

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

**silážního žlabu, nezapsaného v katastru nemovitostí, na pozemcích jiných
vlastníků parc.č. 836/14, 836/15, 836/16 (bez pozemků), k.ú. a obec
Hradiště, okr. Benešov**

PP č.86826/2002

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: 86826/2002 – Silážní žlab na cizích pozemcích parc. č. 836/14, 836/15, 836/16, k.ú. a obec hradiště, okres Benešov

Adresa: k.ú. Hradiště, 258 01 Hradiště

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek – silážní žlab

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 3.12.2021 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	482 570,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	482 570,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	482 570,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	482 570,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

B. Cizí zdroje:	0,00 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): 482 570,00 Kč

D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt: 0,00 Kč

E. Majetek privatizované jednotky celkem: 482 570,00 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: Majetek není vlastníkem pojištěn.
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 byl zpracován v zakladatelském privatizačním projektu č. 40244 státního podniku Státní statek Vlašim. Z výše uvedeného auditu nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

12. Omezení ze strany jiných subjektů

(např. věcná 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:

Stavba silážního žlabu, nezapsaného v katastru nemovitostí, se nachází na několika pozemcích jiných vlastníků (LV č. 5, 127, 10001).

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

15. Další doplňující údaje: nejsou

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 13.12.2022

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

3

.....
Ing. Jiří Veselý

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

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 28.11.2022.
- Tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky
- Seznam nemovitých věcí.
- Výpis z katastru nemovitostí
- Znalecký posudek 1086-224/2019 ze dne 2.10.2019
- Ekologický audit

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

ke dni: 28.11.2022


Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86826, privatizované jednotky SPJ 2002, Silážní žlab na cizích pozemcích parc. č. 836/14, 836/15, 836/16, k.ú. a obec Hradiště, okres Benešov, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 482 570,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2002, Silážní žlab na cizích pozemcích parc. č. 836/14, 836/15, 836/16, k.ú. a obec Hradiště, okres Benešov, ke dni 28.11.2022 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86826.

V Praze dne - 6. 12. 2022

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
230 00 Praha 3




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

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

Schválil:

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 KPÚ pro Středočeský kraj
a hl. m. Praha

 - 6. 12. 2022 

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: 28.11.2022

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86826 PJ 2002

Název PP: Silážní žlab na cizích pozemcích parc. č. 836/14, 836/15, 836/16 , k.ú. a obec Hradiště, okres Benešov

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		482 570,00	0,00	482 570,00	
A.	Stálá aktiva		482 570,00	0,00	482 570,00	
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		482 570,00	0,00	482 570,00	
	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	482 570,00	0,00	482 570,00	
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		482 570,00	
C.	Vlastní kapitál		482 570,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		482 570,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	952 710,94	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	-470 140,94	
	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: 28.11.2022

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
Husinecká 1024/IIa
130 00 Praha 3

Podpis:

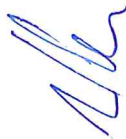
2022 / 11. 12. 2022

PP 86826/SPJ 2002 - Silážní žlab na cizích pozemcích parc. č. 836/14, 836/15, 836/16 , k.ú. a obec Hradiště, okres Benešov

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Aktuální účetní hodnota	Nabývací účetní hodnota / zůstatková cena
Pozemky celkem					
Hradiště	Silážní žlab	Stavba	412-10537346	482 258,00	952 710,94
Budovy/stavby celkem				482 258,00	952 710,94
Pozemky + budovy/stavby celkem				482 258,00	952 710,94

Sestaveno dne: 28.11.2022
Sestavil: Ing. Pavel Míka

Podpis:



Výpočet celkové hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 86826/2002

Název: Silážní žlab na cizích pozemcích parc. č. 836/14, 836/15, 836/16, k.ú. a obec hradiště, okres Benešov

		PRIVATIZOVANÁ JEDNOTKA
1.	AKTIVA	482 570,00
2.	CIZÍ ZDROJE	0,00
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř. 1 a 2)	482 570,00
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)	482 570,00

V Praze dne 13.12.2022

Vypracoval: Ing. Pavel Míka

Schválil:

