přebývací konstrukce jednotky	0 Kč	0
	n =	-0.64218

ZCU - Základní cena upravená haly podle § 12

ZC = 1 468.00 ... základní cena

K1 = 0.998 ... koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce podle přílohy č. 10

K2 = 0.933144 ... koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží

K3 = 0.721053 ... koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

K4 = 0.653223 ... koeficient vybavení stavby

K5 = 0.8 ... koeficient polohový

Ki = 2.243 ... koeficient změny cen

$ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki = 1\,468.00 \times 0.998 \times 0.933144 \times 0.721053 \times 0.653223 \times 0.8 \times 2.243 = 1\,155.45$

Lineární opotřebení

B = 50 let ... stáří

C = 65 let ... celková životnost

Opotřebení = $B / C \times 100 = 50 \text{ let} / 65 \text{ let} = 76.92 \%$

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 1 155.45 ... základní cena upravená stavby

Pmj = 3740.8685 ... počet měrných jednotek stavby

o = 76.92 % ... opotřebení stavby

$CSN = ZCU \times Pmj \times (1 - o/100) = 1\,155.45 \times 3740.8685 \times (1 - 76.92/100) = 997\,477.65 \text{ Kč}$

pp - Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu podle § 10

IT = 0.97 ... index trhu podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.

IP = 0.294 ... index polohy podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.

$pp = IT \times IP = 0.97 \times 0.294 = 0.285$

CS - Cena stavby Hala na pč. St. 96 podle § 10

CSN = 997 477.65 Kč ... cena stavby určená nákladovým způsobem

pp = 0.285 ... koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu

$CS = CSN \times pp = 997\,477.65 \text{ Kč} \times 0.285 = 284\,281.13 \text{ Kč}$

Celková cena CS = 284 281.13 Kč

Dílní rekapitulace:	
Zemědělská stavba na pč.St.96 (jiného vlastníka)	284 281,13 Kč
Celková cena:	284 281,13 Kč

Cena zjištěná za stavbu na pč.St. 96: 284 281,13 Kč .

Závěr ocenění cenou zjištěnou

Rekapitulace:

Skupina	Cena
A.01. Zemědělská stavba na pč. St. 96 (jiného vlastníka)	284 281,13 Kč
Celkem	284 281,13 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

284 280 Kč

Slovy: dvěstěosmdesátčtyřtisícdevěstěosmdesát Kč

Závěrečná rekapitulace za oddíly

Celkem za oddíl "A. Cena obvyklá" slovy: třístatisíc Kč	300 000,00 Kč
Celkem za oddíl "B. Cena zjištěné podle vyhl. 188/2019 Sb." slovy: dvěstěosmdesátčtyřtisícdevěstěosmdesát Kč	284 280,00 Kč

Prohlášení znalce:

Prohlašuji, že nemám, a ani v budoucnu mít nebudu majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem, související s předmětem ocenění. Dále prohlašuji, že nejsem majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit mou nezávislost nebo objektivitu.

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.

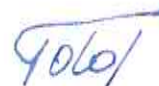
Znalecká doložka

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, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 10704 - 359 - 2019 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 14.10.2019

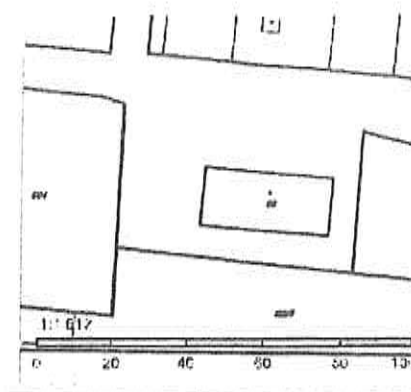


Znalec: Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 14 Liberec



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 96
Obec:	Sedlec [529591]
Katastrální území:	Sedlec u Benátek nad Jizerou [746665]
Číslo LV:	155
Výměra [m ²]:	502
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., zemědělská stavba



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Zemědělské družstvo Mečeříž, č. p. 41, 29477 Mečeříž

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán obnovový údaj

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

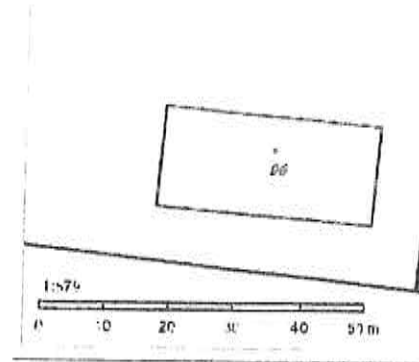
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.07.2019 13:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zašlete přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

informace o stavbě

Katastrální území: [Sedlec u Benátek nad Jizerou \[746665\]](#)
Číslo LV: [10002](#)
Stavba stojí na pozemku: [p. č. st. 96](#)
Typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití: zemědělská stavba



