

Znalecký posudek 9298 - 218 - 2016

o zjištění obvyklé ceny v místě a čase nemovitosti dle objednávky SPÚ 319710/2016/137/Frec
ze dne 20.6.2016. Nemovitost se nachází v okrese Mladá Boleslav, obci Chotětov a katastrálním území
Hřívno. Posouzení je provedeno podle stavu ke dni 18.7.2016.



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

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

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

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

Posudek obsahuje 9 stran(y) textu a 19 stran(y) příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

Přílohy:	Informace o pozemcích a stavbě	3 str.
	Kopie katastrální mapy a ortofoto	2 str.
	Mapa širších vztahů	1 str.
	Cenové informace prodeje	9 str.
	Specifikace požadavků na zpracování ZP	1 str.
	Závazné úrovně zpracování ZP	1 str.
	Objednávka č. 319710/2016/Frec	2 str.

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

Prohlídka a zaměření: Byly provedeny na místě dne 18.7.2016

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy

1. Oddíl " B.Zjištění tržní hodnoty – obvyklé ceny" - Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (The International Valuation Standards Committee), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty), a to v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. 2. Zákon č. 128/2000 ve znění pozdějších předpisů o obcích (obecní zřízení)
2. Zákon č. 128/2000 ve znění pozdějších předpisů o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 18.7.2016
4. Informace o parcelách a stavbě
5. Stavební zákon v platném znění
6. Kopie katastrální mapy
7. Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
8. Cenové informace o realizovaných prodejkách zemědělských staveb
9. Zákon 151/1997 Sb. v platném znění
10. Specifikace požadavků na zpracování ZP
11. Závazné úrovně zpracování ZP
12. Objednávka posudku č. 319710/2016/Frec

Vlastnické a evidenční údaje:

LV:	10002
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Chotětov
Katastrální území:	Hřívno
Vlastník:	Česká republika
Prislušnost hospodaření:	Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, č.p. 1024, Praha
Omezení vlastnických práv:	bez zápisu
Jiné zápisy:	bez zápisu

Nález :

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrese Mladá Boleslav, v obci Chotětov a katastrálním území Hřívno. Přístup do bývalého zemědělského areálu, jehož je objekt součástí, je z místní v současnosti nebezpečně nekomunikace, která se napojuje na hlavní silnici procházející touto částí obce. Přesné umístění je zřejmé z přiložené dokumentace.

Chotětov je městy v okrese Mladá Boleslav ležící 11 km jihozápadně od Mladé Boleslavi v nadmořské výšce 268 m n. m. Obec, která má dle posledních statistických údajů 876 obyvatel. V obci není téměř žádná občanská vybavenost. Je zde mateřská škola a základní škola 1. stupně. Zdravotní zařízení se v obci nenachází. Hřívno je samostatná část obce Chotětov ve vzdálenosti 3 km.

Předmětem ocenění je část zemědělské stavby, která se nachází na pozemku pč. St. 65/1. Pozemek pod stavbou má jiného vlastníka. Objekt byl součástí zemědělského areálu, který je v současnosti opuštěný a většina objektů není užívána. Oceňovaný objekt je ve velmi špatném až dezolátním stavu. Je odpojen od všech sítí. Přístup ke stavbě je přes pozemek jiných vlastníků. Tento přístup není smluvně zajištěn věcným břemenem.

Zjištění obvyklé ceny je provedeno na základě zjištění realizovaných cen zemědělských areálů. Vzhledem k nízké obchodovatelnosti se zemědělskými areály v celé České republice jsou vybrány jako vzorky zemědělské areály po celém území Středočeského kraje. Jako porovnatelná základní jednotka je použita užitná plocha, která je dle znalce základním parametrem ceny zemědělských areálů napříč celým území ČR.