Ing. Jiří Veselý

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

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov

Obec: Benešov

Katastrální území: Hradiště

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Hradiště	Hradiště	bez čp	silážní žlab	PKN – pozemkové 836/14 836/15, 836/16	41246

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 13.12.2022

STATNÍ 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

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002 (stavba nezapsána v katastru nemovitostí)

Za správnost:

Ing. Pavel Míka

ZNALECKÝ POSUDEK
o CENĚ OBVYKLÉ a CENĚ ZJIŠTĚNÉ
číslo 1086-224/2019

zemědělská stavby v kú. Hradiště – silážní žlab

NEMOVITÁ VĚC: Zemědělská stavba

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Benešov, obec Hradiště, k.ú. Hradiště
Adresa nemovité věci: kú. Hradiště, 258 01 Hradiště

Vlastnické údaje: Česká republika, podíl 1 / 1

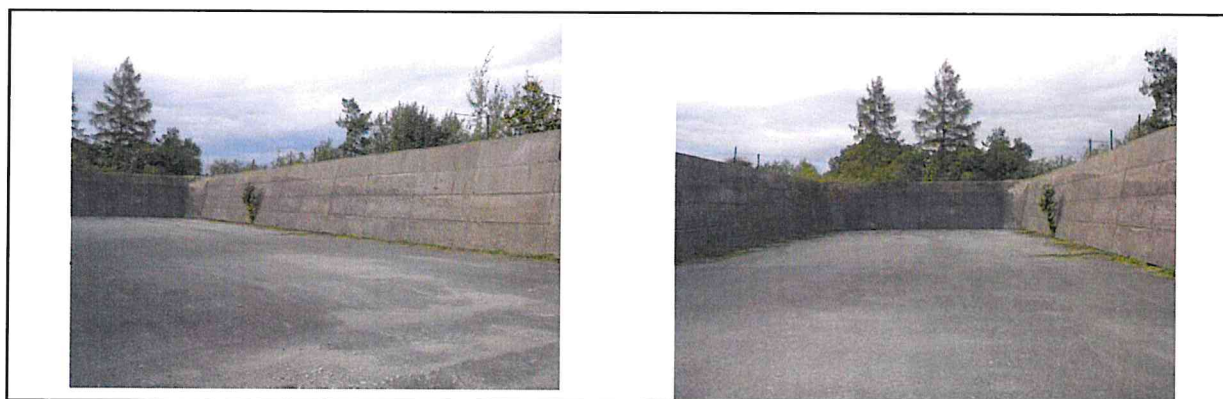
OBJEDNAVATEL: Česká republika - Státní pozemkový úřad, KPU pro Středočeský kraj a hl.m.
Praha, RČ/IČO: 01312774

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

ZHOTOVITEL : Ing. Zdeněk Bureš

Adresa zhotovitele: Švermova 342, 391 02 Sezimovo Ústí

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



OBVYKLÁ CENA	nelze určit
ZJIŠTĚNÁ CENA	482 570 Kč

Stav ke dni : 1.10.2019

Datum místního šetření: 1.10.2019

Za přítomnosti: bez přítomnosti vlastníka

Počet stran: 23 stran

Počet příloh: 5/7

Počet vyhotovení: 2

V Sezimově Ústí, dne 2.10.2019

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 vážnou,
3. o ceně zjištěné

nemovitosti :

- stavba bez čp/če, bez zápisu v KN - silážní žlab, na pozemcích parcelní číslo:
836/14 (LV č. 5 - jiní vlastníci)
836/15 (LV č. 127 - jiní vlastníci)
836/16 (LV č. 10001 - jiní vlastníci)

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci a katastrálním území Hradiště, – bez zápisu v KN, zápis v KN pouze dle výše uvedeného seznamu pro zastavěné pozemky (jiní vlastníci)

vše podle stavu ke dni prohlídky, tj. 1.10.2019

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. 4/2019-537100 ze dne 18.01.2019.