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Česká republika,

Příslušnost hospodaří: s majetkem státu

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

Podíl

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

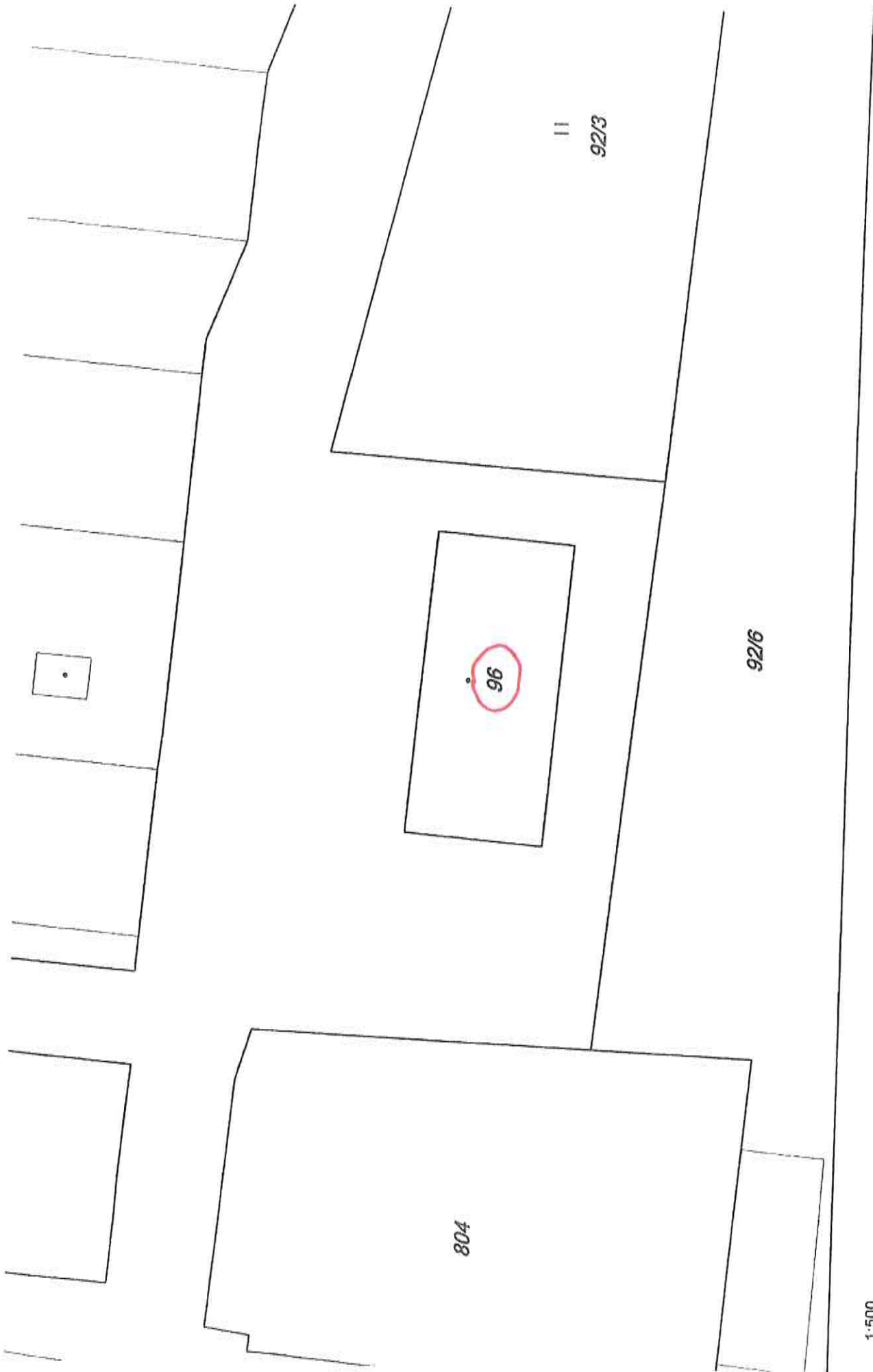
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zprávn cenový údaj

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 24.07.2019 13:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zaslejte přímo na [jejich e-mail adresu](#)

