

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha1

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

pozemek p.č.st. 33, včetně stavby bez čp/če, k.ú. Buč
obec Bezvěrov, okres Plzeň-sever

PP č. 86847/2001

Praha - 2022

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: 86847/2001 – stavba bez čp/če včetně pozemku p.č. st. 33 v k.ú. Buč, obec Bezvěrov, okres Plzeň - sever

Adresa: Buč, PSČ: 330 41 Bezvěrov

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

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):	
- 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 (balance) ke dni 30.08.2022 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	343 640,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	343 640,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	343 640,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	22 080,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	321 560,00 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 Kč |
| z toho: | |
| Dlouhodobé závazky:
(Seznam bude uveden v příloze) | 0 Kč |
| Krátkodobé závazky:
(Seznam bude uveden v příloze) | 0 Kč |
| Bankovní úvěry a půjčky:
(Seznam bude uveden v příloze) | 0 Kč |
| C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): | 343 640,00 Kč |
| D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě
na privatizační projekt: | 0 Kč |
| E. Majetek privatizované jednotky celkem: | 343 640,00 Kč |
| Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví
(mimo nehmotných): | 0 Kč |
4. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):
 5. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:
 6. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit
 7. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:
 8. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky):
 9. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:
Nájemní smlouva není uzavřená

Veškeré podrobné informace jsou k nalezení v kopiích smluv, které jsou součástí informačního memoranda.
Uvedené smlouvy budou zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky.
 10. Ekologické závady:
Dle čestného prohlášení Státního pozemkového úřadu o ekologických závazcích privatizovaný majetek není zatížen ekologickou zátěží. Stanovisko Ministerstva životního prostředí je přílohou privatizačního projektu.
 11. Omezení ze strany jiných subjektů
 12. Hlavní rizikové faktory
Přístup k majetku pouze přes pozemek p.č. 257 (LV 109 – Pavel Krhoun, Štefan Varga)
Přístup není smluvně zajištěn.
Objekt je v havarijním stavu, hrozí zřícení, není zaplocený
 13. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků:
KPÚ pro Plzeňský kraj prohlašuje, že majetek stavba bez čp/če včetně pozemku p.č. st. 33 v k.ú. Buč, obec Bezvěrov, okres Plzeň – sever není předmětem restitučního nároku.

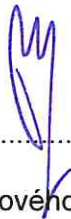
14. Další doplňující údaje:

Dle zákona č. 506/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů se povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti budov (PENB) vztahuje pouze na budovy a stavby s upravovaným vnitřním prostředím (vytápění, temperování, chlazení, větrání, klimatizace, osvětlování apod.), přičemž se dle tohoto zákona vyhotovení PENB netýká průmyslových a výrobních provozů a zemědělských staveb se spotřebou energie do 195 MWh za rok. Vzhledem k tomu, že tuto podmínku výše uvedená budova nesplňuje, povinnost zpracování PENB dle §7 zák.č. 406/2000 Sb. se na tento objekt nevztahuje.

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

Bc. Jaroslava Truksová, tel. + 420 727 956 856, j.truksova@spucr.cz
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, nám. Generála Píky 8, 326 00 Plzeň

v Plzni dne 30.08.2022



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
nám. Gen. Píky 8
326 00 Plzeň

5

.....
Ing. Jiří Papež
Ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Plzeňský kraj

Přílohy:

- Rozvaha (balance) ke dni 30.08.2022
- Seznam nemovitých
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie ZP č. 21369-758/2020
- Stručná charakteristika privatizovaného majetku

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 Plzeňský kraj, Nám. Gen. Píky 8, Plzeň, 326 00

sestavená k: 30.08.2022

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86847 PJ 2001

Název PP: stavba bez čp/če včetně pozemku p.č. st. 33 v k.ú. Buč, obec Bezvěrov, okres Plzeň - sever

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		343 640,00	0,00	343 640,00	
A.	Stálá aktiva		343 640,00	0,00	343 640,00	
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		343 640,00	0,00	343 640,00	
	1. Pozemky	031				
	2. Kulturní předměty	032				
	3. Stavby	021				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
	5. Pěstíelské 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	343 640,00	0,00	343 640,00	
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 peněžitá 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	ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			1	2
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		343 640,00	
C.	Vlastní kapitál		343 640,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		343 640,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	299 678,36	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	43 961,64	
	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: 30.08.2022