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

Vzhledem ke specifice oceňované stavby (stavba bez zápisu v KN, na pozemcích jiných vlastníků, s možností využitím pro zemědělskou výrobu) je využita metodika UZSVM:

Zkrácený výpis:

Čl. 3

Postup při určování „obvyklé ceny“

1. „Obvyklá cena“ při prodeji majetku nebo jeho pronájmu (pachtu) 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. Informace o realizovaných cenách lze získat pouze podrobnou analýzou trhu.
2. Zdrojem informací o realizovaných cenách obdobného majetku jako je majetek státu, který má být předmětem ocenění, jsou kupní (nájemní, příp. pachtovní) smlouvy, informace účastníků trhu, znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří, vlastní databáze statistických údajů, vedených v ISMS apod.
3. Rozsah zkoumaného trhu se řídí charakterem majetku a místa, ve kterém se majetek nachází. Přitom vždy je volen trh odpovídající věcné podstatě tržního aktu. U nemovitých věcí je možno se zdůvodněním přihlídnout i k cenám realizovaným v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území.
4. Za relevantní časový úsek, ze kterého jsou čerpány realizované ceny (případů 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.
5. Porovnání se provádí pomocí zvolených kritérií, které daný majetek dostatečně charakterizují.

Obecně platí, že pokud je více informací o převodech či pronájmu, stačí méně kritérií; je-li k dispozici méně informací, použije se více kritérií.

6. Základní neopominutelná kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou:
 - a) u pozemků:
lokalita (poloha v obci, státě, příp. euroregionu),
účel užití u jednotlivých druhů pozemků,
vybavenost (inženýrské sítě),
velikost, tvar pozemku, svažitost, přístup k pozemku, stavební uzávěra, záplavové území,
komerční využití,
charakter a úroveň zastavěnosti (kritéria stavby dle bodu b),
právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv), zohlednění věcných práv (právo stavby, věcné břemeno);
 - b) u staveb: (stavba je samostatnou věcí)
účel užití,
poloha v obci vzhledem k účelu užití, příjezd a přístup ke stavbě, okolní zástavba, záplavové území, věcná břemena, negativní účinky okolí
stavebně technický stav (opotřebení),
materiálová charakteristika, velikost, vybavenost (inženýrské sítě),
komerční využití.
7. K naplnění pojmu „obvyklé ceny“ nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovité věci ve vztahu k výši ceny (územní plán, změna využití stavby apod.) za předpokladu respektování definice obvyklé ceny dle zákona č. 151/1997 Sb.
8. Z důvodu komplexnosti přístupu je žádoucí, aby vedle porovnání dle bodu 1) bylo provedeno také ocenění dle vyhlášky. V případě využití realizovaných cen, kde prodávajícím byl pouze jeden subjekt (např. ÚZSVM), přičemž předmětná kupní smlouva bude vyžadovat tzv. „schvalovací doložku“, je paralelní ocenění dle vyhlášky nezbytné.
9. Pokud nelze „obvyklou cenu“ převáděného nebo pronajímaného majetku na trhu určit, musí být průkazně doložena provedená analýza trhu, případně uvedeny kroky, které měly negativní výsledek.
10. V případě, že nelze z objektivních důvodů „obvyklou cenu“ určit podle předchozích odst. 1 až 7 (nejsou k dispozici relevantní realizované ceny srovnatelného majetku), lze při ocenění vycházet analogickým způsobem z analýzy dosud nerealizovaných nabídek srovnatelného majetku (nabídkových cen) – tzv. tržní hodnoty. Současně musí být v tomto případě provedeno vždy i ocenění dle vyhlášky (viz vzorová objednávka znaleckého posudku podle Příkazu GŘ „Postupy při určování a sjednávání cen“).
Časový úsek, ze kterého jsou čerpány nabídkové ceny, by neměl být delší než předchozích 6 měsíců.
Ocenění pouze na základě analýzy nabídkových cen (tj. bez použití vyhlášky) lze z důvodu hospodárnosti akceptovat ve výjimečných případech u vlastního ocenění za předpokladu, že existuje stabilizovaný trh srovnatelného majetku s dostatečnou vypovídací schopností ve shodné lokalitě, nebo v případě majetku relativně malé hodnoty.
11. **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.**
12. Ve všech případech se upřednostňují realizované ceny obdobného majetku před nabídkovými cenami. Při nedostatku relevantních podkladů pro srovnání lze postupy uvedené výše kombinovat.
13. Pokud jsou při oceňování podle těchto pravidel použity jiné než zde uvedené obvyklé či doporučené počty, musí být taková volba vždy zdůvodněna.