Verze aplikace: 5.5.5 build 0



1:500





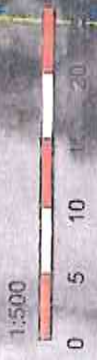
92/3

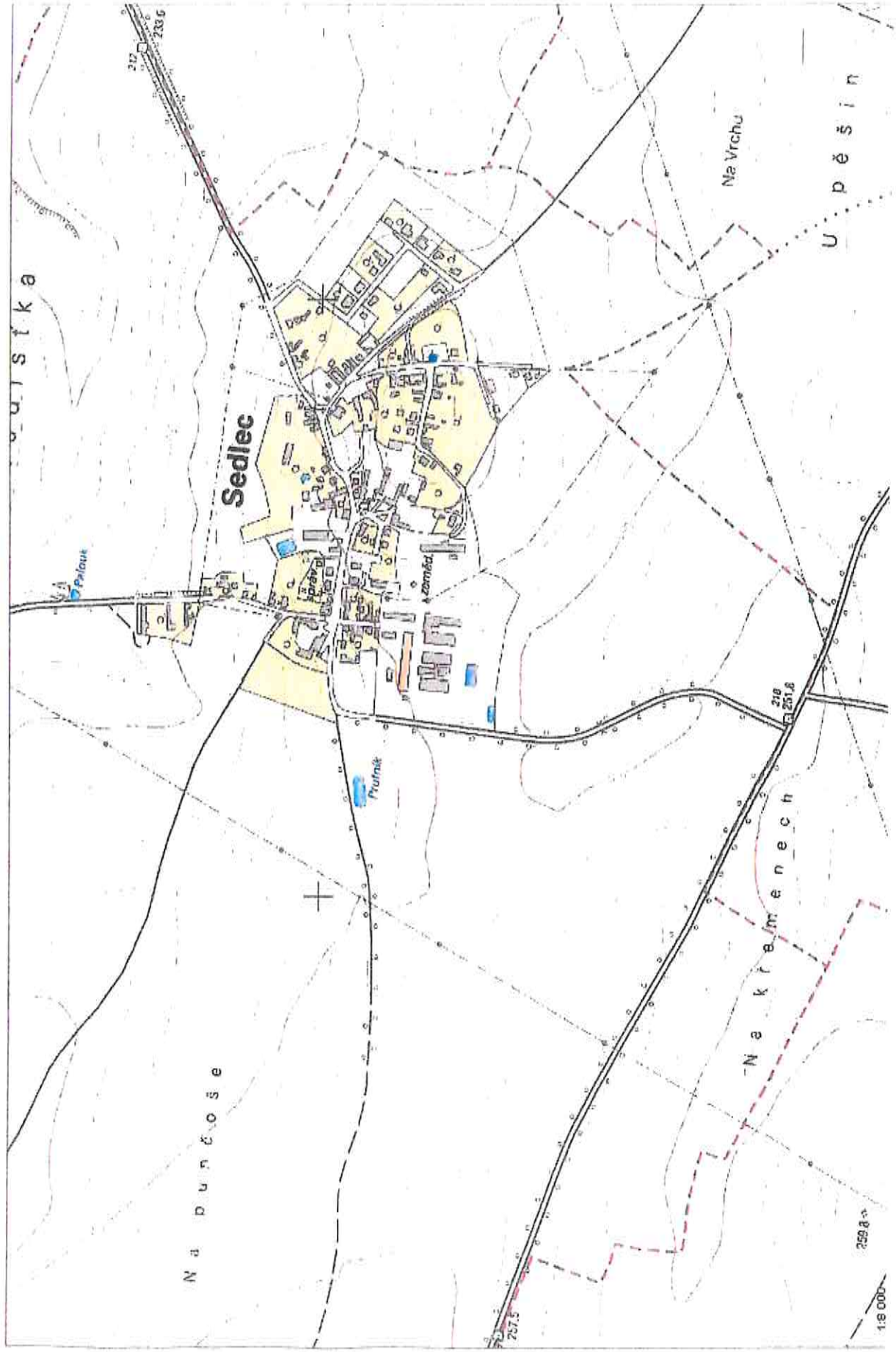
93/1

76

94/1

804





Karta majetku

Okres: Mladá Boleslav

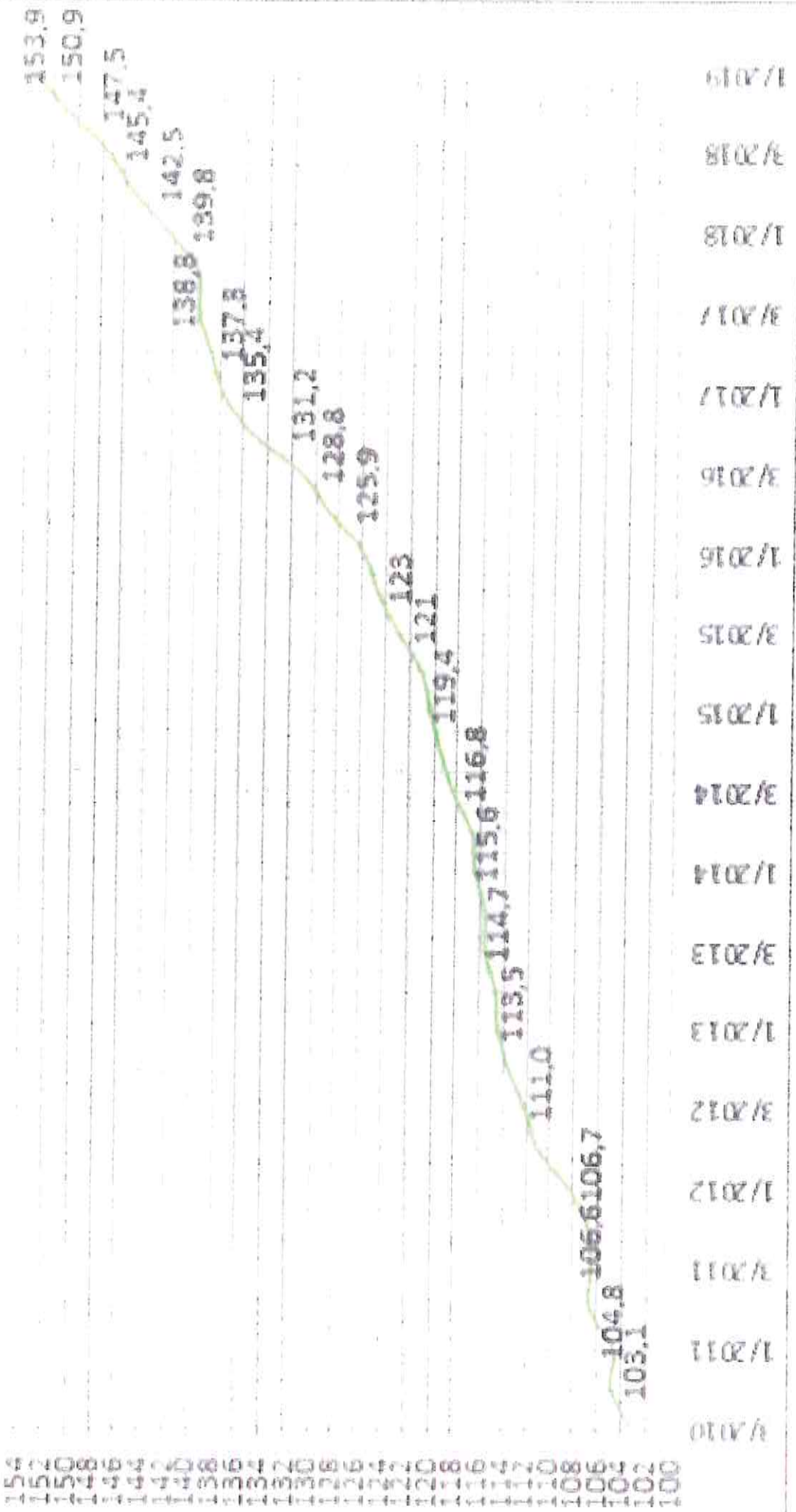
Číslo nemovitosti	438	
Název	zem.stavba st.96 - KN st. 96 746665 - Sedlec u Benátek nad Jizerou	
Inventární číslo	0000000000	
Katastr	746665 - Sedlec u Benátek nad Jizerou	
Kategorie budovy - stavby	11 - Zemědělské budovy	
Kategorie majetku	Privatizace --	
Skupina budov - staveb	Sklad jiný	
Číslo popisné		
Datum pořízení		
Pořizovací cena		10 000,00 Kč
Oprávký celkem		4 937,76 Kč
Zůstatková cena		5 062,24 Kč
Návrh privatizace	NEUVEDENO	

Související parcely

KN st. 96 746665 - Sedlec u Benátek nad Jizerou - Mladá Boleslav (502 m2) LV:155



HB INDEX - pozemky



Příloha Index trhu č.1

Index trhu

1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
II.	Nabídka odpovídá poptávce	0.00
2	Vlastnické vztahy	
I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-
		0.03
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	
II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost(např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	
II.	Bez vlivu	0.00
5	Ostatní neuvedené(např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
6	Povodňové riziko	
IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0.97$$

Příloha Index omezení č.1

Index omezení

1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	
II.	Tvar bez vlivu na využití	0.00
2	Svažitosť pozemku a expozice	
IV.	Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	0.00
3	Ztížené základové podmínky	
III.	Neztížené základové podmínky	0.00
4	Chráněná území a ochranná pásma	
I.	Mimo chráněná území a ochranné pásma	0.00
5	Omezení užívání pozemku	
I.	Bez omezení užívání	0.00
6	Ostatní neuvedené	
II.	Bez dalších vlivů	0.00

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1$$

Příloha Index polohy č.1

Index polohy:

1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku Zemědělství	0.30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	
V.	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0.01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*,**	
II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0.00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou) *	
I.	Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	-0.01
5	Parkovací možnosti*	
I.	Omezené parkovací možnosti	-0.02
6	Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0.00
7	Vlivy ostatní neuvedené***	
II.	Bez dalších vlivů	0.00

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) = 0.294$$