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
nám. Gen. Píky 8
326 00 Plzeň

5

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Papež

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

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

17
8. 09. 2022

PP 86847/PJ 2001, stavba bez čp/če včetně pozemku p.č. st. 33 v k.ú. Buč, obec Bezvěrov, okres Pízeň - sever

Nemovitost		Typ nemovito sti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
KN st. 33	k.ú. Buč (750816) 470 m ² LV:10002	parcela	117504-12504304	22 080,00	1 974,00
				22 080,00	1 974,00
Nemovitost		Typ nemovito sti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
zeměd.budova	st.p.č.33	budova	794-10504304	321 560,00	297 704,36
				321 560,00	297 704,36
Hodnota celkem				343 640,00	299 678,36

Sestaveno dne: 30.08.2022

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová

Podpis:



Potvrzení
o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku
ve vlastnictví České republiky

ke dni: 30.08.2022

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86847, privatizované jednotky SPJ 2001, stavba bez čp/če včetně pozemku p.č. st. 33 v k.ú. Buč, obec Bezvěrov, okres Plzeň - sever zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 343 640,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, stavba bez čp/če včetně pozemku p.č. st. 33 v k.ú. Buč, obec Bezvěrov, okres Plzeň - sever

ke dni 30.08.2022 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86847.

V Praze dne 8. 09. 2022

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

Ing. Lenka Tůmová

ředitelka odboru ekonomického
(jméno, podpis, razítko)

Vypracovala: Bc. Jaroslava Truksová
Telefon: +420 727 956 856

Schválil:

Ing. Jiří Papež
ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
nám. Gen. Píky 8
326 00 Plzeň

8. 09. 2022

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad Plzeň - sever

Obec: Bezvěrov

Katastrální území: Buč

List vlastnictví: 10002

Stavby:

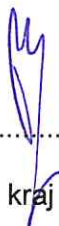
Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Bezvěrov	Buč	bez čp	odchovna brojlerů Buč s jímkou PKN - stavební 33		79404

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Bezvěrov	Buč	33	zastavěná plocha a nádvoří	117504

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 Plzni dne 30.08.2022



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
nám. Gen. Píky 8
326 00 Plzeň

5

Ing. Jiří Papež
Ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:
Bc. Jaroslava Truksová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2022 07:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 123456 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 558656 Bezvěrov

Kat.území: 750816 Buč

List vlastnictví: 10002

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 33		470	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 33					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Jiná listina ze dne Žádost o zápis ze dne 10.09.1969.

POLVZ:24/1969

Z-1600024/1969-407

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-61/2008 ze dne 03.09.2008.

Z-5161/2008-435

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Plzeň-sever -559/2012 /PÚ ze dne 06.08.2012. Právní moc ke dni 06.09.2012.

Z-2920/2012-435

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPÚ-010096/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-264/2013-435

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

3

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



MĚŘÍTKO 1:2000

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 21369-758/2020

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. **St. 33** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 33), vše v k.ú. Buč, obec Bezvěrov, okres Plzeň-sever.

Objednavatel posudku:

Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
Generála Píky 8
326 00 Plzeň
IČ: 01312774

Účel posudku:

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů,
zn.SPU 189637/2020/Bau

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 12.6.2020 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 16 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 29.6.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Objednavatelem znaleckého posudku je **Česká republika-Státní pozemkový úřad**. Objednávka zn. **SPU 189637/2020/Bau** byla objednána zástupcem objednavatele dne 2.6.2020 a byl dohodnut termín zpracování do 24 kalendářních dní od převzetí objednávky. Předmětem ocenění jsou nemovité věci sestávající z pozemku p.č. **St. 33** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 33), vše v k.ú. Buč, obec Bezvěrov, okres Plzeň-sever.

Jedná se o:

1) Určení ceny zjištěné výše uvedených nemovitých věcí dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 12.6.2020.

2) Určení obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pro odhad obvyklé ceny budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 12.6.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb..

Obvyklá cena - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, případně cen nabízených nemovitostí na trhu realit.