14. Ocenění „obvyklou cenou“ určenou porovnáním se nepoužije ve specifických případech řešení majetkoprávních vztahů majetku státu, zejména při zhodnocení nemovité věci třetí osobou a pro majetek nabývaný směnnou smlouvou.

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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 vystihující 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 snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé 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 stejné 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 10 cenové metodiky UZSVM (čl. 3, odst.11)**

Použití uvedené metodiky je důvodné - vzhledem k faktickému stavu nemovitosti (zemědělská stavba - silážní žlab, 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 oceňovaných nemovitostí (účel užití a technický stav) 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 znalce 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 RK neexistuje nabídka srovnatelné nemovitosti.

Přehled podkladů

- výpis z KN, kú. Hradiště, List vlastnictví č. 5. 127 a 10001 - nahlížení do KN (stavba bez zápisu)
- kopie katastrální mapy
- objednávka SPÚ č. 254/2018
- karta majetku - SPU
- realitní nabídková inzerce
- místní šetření znalce s prohlídkou a zaměřením nemovitostí
- informace zadavatele

Místopis

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo zastavěné území obce Hradiště, za jeho severním okrajem, na západní straně komunikace Hradiště - Polánky.

Obec Hradiště s 26 obyvateli, nedisponuje občanskou vybaveností, doprava je zajišťována linkovou autobusovou dopravou.

Obec Hradiště se rozkládá cca 4 km jihozápadním směrem od města Vlašim.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <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: krajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitost:

- stavba bez čp/če, bez zápisu v KN - silážní žlab, na pozemcích parcelní číslo:
836/14 (LV č. 5 - jiní vlastníci)
836/15 (LV č. 127 - jiný vlastník)
836/16 (LV č. 10001 - jiný vlastník)