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

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

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

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

METODA POROVNÁVACÍ

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

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

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

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

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

Pozitiva oceňovaných nemovitostí
- nebyly zjištěny

Negativa:

- přístup k nemovitostem přes pozemky jiných vlastníků bez právního dořešení
- v současnosti nemožnost napojení na IS
- havarijní stav objektu
- nemovitost na pozemku jiného vlastníka

Seznam oceněných položek

A.01. Zemědělská stavba na pozemku pč. St. 65/1

A.01. Zemědělská stavba na pozemku pč. St. 65/1

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

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

kde

- H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	zemědělská
Konstrukce	cihlová
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Užitná plocha 300.00 m²



Vzorek Divišov

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

Charakteristika nemovitosti

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

Výměry a dispozice

Užitná plocha **1 751.00 m²**

Cenotvorné faktory

Skup. cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1 Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1 Ostatní vlivy prodeje	+8	+8	
Oceňovaná stavba je přístupná přes pozemky jiných vlastníků.			
2 Umístění v rámci mikroregionu	+18		
Vzorek se nachází při dálnici D 1.			
2 Umístění v obci	+5	+23	
Oceňovaný objekt je situován v samostatné části obce Chotětov.			
3 Konstrukční provedení	+40	+40	
Oceňovaná nemovitost byla postavena v 70. letech minulého století a nevyhovuje současným požadavkům. Některé konstrukce jsou škodlivé zdraví (azbest).			
4 Stavebně technický stav	+50	+50	
Oceňovaný objekt je v dezolátním stavu.			
5 Zátěž	+40	+40	
Stavba se nachází na pozemku jiného vlastníka.			
$K_f = 1.08 \times 1.23 \times 1.40 \times 1.50 \times 1.40 =$			3.9055

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 834\,800.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 1\,751.00 \text{ m}^2 \times 300.00 \text{ m}^2 / 3.9055 = \mathbf{36\,622.00 \text{ Kč}}$
 Míra shody (váha) **1**

Vzorek Křečhoř

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

Charakteristika nemovitosti

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

Výměry a dispozice

Užitná plocha **8 932.00 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	+8	
Oceňovaná stavba je přístupná přes pozemky jiných vlastníků.				
2	Umístění v rámci mikroregionu	+22		
Vzorek se nachází při hlavní silnici Kolín - Praha.				
2	Umístění v obci	+5	+27	
Oceňovaný objekt je situován v samostatné části obce Chotětov.				
3	Konstrukční provedení	+40	+40	
Oceňovaná nemovitost byla postavena v 70 letech minulého století a nevyhovuje současným požadavkům. Některé konstrukce jsou škodlivé zdraví (azbest).				
4	Stavebně technický stav	+50	+50	
Oceňovaný objekt je v dezolátním stavu.				
5	Zátěž	+40	+40	
Stavba se nachází na pozemku jiného vlastníka.				

$$K_f = 1.08 \times 1.27 \times 1.40 \times 1.50 \times 1.40 = \mathbf{4.0325}$$

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 5\,000\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 8\,932.00 \text{ m}^2 \times 300.00 \text{ m}^2 / 4.0325 = \mathbf{41\,646.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek Zápy

Nabídková cena **2 517 000.00 Kč**
 $K_{ii} = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

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

Výměry a dispozice

Užitná plocha **4 433.00 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	+8	
Oceňovaná stavba je přístupná přes pozemky jiných vlastníků.				
2	Umístění v rámci mikroregionu	+25		
Vzorek se nachází v blízkosti rychlostní komunikace Praha - Liberec.				
2	Umístění v obci	+5	+30	
Oceňovaný objekt je situován v samostatné části obce Chotětov.				
3	Konstrukční provedení	+40	+40	
Oceňovaná nemovitost byla postavena v 70. letech minulého století a nevyhovuje současným požadavkům. Některé konstrukce jsou škodlivé zdraví (azbest).				
4	Stavebně technický stav	+50	+50	
Oceňovaný objekt je v dezolátním stavu.				
5	Zátěž	+40	+40	
Stavba se nachází na pozemku jiného vlastníka.				

$$K_f = 1.08 \times 1.30 \times 1.40 \times 1.50 \times 1.40 = \mathbf{4.12776}$$

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 2\,517\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 4\,433.00 \text{ m}^2 \times 300.00 \text{ m}^2 / 4.12776 = \mathbf{41\,266.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek Divišov	36 622,00 Kč
Vzorek Křečhoř	41 645,00 Kč
Vzorek Zápy	41 266,00 Kč
Vážený průměr hodnot	39 844,00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených porovnávacích nabídek skutečně realizovaných prodejů zemědělských objektů pro zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase nemovitosti v k.ú. Hřívno vychází obvyklá cena nemovitosti uvedených v tomto posudku po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí cca od 36 000,00 Kč do 42 000,00 Kč. Znalcem je doporučena vzhledem ke stavebnímu stavu objekt obvyklá cena ve výši cca **36 000,00 Kč**.