Obvyklá cena je přesně definována v §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. *Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

Doplnění oceňovacích metod a přístupů

Zemědělské stavby se oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu v případech uvedených v ustanovení § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky, kdy nájemné se určí ve výši obvyklého nájemného, jehož výše musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020. V tomto konkrétním případě nelze pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, a proto bude ocenění těchto staveb provedeno nákladovým způsobem.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 12.6.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Částečný Výpis z katastru nemovitostí č. 10002, pro k.ú. Buč, obec Bezvěrov, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem, dne 2.6.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Buč, obec Bezvěrov, okres Plzeň-sever, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 12.6.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy ve formátu ortofoto dodaný objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Objednávka Státního pozemkového úřadu, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, zn. SPU 189637/2020/Bau, ze dne 2.6.2020.

Územní plán obce Bezvěrov, získaný ze stránek:
<https://www.kralovice.cz/uzemni-plan-bezverov/ds-24570>.

Stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Bezvěrov
Katastrální území: Buč (750816)

List vlastnictví číslo: 10002

Vlastník:

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

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

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 33 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 33), vše v k.ú. Buč, obec Bezvěrov, okres Plzeň-sever.

Katastrální území Buč je dostupné autobusovou dopravou. V okolí je dostupná pouze minimální občanská vybavenost (pohostinství). Širší občanská vybavenost (obecní úřad, základní a mateřská škola, zdravotní středisko, pohostinství, sportovní zařízení, pošta a služby) se nachází v sídelní části obce Bezvěrov (651 obyvatel).

Objekt bez čp/če, zem. stav včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 33 (odchovna)

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený zemědělský objekt z části se dvěma nadzemními podlažími, bez využitého podkroví pod sedlovou střechou bez krytiny. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Bezvěrov, v místní části Buč, v nezastavěném území. Pozemek p.č. St. 33 o výměře 470 m² leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 258 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje a dále přes nezpevněný pozemek p.č. 257 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví soukromých osob (přístup není po právní stránce zajištěn).

Objekt byl původně využíván jako odchovna brojlerů s jímkou, kdy v posledních letech je nevyužíván. Původní stáří objektu dle dostupných podkladových materiálů nebylo zjištěno. Na základě místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele volíme stáří objektu 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbou objektu lze ke dni ocenění uvažovat jako havarijní (narušená nosná část svislých i vodorovných konstrukcí a zastřešení). Při místním šetření bylo zjištěno, že objekt sestává z volného vnitřního prostoru o velikosti více jak 400 m³ a činí více jak dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Pro účely ocenění podle platné oceňovací vyhlášky je objekt zatříděn jako hala.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Vzhledem k havarijnímu stavu objektu bez čp/če, zem. stav, bude v rámci tohoto znaleckého posudku provedeno ocenění cenou obvyklou pouze pozemku p.č. St. 33.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - zem. stav
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
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
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

U znaku 7. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění není po právní stránce zajištěn přístup, okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (soukromých osob).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	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	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00

6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,10

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,270$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.b) Objekt bez čp/če - zem. stav – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: L. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 127131 Budovy pro živočišnou produkci

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.2..2 haly pro živočišnou produkci

Koeficient změny ceny stavby: 2,243

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	2,03 m	13,97×8,11+42,80×8,11	=	460,40 m ²
II.NP	2,90 m	13,97×8,11	=	113,30 m ²
Součet:	4,93 m			573,70 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	2,20 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	286,85 m ²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	13,97×8,11×4,85+42,80×8,11×3,59	=	1 795,61 m ³
Zastřešení	13,97×8,11×2,90×0,50+42,80×8,11×3,22×0,50	=	723,12 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 518,73 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s částečnou izolací	11,30 %	Podstandardní	
2. Svislé nosné konstrukce – zděné	26,20 %	Standardní	
3. Stropy – systém Hurdis	8,90 %	Standardní	80 %
			Nevyskytuje se 20 %
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	10,30 %	Standardní	
5. Krytiny střech	2,90 %	Nevyskytuje se	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby)	0,70 %	Podstandardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké omítky	5,90 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké omítky	3,10 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody – dřevěné bez zábradlí	0,70 %	Podstandardní	
11. Dveře – dřevěné	2,00 %	Standardní	
12. Vrata	2,40 %	Nevyskytuje se	
13. Okna – kovová jednoduchá	4,30 %	Standardní	
14. Povrchy podlah	4,70 %	Nevyskytuje se	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace	5,90 %	Nevyskytuje se	
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod	1,40 %	Nevyskytuje se	
19. Vnitřní kanalizace	1,30 %	Nevyskytuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,00 %	Nevyskytuje se	
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	5,10 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 11,30 %	- 0,0610
3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 8,90 % × 20 %	- 0,0178
5. Krytiny střech	-0,54 × 1,852 × 2,90 %	- 0,0290
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 0,70 %	- 0,0038
10. Schody	-0,54 × 0,70 %	- 0,0038
12. Vrata	-0,54 × 1,852 × 2,40 %	- 0,0240
14. Povrchy podlah	-0,54 × 1,852 × 4,70 %	- 0,0470
16. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,90 %	- 0,0590
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	- 0,0140
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	- 0,0050
23. Vnitřní hygienická vybavení	-0,54 × 1,852 × 2,00 %	- 0,0200
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,10 %	- 0,0510