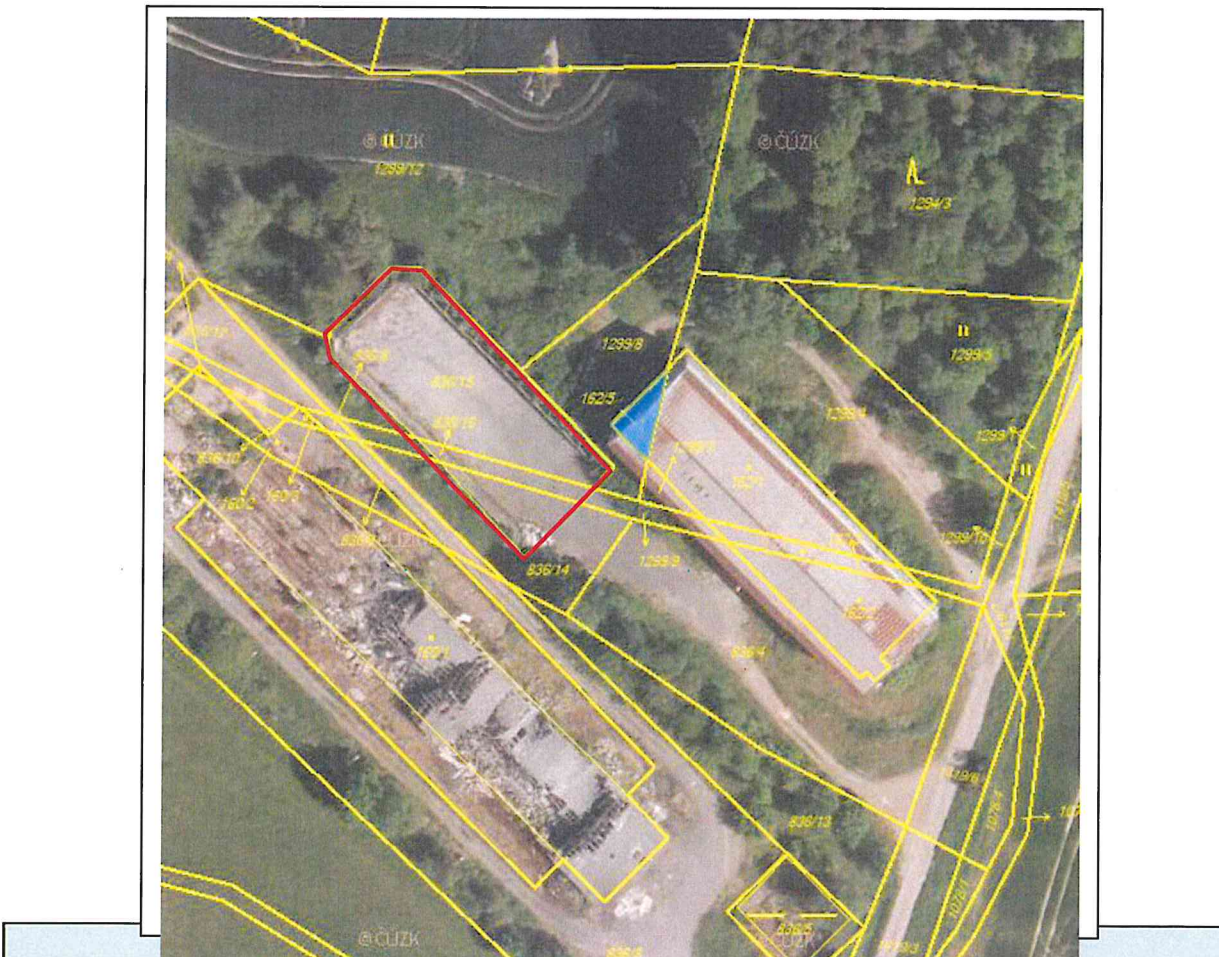
včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci a katastrálním území Hradiště, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, List vlastnictví číslo 10002 - pro zemědělskou stavbu, a dle výše uvedeného seznamu pro zastavěné pozemky (jiní vlastníci)

Silážní žlab:

Opěrná zeď - Jedná se o pozemní konstrukci, která je tvořena železobetonovými nosníky ve tvaru písmene „A“, osazenými na terénu. Na těchto nosnících jsou pak osazeny betonové panely.

Zpevněná plocha - podlaha silážního žlabu z asfaltbetonu.

Stavba (venkovní úprava) z roku 1988, bez údržby, stav odpovídající stáří.



Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO V případě silážního žlabu – bez zápisu v KN

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Stavby jsou umístěny na několika pozemcích různých vlastníků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Rizika spojená s umístěním nemovitosti nezjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

NE

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. Silážní žlab - zpevněná plocha
2. Silážní žlab - opěrné zdi

Obsah ocenění majetku

1. Stanovení obvyklé ceny

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Zemědělská stavba
Adresa předmětu ocenění: kú. Hradiště
258 01 Hradiště
LV: 10002
Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Hradiště
Katastrální území: Hradiště
Počet obyvatel: 26

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - Stavba se nachází na více pozemcích několika různých vlastníků.	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Stavba se nachází na pozemcích několika různých vlastníků.	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,596$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,920}$$

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 lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
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

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,177}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,273}$$

2. Silážní žlab - zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$18,00 * 45,00 = 810,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

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

= 475,-

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

* 0,8000

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

* 2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 892,24

Plná cena: 810,00 m² * 892,24 Kč/m²

= **722 714,40 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

Nákladová cena stavby CS_N

= **274 631,47 Kč**

Koeficient pp

* 0,273

Cena stavby CS

= **74 974,39 Kč**

Silážní žlab - zpevněná plocha - zjištěná cena

= **74 974,39 Kč**

3. Silážní žlab - opěrné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.6. Opěrné zdi montované z prefa dílců

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$1,00 * 4,00 / 2 * 4,00 * (45,00 + 18,00 + 45,00) = 864,00 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	<u>5 556,36</u>
Plná cena: 864,00 m ³ * 5 556,36 Kč/m ³	=	4 800 695,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 45 = 68,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 68,9 \% / 100)$

* 0,311

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 493 016,16 Kč**

Koeficient pp

* 0,273

Cena stavby CS

= **407 593,41 Kč**

Silážní žlab - opěrné zdi - zjištěná cena

= **407 593,41 Kč**

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 (zemědělská stavba, technický stav nemovitosti), neexistuje v databázi znalce ani v databázích spolupracujících znalců žádná nemovitost vhodná 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 předmětné nemovitosti 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 10 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. Silážní žlab - zpevněná plocha	74 974,40 Kč
2. Silážní žlab - opěrné zdi	407 593,40 Kč
Silážní žlab celkem	482 567,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 482 567,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 482 570,- Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátdvatisícepětsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

482 570 Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátdvatisícepětsetsedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění majetku

Obvyklá cena = neurčena = odvozeno z ceny zjištěné

482 570 Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátdvatisícepětsetsedmdesát Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Nelze-li cenou obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle komentáře MF – určí se cena zjištěná.

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně 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 přikládáná 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 nemovitostí 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 zemědělské stavby (silážní žlab) vzhledem k její specifice (zemědělská stavba, stavba na pozemcích několika jiných vlastníků, bez zápisu v KN), umístění a k možnostem využití není možné nalézt dostatečně velký vzorek obdobných nemovitostí k prodeji nabízených - nabídky RK.

Cenové údaje KN nelze využít - stavba bez zápisu v KN.

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 10 cenové metodiky

Použití uvedené metodiky je důvodné - vzhledem k faktickému stavu 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:

- nemovitost mimo zastavěné území obce
- přístup k inženýrským sítím
- přístup k nemovitosti
- technický stav staveb

Nejedná se o běžně obchodovaný nemovitý majetek, ocenění se provádí k současnému stavu a za předpokladu obvyklého chování na trhu s nemovitostmi (seník ve výrazně zhoršeném 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 úrovně 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 2.10.2019

Ing. Zdeněk Bureš
Švermova 342
391 02 Sezimovo Ústí



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Českých Budějovicích, ze dne 22.11.2011, čj. Spr 150/2010, v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích.
--------------------------	--

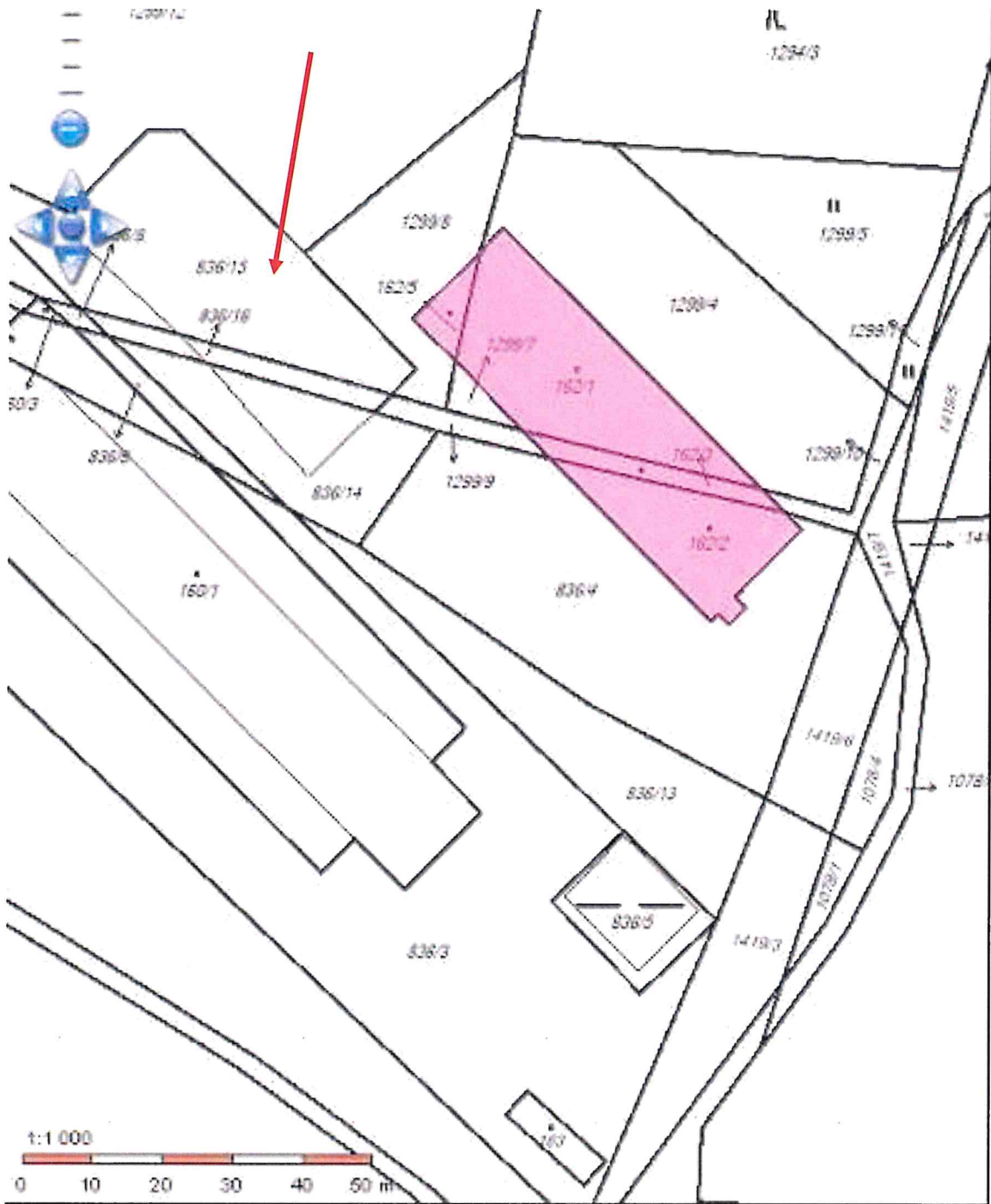
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1086-224/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1085 - 223 - 2019.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Karta majetku (SPU)	1
Objednávka SPU	3
Mapa oblasti	1





Karta majetku

Okres: Benešov

Číslo nemovitosti	412	
Název	silážní žlab Hradiště - KN 836/14 703788 - Hradiště	
Inventární číslo	0000003751	
Katastr	703788 - Hradiště	
Kategorie budovy - stavby	21 - Ostatní stavby	
Kategorie majetku	Privatizace --	
Skupina budov - staveb	Žlaby	
Číslo popisné		
Datum pořízení	30.10.1988	
Pořizovací cena		1 596 258,00 Kč
Oprávky celkem		606 966,12 Kč
Zůstatková cena		989 291,88 Kč
Návrh privatizace		

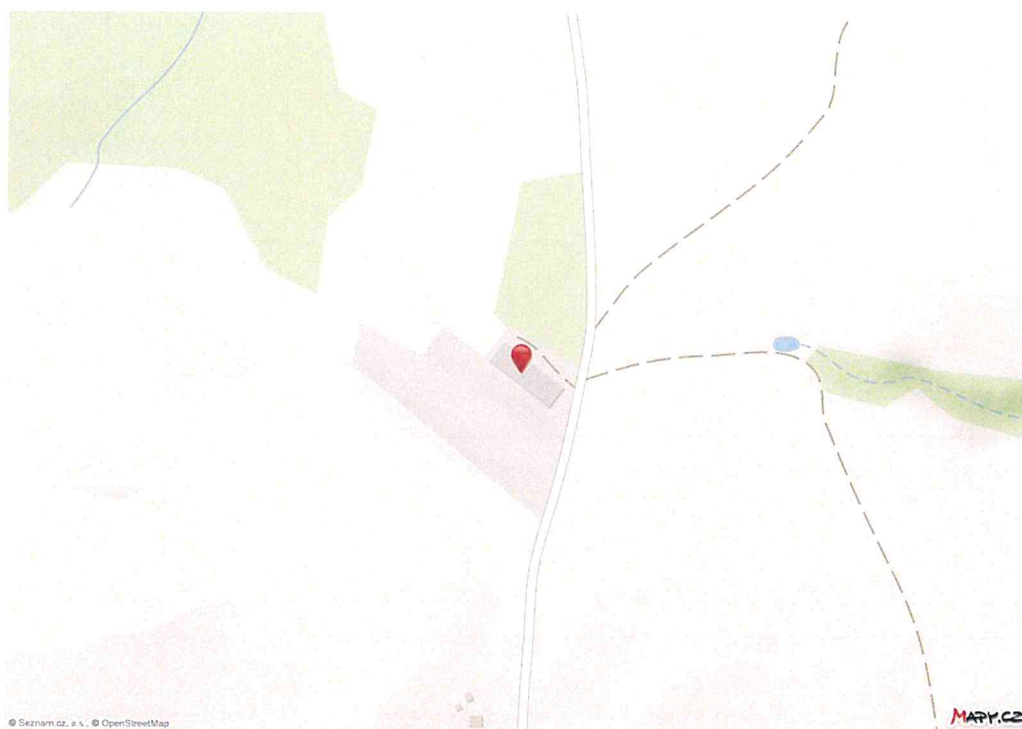
Související parcely

KN 836/14 703788 - Hradiště Benešov (513 m2) LV:5

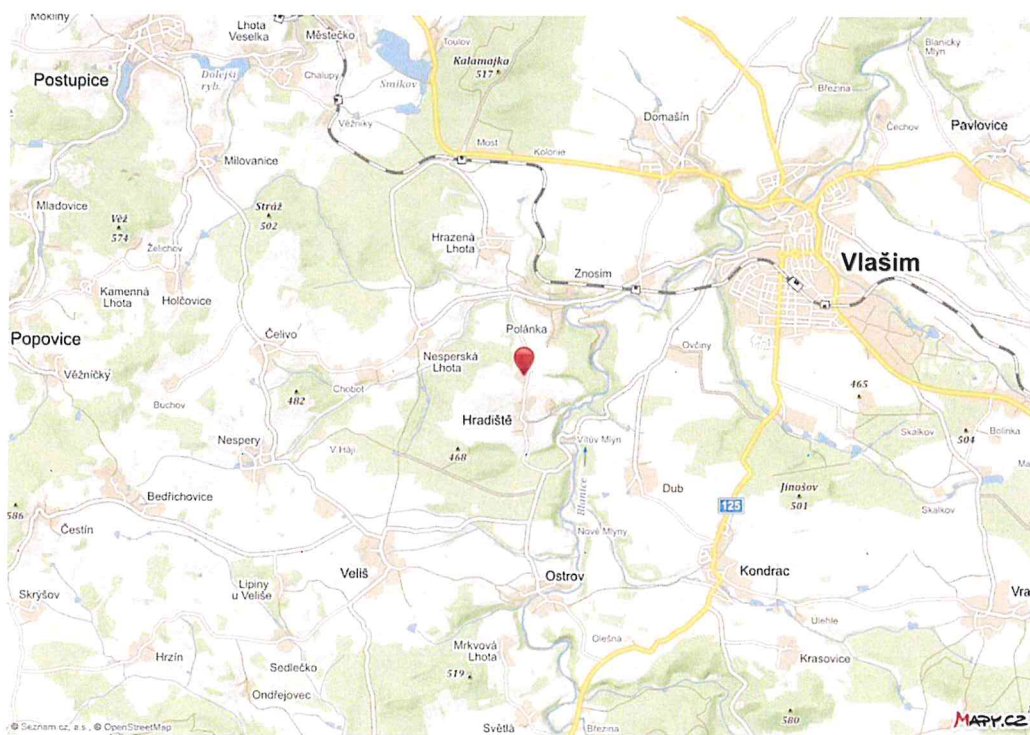
KN 836/15 703788 - Hradiště Benešov (1078 m2) LV:127

KN 836/16 703788 - Hradiště Benešov (127 m2) LV:10001

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 162/1 v k.ú. č. 703788



Pozemek p.č. 162/1 v k.ú. č. 703788