Závěrečná rekapitulace

A.01. Zemědělská stavba na pozemku pč. St. 65/1	36 000,00 Kč
Celkem	36 000,00 Kč

Odhad tržní hodnoty činí

36 000.00 Kč

slovy:

třicetšesttisíc Kč

Prohlášení znalce:

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

Znalecká doložka

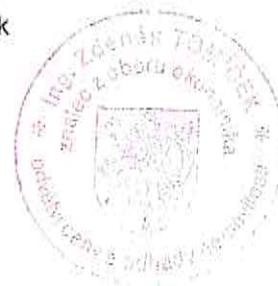
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.7.1986 č.j.Spr. 3676/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 9298 - 218 - 2016 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 10.8.2016


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



Informace o pozemku

Parcelní číslo: 65/12
 Obec: Chotěboř (5359311)
 Katastrální území: Mlýnsko (649171)
 Číslo LV: 117
 Výměra [m²]: 381
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: bez čp / č. ev., zemědělská stavba



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
 Piroutková Hana, Návesní 2, 25084 Květnice

Podíl

Způsob ochrany nemovitostí

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

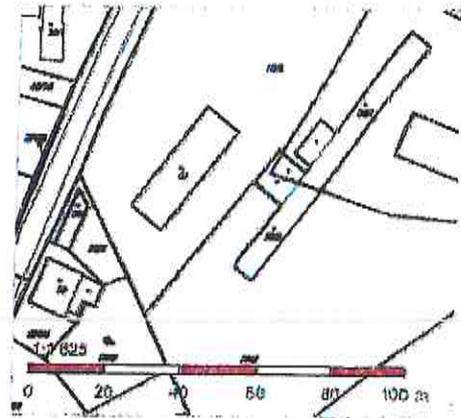
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.06.2016 09:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřičství a katastrálního úřadu](#), P.O. Box 137/05, Spávkův 13211 Praha 3
 Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zaslejte přímo na [webovou stránku](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	sk. 6567
Obec:	Chotěboř (5359311)
Katastrální území:	Hlívno (619171)
Číslo LV:	131
Výměra [m ²]:	229
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez ču / č. ev. zemědělská stavba



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Pokorný Vladimír, Střížovice 78, 29479 Kropáčova Vrutice

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

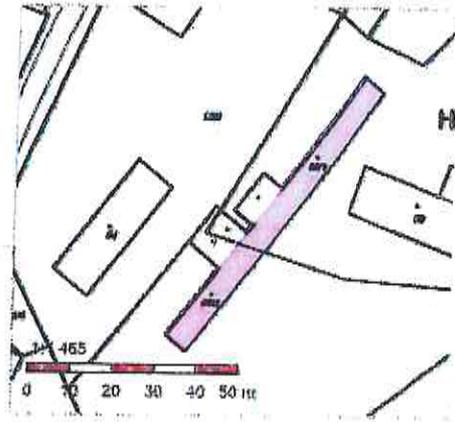
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.06.2016 09:00:00.