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = 0,6516

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: 0,8000

Ocenění:

Základní cena ZC:	1 930,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9430
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ⊗ 0,6 :	× 1,5727
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,8000

Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2430	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 417,05 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 2 518,73 m ³ × 4 417,05 Kč/m ³	=		11 125 356,35 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní opotřebení: $70 / (70 + 80) \times 100 = 46,667 \%$ $46,667 \% \times 11,30 \% \times 0,46 / 0,6516$	+	3,723 %	
2. Svislé nosné konstrukce – standardní opotřebení: $70 / (70 + 10) \times 100 = 87,500 \%$ $87,500 \% \times 26,20 \% / 0,6516$	+	35,183 %	
3. Stropy – standardní 80 % opotřebení: $70 / (70 + 10) \times 100 = 87,500 \%$ $87,500 \% \times 8,90 \% \times 80 \% / 0,6516$	+	9,561 %	
4. Krov, střecha – standardní opotřebení: $70 / (70 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 10,30 \% / 0,6516$	+	15,807 %	
6. Klempířské konstrukce – podstandardní opotřebení: $70 / (70 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 0,70 \% \times 0,46 / 0,6516$	+	0,494 %	
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení: $70 / (70 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 5,90 \% / 0,6516$	+	9,055 %	
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení: $70 / (70 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,10 \% / 0,6516$	+	4,758 %	
10. Schody – podstandardní opotřebení: $70 / (70 + 10) \times 100 = 87,500 \%$ $87,500 \% \times 0,70 \% \times 0,46 / 0,6516$	+	0,432 %	
11. Dveře – standardní opotřebení: $70 / (70 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 2,00 \% / 0,6516$	+	3,069 %	
13. Okna – standardní opotřebení: $70 / (70 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 4,30 \% / 0,6516$	+	6,599 %	
17. Bleskosvod – standardní opotřebení: $70 / (70 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 0,40 \% / 0,6516$	+	0,614 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	89,295 %	
Odpčet opotřebení: 11 125 356,35 Kč × 89,295 %	-		9 934 386,95 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=		1 190 969,40 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,270$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\ 190\ 969,40\ Kč$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,270$ Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 321\ 561,74\ Kč$ Objekt bez čp/če - zem. stav – zjištěná cena: **321 561,74 Kč****2) Pozemky****2.a) Vyhláška 188/2019 Sb.****2.a.1) Pozemek – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Bezvěrov

Název okresu: Plzeň-sever

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 745,-\ Kč/m^2$ Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 174,-\ Kč/m^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost 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 chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00

6 Ostatní neuvedené II. Bez dalších vlivů 0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: $I_p = 0,270$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_0 \times I_p = 0,270$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 46,9800 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 33	Zastavěná plocha a nádvoří	470	22 080,60
Pozemek – zjištěná cena:			22 080,60 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd).

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické

uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vytlačování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nemovitě věci situovány v rovinném terénu

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup přes nezpevněný pozemek ve vlastnictví jiného subjektu

Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území, a to v k.ú. Zhořec u Manětína (V-486/2019-435), v k.ú. Manětín (V-2499/2019-435, V- 304/2019-435, V-1006/2019-435), v k.ú. Žlutice (V-395/2020-403), v k.ú. Borek u Štědré (V-1895/2019-403) a v k.ú. Toužim (V-7973/2019-403),

Ze zkoumaných vzorků bylo tedy zjištěno, že jsou značně odlišné z pohledu využití, rozsahu a také z rozdílného stavebnětechnického stavu. Diference mezi hledanými vzorky a oceňovanými nemovitostmi je pak natolik rozdílná, že je nelze pro stanovení obvyklé hodnoty použít. Cenu obvyklou pozemků se stavbami nelze určit.