© 2004 - 2016 [oblastní úřad zeměměřičský a katastrální](#), [Podle zákona o evidenci nemovitostí](#)
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [webové a mail adresy](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

Informace o stavbě

Katastrální území: [Přivno 15-131711](#)
 Číslo LV: [60902](#)
 Stavba stojí na pozemku: p.č. [st. 65/1](#), [st. 65/2](#)
 Typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního
 Způsob využití: zemědělská stavba



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

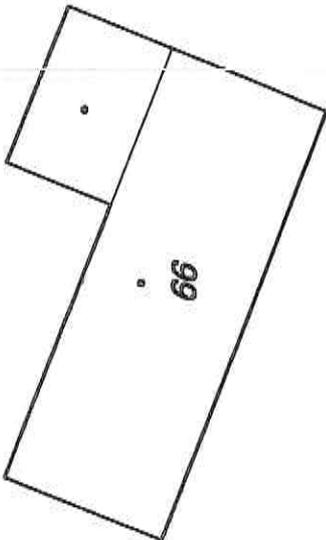
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.06.2016 09:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřičský a katastrální úřad, Pracoviště Mladá Boleslav, územní úřad
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [adresách e-mailů úřadů](#).

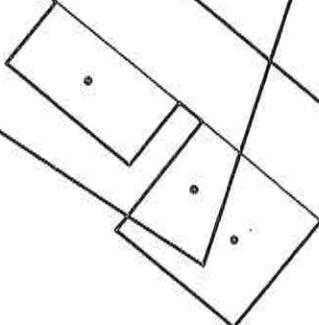
Verze aplikace: 5.3.2 build 0

Hřívno

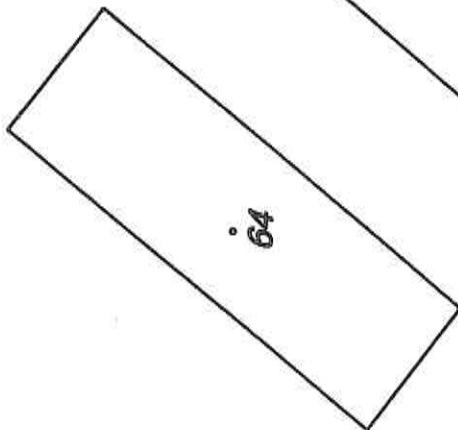
15/5



65/1



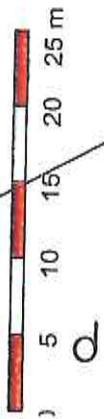
15/6



65/2

0/4

1:508



© ČÚZK

Informace o řízení

Číslo řízení:	V-267/2014
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
Datum přijetí:	15.01.2014 15:38
Stav řízení:	Řízení ukončeno

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Divišov u Benešova (626261)

Účastníci řízení

jméno	typ
Švec Zdeněk	Převodce
Týnice, s.r.o.	Nabyvatel

Provedené operace

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

Předměty řízení

typ předmětu řízení

Vlastnictví

Seznam katastrálních parcel, kterými byty a domy tvoří společný majetek nemov. maj.

Parcelly

- [605/2](#)
- [607/1](#)
- [611/26](#)
- [611/43](#)
- [611/51](#)
- [1130/20](#)

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám **sdělí pouze** [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov](#)

Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.

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

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 24.06.2016 08:15

Okres: CZ0204 Kolin

Obec: 533467 Křečhoř

Kat. území: 675512 Křečhoř

Pozemek: 80/13, LV 398

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

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

V-4192/2014-204

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

pozemky:

St. 149/1, LV 398

St. 150/1, LV 398

St. 176/1, LV 398

80/13, LV 398

84/3, LV 398

88/21, LV 398

88/22, LV 398

88/23, LV 398

88/24, LV 398

88/30, LV 398

St. 197/2, LV 398

St. 176/4, LV 398

St. 150/4, LV 398

St. 149/4, LV 398

St. 179/2, LV 398

Informace o řízení

Číslo řízení: V-16759/2015
Pracoviště: [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)
Datum přijetí: 07.09.2015 15:44
Stav řízení: Řízení bylo ukončeno

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Zápý (609226)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
LINDESA s.r.o.	Nabyvatel
LINDESA s.r.o.	Navrhovatel
Gottstein Jaromír	Navrhovatel
Gottstein Jaromír	Převodce

Provedené operace

Operace	Datum
Založení řízení	07.09.2015
Změna	07.09.2015
Informace o vyznačení plomby	07.09.2015
Rozhodnutí o povolení vkladu	30.09.2015
Provedení vkladu	30.09.2015
Vyrozměnění o provedení vkladu	30.09.2015
Ukončení řízení	19.10.2015