Vzhledem k tomu, že na trhu nemovitostí není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídající schopností pro porovnání realizovaných ani nabídkových cen, je ocenění provedeno dle platného prováděcího předpisu zákona o oceňování majetku.

V rámci tohoto znaleckého posudku je provedeno vyhodnocení obvyklých cen pozemků bez staveb. Jako jednotka porovnání je volen m².

1) Pozemek, k.ú. Toužim, okres Karlovy Vary

Pozemek p.č. 3160/11 o výměře 360 m². Prodej pozemku realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-1612/2020-403, zápis proveden dne 25.3.2020.
Kupní CENA: 144 000,- Kč

2) Pozemek, k.ú. Močidlec, okres Karlovy Vary

Pozemek p.č. 2378 o výměře 1.136 m². Prodej pozemku realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-5420/2019-403, zápis proveden dne 1.8.2019.

Kupní CENA: 249 000,- Kč

3) Pozemky, k.ú. Novosedly u Žlutic, okres Karlovy Vary

Pozemky p.č. 56/2, p.č. 1524/51 a p.č. 1599 o celkové výměře 1.019 m². Prodej pozemků realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-7148/2019-403, zápis proveden dne 2.10.2019.

Kupní CENA: 350 000,- Kč

Dle aktuálních cenových údajů zjištěných prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí se v současné době srovnatelná (již upravená jednotlivými vlivy) cena oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 180,- do 303,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi určujeme obvyklou cenu oceňovaných pozemků jako průměr cen adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **260,38 Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{přístupu}$	$K_{využitelnosti}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek, k.ú. Toužim, okres Karlovy Vary				144 000,- Kč	360,00 m ²
1,20	1,00	1,10	1,00	303,03 Kč	1,0
Pozemek, k.ú. Močidlec, okres Karlovy Vary				249 000,- Kč	1 136,00 m ²
1,05	1,00	1,10	1,05	180,74 Kč	1,0
Pozemky, k.ú. Novosedly u Žlutic, okres Karlovy Vary				350 000,- Kč	1 019,00 m ²
1,00	1,00	1,10	1,05	297,38 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{přístupu} \times K_{využitelnosti})$

Minimální jednotková cena za m ² :	180,74 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	260,38 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	303,03 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	260,38 Kč
Jednotkové množství:	× 470,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 122 378,60 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 122 400,- Kč

C. REKAPITULACE

k.ú. Buč			Cena zjištěná	Cena obvyklá
Pozemek	Druh pozemku / objekt	Výměra	celek	celek
p.č. 2611/1	Zastavěná plocha a nádvoří	470 m ²	22 080 Kč	122 400,- Kč
	<i>objekt bez čp/če, zem. stav</i>	-	321 560 Kč	<i>neurčena</i>
	Celkem	-	343 640 Kč	-

Cena zjištěná předmětu ocenění činí

343 640,- Kč

Cena slovy: tři sta čtyřicet tři tisíce šest set čtyřicet Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
 Ing. Štěpán Orálek
 Ing. Radek Mikuláš
 Ondřej Mlčoch
 Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 29.6.2020



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
 znalecký ústav

Ing. Štěpán Orálek
 jednatel

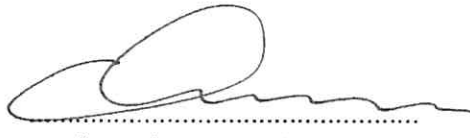
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti dne 23.12.2008, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21369-758/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

Zpracovatel znaleckého posudku závazně prohlašuje, že v souladu s §127a) Občanského soudního řádu, si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Zpracovatel znaleckého posudku prohlašuje, že není ve vztahu k oceňovanému majetku podjatý, a žádný pracovník znaleckého ústavu nemá osobní poměr k vlastníku nemovitých věcí či zadavateli znaleckého posudku.



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Pozemek p.č. St. 33 včetně objektu - pohled jihovýchodní



Pozemek p.č. St. 33 včetně objektu - pohled jihozápadní



Foto odchovny Buč