Předměty řízení

Typ předmětu řízení

Vlastnictví

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

Parcely

[187: součástí pozemku je stavba](#)

[188](#)

[191](#)

[190](#)

[192](#)

[193](#)

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci

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

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

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sítí č. 1600/9, Kolpytský, 16211 Praha 6
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [učetní e-mail adresu](#)

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku

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

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

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

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

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

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

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

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

Adresa pro doručování: Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj,
Nám. Winstona Churchilla 2, 13000 Praha

Váš dopis zn.:
ze dne:
Naše zn.: SPU 319710/2016/137/Frec
Vyřizuje: Jana Frečerová

Telefon:
Fax:
E-mail: stredocesky.kraj@spucr.cz

Tomíček Zdeněk, Ing.
Údolní 422/20
Liberec
46014

Datum: 20.6.2016

Věc: Objednávka znaleckého posudku pro úplatný převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, na stanovení ceny v čase a místě obvyklé

Pro účely úplatného převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, s nímž je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit, objednáme u Vás podle rámcové smlouvy č. 36/2015-537100 vyhotovení znaleckého posudku ceny v čase a místě obvyklé ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů níže uvedeného majetku.

Předmětem převodu jsou pouze stavby, pozemek má jiného vlastníka

Obec	katastrální území	budova čp./bez čp	druh stavby	způsob využití	na pozemku parc.č.
Katastr nemovitostí - stavební Chotětov	Hřívno		teletník	neurčeno	65/1

zapsaný/é na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu (dále jen „nemovitě věci“).

Tato objednávka musí být součástí znaleckého posudku.

Znalecký posudek vypracujte ve dvou originálních vyhotoveních. Nedílnou součástí předání znaleckého posudku bude i odevzdání elektronické podoby daného posudku ve formátu pdf (při zaslání poštou na příloženém CD či DVD). Elektronická podoba se musí shodovat s tištěnou podobou. V případě předání více posudků najednou musí být každý z posudků uložen v samostatném souboru.

Žádáme o stanovení obvyklé ceny každé budovy včetně příslušenství, každého pozemku včetně příslušenství zvlášť (pozn. následné rozklíčování do programu CIS).

Znalecký posudek musí být opatřen zákonnou doložkou ve smyslu ustanovení § 127a

Ing. Zdeněk Tomíček

FAKTURA - DAŇOVÝ DOKLAD č. VF16157

Dodavatel: Ing. Zdeněk Tomíček Údolní 422 460 14 Liberec 14		Variabilní symbol: 16157
IČ: 12799866 DIČ: CZ5511110682 Telefon: 485115062 Fax: 485115065		Konstantní symbol: 0308
Číslo účtu: <input type="text" value="19-8543640297"/> <input type="text" value="0100"/>		Objednávka č.: 319710/2016 ze dne:
		Odběratel: IČ: 01312774 DIČ: CZ01312774
		Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a 130 00 Praha

Datum vystavení: <input type="text" value="16.08.2016"/>	Konečný příjemce:
Datum splatnosti: <input type="text" value="16.09.2016"/>	převzala:p. Frečerová
Datum uskutečnění plnění: <input type="text" value="10.08.2016"/>	
Forma úhrady: příkazem	

Označení dodávky	Množství	J.cena	Sleva	Cena %DPH	DPH	Kč Celkem
Fakturuji Vám za zpracování znaleckého posudku na pozemek v k.ú. Hřívno. Oceněním je provedeno zjištění obvyklé ceny.						
9298-218-2016 (stavba na p.č. st. 65/1)	1	4 000,00		4 000,00 21%	840,00	4 840,00
Součet položek				4 000,00	840,00	4 840,00
CELKEM K ÚHRADĚ						4 840,00

Vystavil: Ing. Tomíček Zdeněk



Rekapitulace DPH v Kč :

Základ v Kč	Sazba	DPH v Kč	Celkem s DPH v Kč
0,00	0%		0,00
0,00	10%	0,00	0,00
0,00	15%	0,00	0,00
4 000,00	21%	840,00	4 840,00

Převzal:

Razítko: