

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

**pozemky p.č. 375 včetně stavby bez čp/če a p.č. 754/2, k.ú. a obec
Dobřenice, okres Hradec Králové**

PP č. 87024/2001

Praha

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: Převod pozemků p.č. 375 včetně stavby drůbežárny a p.č. 754/2 vše v k.ú. Dobřenice
Adresa: 503 25 Dobřenice

Základní předmět činnosti: ostatní blíže nespecifikované činnost (sklad)

2. Ekonomická charakteristika privatizované jednotky (za uplynulé 3 roky) (Výkaz zisku a ztrát)

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 6.6.2023 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	113 600 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	113 600 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	113 600 Kč
z toho:	
Pozemky:	95 000 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

Stavby: (Seznam bude uveden v příloze)	18 600,00 Kč
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí: (Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	0 Kč
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):	113 600 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	113 600 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):	0 Kč
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: nejsou	
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): Nájemní smlouva č. 24N19/14, nájemce: Mgr. Vladislav Vaníček, Dobřenice 190, Předmět nájmu: pozemek p.č. 375 včetně stavby bývalé drůbežárny a pozemek 754/2 v k.ú. Dobřenice, doba nájmu: na dobu neurčitou, výše ročního nájemného: 1280 Kč	
- 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

(Uvedené smlouvy budou zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky).

11. Ekologické závady:

(Ekologický audit jako příloha nebo uvést, kde bude k dispozici): Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí ČR a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

12. Omezení ze strany jiných subjektů

(např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy apod.): Omezení vstupu do zemědělského areálu, v kterém se nabízené nemovitosti nacházejí, na základě rozhodnutí Státní veterinární správy a to z důvodu opakovaného výskytu nákazy vysocepatogenní ptací chřipky (HPAI).

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 bývalé drůbežárny na pozemku p.č. 754/2 v k.ú. Dobřenice je v havarijním stavu a je ekologicky zatížena materiálem z eternitu, který obsahuje azbest.

14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků: Majetek není předmětem restitučních nároků (viz. příloha – prohlášení v Seznamu nemovitých věcí).

15. Další doplňující údaje: Nemovitosti jsou přístupné pouze po neveřejné účelové komunikaci, která je součástí oploceného areálu, v kterém provozuje chov drůbeže společnost PERENA spol. s r.o.

16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce: Vojtěch Hruška, DiS., tel.: 727 938 190, e-mail: v.hruska@spucr.cz, (Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Královehradecký kraj, Kydlínovská 245, 503 01 Hradec Králové)

V Hradci Králové dne 10.7.2023

.....
Ředitel Krajského pozemkového úřadu SPÚ:
Ing. Petr Lázňovský
(*vlastnoruční podpis, razítko*)

Přílohy:

- rozvaha (bilance) ke dni 6.6.2023
- potvrzení o ověření účetní rozvahy
- seznam nemovitých věcí
- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy
- čestné prohlášení o ekologických závazcích + stanovisko MŽP
- Stanovisko Oddělení tvorby cen a verifikace ke ZP č. 3680-162/22
- Znalecký posudek č. 3680-162/22
- nájemní smlouva č. 24N19/14

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 Královéhradecký kraj, Kydlinovská 245, Hradec Králové, 503 01

sestavená k: 6.6.2023

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87024

Název PP: Převod pozemků p.č. 375 včetně stavby drůbežárny a p.č. 754/2 vše v k.ú. Dobřenice, obci Dobřenice, okrese Hradec Králové

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	MINULÉ
AKTIVA CELKEM			113 600,00	0,00	113 600,00	
A.	Stálá aktiva		113 600,00	0,00	113 600,00	
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		113 600,00	0,00	113 600,00	
	1. Pozemky	031				
	2. Kulturní předměty	032				
	3. Stavby	021				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
	5. Pěstítkové 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	113 600,00	0,00	113 600,00	
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	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BEŽNE	MINULE
	PASIVA CELKEM		113 600,00	
C.	Vlastní kapitál		113 600,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		113 600,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	28 825,57	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	84 774,43	
	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: 6.6.2023

Sestavil: Vojtěch Hruška

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Petr Lázňovský

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ:

Podpis:

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

ke dni: 6.6.2023

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87024, privatizované jednotky SPJ 2001, Název PP: Převod pozemků p.č. 375 včetně stavby drůbežárny a p.č. 754/2 vše v k.ú. Dobřenice, obci Dobřenice, okrese Hradec Králové zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 113 600 Kč

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Název PP: Převod pozemků p.č. 375 včetně stavby drůbežárny a p.č. 754/2 vše v k.ú. Dobřenice, Obci Dobřenice, okres Hradec Králové, ke dni 6.6.2023 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č.: 87024/2001

V Praze dne

.....
Ředitel odboru ekonomického
(*vlastnoruční podpis, razítko*)

Vypracoval: Vojtěch Hruška, DiS.
Telefon: 727 938 190
Schválil: Ing. Petr Lázňovský

Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje:

Pozemek p.č. 375 v k.ú. Dobřenice (ostatní plocha)
Pozemek p.č. 754/2 v k.ú. Dobřenice (ostatní plocha)

Stručná charakteristika majetku:

Jedná se o pozemek p.č. 375 v k.ú. Dobřenice, na kterém se nachází zemědělská budova ve špatném technickém stavu a o pozemek 754/2 v k.ú. Dobřenice, který je zarostlý náletovými dřevinami a neudržovaným porostem.

Na základě dohody mezi Státním pozemkovým úřadem, Ministerstvem financí a Ministerstvem životního prostředí, Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj, adresa: Kydlinovská 245, 503 01 Hradec Králové **čestně prohlašuje, že:**

- výše uvedený majetek svým charakterem splňuje podmínku dohody
- tento majetek není zatížen ekologickou zátěží z hlediska ochrany životního prostředí, tzn. z hlediska ochrany půdy a spodních vod.

Dle platné dohody bude toto čestné prohlášení tvořit přílohu privatizačního projektu, zpracovaného Státním pozemkovým úřadem na privatizaci výše uvedeného majetku.

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj

Kydlinovská 245/71

503 01 Hradec Králové

.....
Státní pozemkový úřad
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Královéhradecký kraj
Ing. Petr Lázňovský

Ing. Jolana Miškářová
zástupce ředitele
vedoucí oddělení převodu majetku státu

Datum: 27.7.2021

Hradec Králové dne 2. 8. 2021
Č. j.:MZP/2021/550/968-Hd
Sp. zn.: ZN/MZP/2021/550/17
Vaše č.j.:SPU 272113/2021/Hru
Vyřizuje: Ing. Ilona Heroldová
Tel.: 267123605
E-mail: Ilona.Heroldová@mzp.cz

Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro
Královéhradecký kraj
Kydlinovská 245
503 01 Hradec Králové

Pozemky p.č. 375 a p.č. 754/2 v k.ú. Dobřenice – sdělení o ekologických závazcích

Ministerstvo životního prostředí obdrželo dne 28. 7. 2021 žádost Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj o potvrzení čestného prohlášení o ekologických závazcích ve vztahu k pozemkům p.č. 375 a p.č. 754/2 v k.ú. Dobřenice.

Čestné prohlášení o tom, že předmětné pozemky nenesou ekologickou zátěž, je podkladem pro privatizaci uvedeného majetku. Na pozemku p.č. 375 v k.ú. Dobřenice je umístěna zemědělská budova a na pozemku p.č. 754/2 je neudržovaný porost náletových dřevin. Ministerstvo životního prostředí k podané žádosti uvádí, že mu na uvedených pozemcích není známa existence ekologické zátěže.

Ve vztahu k ochraně životního prostředí ministerstvo neviduje na předmětných pozemcích žádné skutečnosti, které by bránily privatizaci tohoto majetku. Ministerstvo životního prostředí **s textem čestného prohlášení** Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj, ze dne 27. 7. 2021 **souhlasí**.

Ing. Libor Hejduk
ředitel odboru výkonu státní správy VI
podepsáno elektronicky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2023 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 12345 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569968 Dobřenice

Kat.území: 627747 Dobřenice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
375	340	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 375				
754/2	135	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 375

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) 010200/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1154/2013-602

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2023 12:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569968 Dobřenice

Kat.území: 627747 Dobřenice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.06.2023 12:20:29

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Seznam nemovitých věcí – varianta k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště: Hradec Králové

Obec: Dobřenice

Katastrální území: Dobřenice

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Dobřenice	Dobřenice	bez čp/če	zem. stavba – drůbežárna	375	557

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Dobřenice	Dobřenice	375	zastavěná plocha a nádvoří	314014
Dobřenice	Dobřenice	754/2	ostatní plocha	1870914

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 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 Hradci Králové dne 7.6.2023

.....
Ing. Petr Lázňovský
Ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj:

Za správnost: Vojtěch Hruška, DiS.

Česká republika – Státní pozemkový úřad

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Petr Lázňovský ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj,

adresa: Kydlinovská 245, 503 01 Hradec Králové

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 70017-3723001/0710.

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

Mgr. Vladislav Vaniček

r.č.

bytem:

503 25 Dobřenice

bankovní spojení:.....

číslo účtu:.....

(dále jen „nájemce“)

– na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“), tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 24N19/14

Čl. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s pozemky, jejíž součástí jsou stavby (dále jen „nemovité věci“) ve vlastnictví státu vedenými u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj Katastrálního pracoviště Hradec Králové.

obec	kat.území	druh evidence	parc. č.	výměra	druh pozemku	využití, resp. specifikace budovy/stavby
Dobřenice	Dobřenice	KN	375	340	zastavěná plocha	drúbežárna Dobřenice ID 557
Dobřenice	Dobřenice	KN	754/2	135	ostatní plocha	

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovité věci uvedené v čl. I do užívání za účelem: provozování zemědělské činnosti – chov včel

Čl. III

1) Nájemce měl možnost prohlédnout si před uzavřením smlouvy předmět nájmu a této možnosti využil. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav z podrobné prohlídky dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky. Nároky nelze uplatnit ani v případě, kdy možnosti prohlédnout si předmět nájmu před uzavřením smlouvy nájemce nevyužil, ač využít mohl.

2) Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 1.7.2019

3) Pronajímatel není povinen vyčkat na příchod nájemce více než třicet minut po určeném čase předání předmětu nájmu. Neposkytne-li nájemce pronajímateli potřebnou součinnost k předání předmětu nájmu, má se za to, že předmět nájmu byl předán toho dne, kdy mělo k předání dojít, a nájemce má povinnost platit nájemné přestože předmět nájmu nepřevzal.

4) Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu podepsaný oběma smluvními stranami bude obsahovat veškeré relevantní údaje týkající se předmětu nájmu jako např. jeho stav, stav elektroměru, stav plynoměru, vybavení a jeho stav.

Čl. IV

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav.

Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8:00 hod. do 16:00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.

Současně je pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.

Čl. V

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu,
- b) hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy,
- c) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu,
- d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla,

- e) zdržet se jakýchkoli jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích práv v nemovitých věcech, v nichž se nachází předmět nájmu,
- f) zajistit v předmětu nájmu na své náklady běžný úklid,
- g) plnit všechny povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně a předpisů na něj navazujících, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů na ně navazujících;
náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním prostředků pro uvedené oblasu v použitelném stavu, tj. provádění pravidelných revizí, údržby a odstraňování závad včetně obměny těchto prostředků, hradí nájemce,
- h) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za nemovitou věc, jež jsou předmětem nájmu,
- i) na svůj náklad pojistit předmět nájmu ve prospěch pronajímatele a do 3 měsíců od podpisu této smlouvy doložit pronajímateli splnění této povinnosti.

ČI. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá od 1.7.2019 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 NOZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.
- 5) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.
- 6) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Smluvní pokutu nájemce uhradí na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 19-3723001/0710 pod variabilním symbolem, který mu pronajímatel písemně sdělí.

Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

ČI. VII

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí **ročně pozadu** vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) **Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši 1280,00 Kč** (slovy: jedentisícdvěštosmdesát korun českých).

4) **Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 70017-3723001/0710, variabilní symbol 2411914.**

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

5) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710.

6) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).

7) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. 10. běžného roku jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.

Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele nejpozději do 1. 9. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek a nájemce bude povinen novou výši nájemného platit s účinností od nejbližší platby nájemného.

Základem pro výpočet zvýšeného nájemného bude nájemné sjednané před tímto zvýšením.

V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhledávaný příslušným orgánem, který pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

8) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.

ČI. VIII

1) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30.9.2019 včetně činí 323,00 Kč (slovy: třistadvacet tři korun českých) a bude uhrazeno **k 1.10.2019** na účet pronajímatele vedený u české národní banky, číslo účtu 70017-3723001/0710, variabilní symbol 2411914.

2) Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

ČI. IX

1) Nájemce je oprávněn provádět v a na předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen s výslovným, předchozím a písemným souhlasem pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace podmínek, za kterých pronajímatel povoluje úpravy.

2) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení.

ČI. X

Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nemovité věci, některé z nich nebo jejich části do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

ČI. XI

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že na nemovitých věcech, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být se souhlasem pronajímatele umístěny

informační a reklamní zařízení, stavby pro reklamu, koncové body sítě pro mobilní telefony nebo jiná komunikační zařízení ve vlastnictví třetích osob a není tím dotčena povinnost nájemce platit nájemné v dohodnuté výši. Nájemce dále bere na vědomí a je srozuměn s tím, že bez nároku na jakékoliv plnění v nezbytně nutném rozsahu umožní přístup k zařízením specifikovaným výše tak, aby mohla být využívána ke svému účel.

Čl. XII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovité věci, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být pronajímatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 NOZ.

Čl. XIII

Pronajímatel jako správce osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje nájemce jako subjekt osobních údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této smlouvy. Nájemce si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Smluvní strany se zavazují, že při správě a zpracování osobních údajů budou dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se SPÚ zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb. o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. XIV

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou dodatku k této smlouvě, a to na základě dohody smluvních stran, není-li touto smlouvou stanoveno jinak.

2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů týkajících se jejich specifikace jako smluvní strany této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

Čl. XV

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.

Čl. XVI

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. VI této smlouvy.

Čl. XVII

Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

- 1. 07. 2019

V Hradci Králové dne

STATNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj
Kydlinovská 245/71
503 01 Hradec Králové

Ing. Petr Lázňovský
ředitel
Krajského pozemkového úřadu pro
Královéhradecký kraj
pronajímatel

.....
Mgr. Vladislav Vaníček
nájemce

Za správnost: Ing. Martin Sedlák

.....
podpis

Výpočet nájmu k dodatku č. nájemní smlouvy č. 24N19/14

Datum tisku: 26.6.2019

Spočítáno k datu splátky: 1. 10. 2019

Vydané parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m ²]	Datum zahájení nájmu	Datum ukončení nájmu	Počet dní	Nájem [Kč]
----------	---------	---	-----	-------	--------------------------	----------------------	----------------------	-----------	------------

Celkem vydané parcely

Stávající parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m ²]	Datum zahájení nájmu	Datum ukončení nájmu	Počet dní	Nájem [Kč]
----------	---------	---	-----	-------	--------------------------	----------------------	----------------------	-----------	------------

Katastr: Dobřenice

	375			2	340	1.7.2019		92	312,04
	754	2		2	135	1.7.2019		92	10,59
Celkem za katastr					475				322,63
Celkem stávající parcely					475				322,63
Celkem									<u>323</u>

Příloha pachtovní smlouvy č. 24N19/14

Variabilní symbol: 2411914 Uzavřeno: 01.07.2019 Roční pacht: 1 280 Kč
Datum tisku: 06.04.2022 Účinná od: 01.07.2019

Pachtýři:**Název****Adresa**

Vaníček Vladislav

Jřenice

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	%	Inflace	Pacht [Kč]
Katastr: Dobřenice												
	375			2	13	10002	m ²	2,00	340	1		1 238,00
	754	2		2	14	10002	pc/ha	141 400,00	135	2,2		42,00
Celkem za katastr									475			1 280,00
Celkem									475			1 280

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²



Ing. Jaroslav Mrázek, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Jana Zajíce 959, 530 12 Pardubice, tel. 604 267 972

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3680-162/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně
pozemku p.č. 754/2 a pozemku p.č. 375,
jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního - zemědělská stavba,
v k.ú. a obci Dobřenice, okrese Hradec Králové

Znalec: Ing. Jaroslav Mrázek
Jana Zajíce 959
530 12 Pardubice

Zadavatel: Česká republika - Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj, IČ: 01312774,
Kydlinovská 245
503 01 Hradec Králové

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.5.2022

Vyhotoveno: V Pardubicích 25.5.2022



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovit cenu nemovitého majetku: pozemku p.č. 754/2 a pozemku p.č. 375, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního - zemědělská stavba, v k.ú. a obci Dobřenice, okrese Hradec Králové, a to zjištěnou a cenu obvyklou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení ceny nemovitého majetku pro účely převodu vlastnického práva podle zákona č. 92/1991 Sb.,

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.5.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednávka znaleckého posudku ze dne 5.5.2022

kopie katastrální mapy

částečný výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 10002 pro k.ú. Dobřenice

územní plán obce Dobřenice

informace o uskutečněných prodejkách obdobného majetku - cenové údaje z katastru nemovitostí skutečnosti a výměry zjištěné na místě

2.2. Věrohodnost zdroje dat

použité zdroje dat a informace jsou považovány za věrohodné

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§ 492:

Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Cena obvyklá je definována v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách a v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz, postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

§ 2

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinnky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Zákon č. 89/2012 Sb., (občanský zákoník) v ustanovení § 492 neodkazuje konkrétně na obvyklou cenu ve smyslu zákona o oceňování majetku, pro převod vlastnických práv je tedy možné (v případě, že zákonem není stanoveno něco jiného) uvažovat o ocenění obvyklou cenou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 6 zákona o cenách – tedy určit cenu obvyklou kalkulačním propočtem.

Dne 25.9.2014 vydalo Ministerstvo financí ČR Komentář k určování obvyklé ceny:

Dle tohoto komentáře se **zákon o oceňování majetku použije vždy v případech, kdy zvláštní zákon (předpis) odkazuje na cenový předpis pro ocenění majetku nebo služby.**

Např.:

§ 39 odst. 2) Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích,:

„Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. ...“

§ 12 odst. 4) Zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích:

„Při úplatném nabývání majetku lze cenu¹⁶⁾ sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu¹⁷⁾ ...“

¹⁶⁾ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁾ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

V daném případě se jedná o směnu pozemků s obcí, pro ocenění se použije Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

§ 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění:

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *Obvyklou cenou 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 trhu 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

Kromě výše uvedené definice dle § 2 odst. 4) zákona č. 151/1997 Sb., lze v odborné literatuře a obdobných zdrojích nalézt celou řadu definic tržní hodnoty, např.:

„Tržní hodnota vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána v den ocenění na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může výrazně odlišovat.“

V některých pramenech (včetně judikátů) je prezentován názor, že tržní hodnota je totéž, co cena obvyklá, v dalších zdrojích je tomu naopak. Odborné prameny se pak více méně shodují v názoru, že hodnota věci je odhad, za kterou by mohla být věc na trhu zobchodována, cena je pak skutečně dosažená při vlastním prodeji.

Způsob určení ceny obvyklé a určení tržní hodnoty dále rozpracovává Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění:

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

- **Výnosový přístup** vychází z předpokládané velikosti budoucího výnosu nemovitosti, jeho stabilitou a spolehlivostí.
- **Nákladový přístup** se zabývá vynaloženými náklady za nemovitost. Používá se zejména při oceňování nových nemovitostí, nebo v případě, kdy musí brát v potaz nutné opravy na staré nemovitosti
- **Porovnávací přístup**, přístup nejčastěji aplikovaný, odráží současný stav trhu. Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. Předpokladem pro použití porovnávacího přístupu je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.

Výnosové metody ocenění (publikované v odborné literatuře) definují hodnotu nemovitosti jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů. Postup na základě kapitalizace výnosů je založen na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je tzv. *výnosová hodnota*, definovaná jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je založen na časové hodnotě peněz a relativním riziku investice. Do očekávaných výnosů plynoucích z nemovitosti je nutné promítnout možné změny výnosů i kapitalizačních měr, ale i změny hodnoty nemovitosti, které souvisí s technickými změnami (opotřebení, znehodnocení), se změnami funkčními, užitkovými, právními, finančními, ekonomickými apod.

Nákladový způsob ocenění

Oceňování nákladovým způsobem patří k poměrně rozšířenému způsobu oceňování a uplatní se u celé řady staveb a činností, nejen pro účely daňové. Nákladový způsob ocenění vychází z ceny, za kterou by v daném místě a čase bylo možno věc pořídit.

Nákladovou cenu lze stanovit jako:

cenu zjištěnou postupem dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky nákladový způsob oceňování vychází z jednotkových cen, které jsou pravidelně aktualizovány ne současnou cenovou úroveň (koeficient změny cen staveb K_i), ceny zohledňují i místo stavby (polohový koeficient)

pořizovací cenu

zpravidla dle skutečné a úplné fakturace (lze použít zpravidla pouze v roce dokončení stavby)

reprodukční cenu sníženou o opotřebení

zjistí se zpravidla podrobným rozpočtem nebo přibližnou kalkulací pomocí jednotkových (směrných) cen, nebo cenových ukazatelů.

Zatímco metoda výnosového ocenění a nákladového ocenění je určitým základním způsobem upravena v právním předpisu, metoda pro porovnávací způsob ocenění není žádným právním předpisem podrobněji upravena a je na znalci, jakou metodu s jakým odůvodněním použije.

Porovnávací metoda ocenění je jedním ze základních způsobů ocenění nemovitostí, je nejčastěji užívaná metoda v běžném tržním prostředí. Je užívána zpravidla jako monokriteriální, multikriteriální, případně jako metoda přímého porovnání. Základní podmínkou pro použití porovnávací metody je existence databáze o cenách prodaných nemovitostí a možnost sestavení dostatečně vypovídajícího souboru nemovitostí k porovnání

Pokud nelze cenu obvyklou ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, určit porovnáním, soud připouští (viz NS 32 Cdo 3521/2017), že v takovém případě může být cena obvyklá určena i jiným způsobem, který vychází z nákladů, jež by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jejich stavu k datu ocenění.

Dle ustanovení § 1c odst. 1) vyhlášky č. 441/2013 Sb., „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.“

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemky
Adresa předmětu ocenění: Dobřenice
503 25 Dobřenice
LV: 10002
Kraj: Královéhradecký
Okres: Hradec Králové
Obec: Dobřenice
Katastrální území: Dobřenice
Počet obyvatel: 586
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,115,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 533,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí je v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10002 pro k.ú. Dobřenice ke dni ocenění evidován:

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti v západní okrajové části zastavěného území obce Dobřenice. Obec Dobřenice se nachází na silnici II/323 při severním okraji dálnice D11 (výjezd km 76) cca 12 km západně od krajského města Hradec Králové. Příjezd do obce je buď po dálnici D11, nebo silnici II/323 a I/11.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v bývalém zemědělském, dnes už jen v části užívaném areálu (drůbežárna). Areál je oplocený, nicméně otevřený a volně přístupný, vybavený účelovými zpevněnými komunikacemi. Oceňované nemovitosti jsou přístupné po těchto účelových komunikacích, nicméně komunikace nejsou veřejné a v katastru nemovitostí není evidován žádný právní titul přístupu a příjezdu přes pozemky jiného vlastníka. Součástí pozemku p.č. 375 (jednotná číselná řada) je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního - zemědělská stavba. Ke dni ocenění je stavba ve velmi špatném, až havarijním stavu, nicméně užívána na základě nájemní smlouvy je, a to k drobným zemědělským účelům (chov včel) a jako sklad.

Budova bez čp/če na p.č. 375:

jedná se o přízemní nepodsklepenou budovu obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Konstrukce budovy je po obvodu z ocelových sloupů, konstrukce zastřešení jsou dřevěné krokve. Opláštění obvodových stěn je provedeno z eternitových sendvičových desek, krytina (děravá) je z eternitových vlnitých desek, podhled střešního pláště je rovněž opatřený eternitovými deskami. Celkově se odhaduje, že ve stavbě je odhadem cca 15 t eternitu z obsahem azbestu. Podlaha budovy je betonová, okna i dveře prakticky chybí, západní štít budovy je pobořený. Budova není připojena na síť technické infrastruktury, původní rozvody elektro jsou demontována a zdevastovány, nejsou funkční. Nosné sloupy a krokve jsou provedeny v modulu 4,5m, což zejména u konstrukce zastřešení limituje její únosnost a statickou stabilitu. Ke stavbě není k dispozici žádná stavebně technická dokumentace (dokumentace skutečného provedení stavby, požárně bezpečnostní řešení, ...), ani žádná dokumentace stavebně právní (stavební povolení, kolaudační rozhodnutí,)

Stavba je ve velmi špatném stavebně technickém stavu na samé hranici své životnosti, nemá žádné vybavení a nelze ji považovat za způsobilou k užívání dle platných předpisů (stavebně technické, protipožární, hygienické, ... atd), ačkoliv je pronajata. Stávající pronájem lze spíše chápat jako administrativní opatření k naplnění požadavků nakládání s majetkem státu.

Pozemek p.č. 754/2 je neužívaný pozemek, ke dni ocenění porostlý křovinami.

3.2. Obsah

1. budova na p.č. 375
2. pozemky p.č. 375 a p.č. 754/2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nemovitosti jsou v daném stavu na volném trhu prakticky neprodejné	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - značná ekologická zátěž	I	-0,30
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,428$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,660$$

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: Vlivy snižující cenu - oceňované nemovitosti nemají legitimní (v katastru nemovitostí evidovaný) přístup a příjezd	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,207$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,089$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,137$$

1. budova na p.č. 375

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
 Svislá nosná konstrukce: kovová
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
nadzemní podlaží	340,00 m ²	2,50 m	850,00
Součet	340,00 m²		850,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 850,00 / 340,00 = 2,50 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 340,00 / 1 = 340,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní podlaží	(340)*(2,50)	=	850,00 m ³
zastřešení	340*0,9/2	=	153,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní podlaží	NP	850,00 m ³
zastřešení	Z	153,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 003,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	jednostranné opláštění osinkocementovými deskami	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové desky	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100

8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	hrubý beton	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					47,70
Koeficient vybavení K_4 :					0,4770

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu)

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	12,72	60	65	92,31	11,7418
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	63,73	60	65	92,31	58,8292
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	14,68	60	60	100,00	14,6800
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	6,08	60	60	100,00	6,0800
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	2,79	60	60	100,00	2,7900
Opotřebení:										94,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9394
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4770
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 293,91
Plná cena: 1 003,00 m ³ * 2 293,91 Kč/m ³	=	2 300 791,73 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 94,1 % /100)	*	0,059
Nákladová cena stavby CS_N	=	135 746,71 Kč
Koeficient pp	*	0,137
Cena stavby CS	=	18 597,30 Kč
Budova na p.č. 375 - zjištěná cena	=	18 597,30 Kč

2. pozemky p.č. 375 a p.č. 754/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,660

Index polohy pozemku I_P = 0,207

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,660 * 1,000 * 0,207 = 0,137$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	533,-	0,137		73,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	375	340	73,02	24 826,80
Stavební pozemek - celkem			340		24 826,80

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	14,14	0,25				3,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	754/2	135	3,54		477,90
Jiný pozemek - celkem			135			477,90

Pozemky p.č. 375 a p.č. 754/2 - zjištěná cena celkem = **25 304,70 Kč**

Výsledky analýzy dat – cena zjištěná

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| 1. budova na p.č. 375 | 18 597,30 Kč |
| 2. pozemky p.č. 375 a p.č. 754/2 | 25 304,70 Kč |

Výsledná cena - celkem: **43 902,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **43 900,- Kč**

slovy: Čtyřicettřítisícdevětset Kč

4.2. Ocenění cenou obvyklou (použije se pro převod vlastnického práva)

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pro určení obvyklé ceny je nutné sestavit dostatečně vypovídající soubor informací o uskutečněných prodejkách **obdobného majetku ve srovnatelném místě a čase**.

Obdobný majetek

Definici obdobného majetku žádný právní předpis neupravuje, v případě oceňování nemovitého majetku je nutné vycházet z členění pozemků a staveb dle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., z informací evidovaných v katastru nemovitostí a ze skutečného stavu předmětu ocenění.

§ 9 odst. (5) zákona č. 151/1997 Sb.,:

„Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.⁵⁾ Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“

§ 3 odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb.,:

„Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí⁶⁾ a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“

U staveb jsou za srovnatelné považovány stavby stejného druhu stavby a účelu užívání. Další specifické vlastnosti porovnávaných nemovitostí jsou při dalším ocenění zohledněny jako další okolnosti, které mají na hodnotu nemovitosti vliv.

Členění pozemků z hlediska druhu pro účely oceňování je upraveno v § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podrobné určení druhu pozemku je evidováno v katastru nemovitostí.

Účel užívání je úzce spjat s určením využitelnosti pozemku dle platného územního plánu a se skutečným stavem užívání a využitelnosti. Za obdobný majetek (pozemky) nelze považovat pozemky s různým funkčním využitím a zastavitelností dle územního plánu. Další specifické vlastnosti porovnávaných pozemků (velikost, tvar, svažitost, infrastruktura, atd. ...) jsou při vlastním ocenění zohledněny jako další okolnosti, které mají na hodnotu nemovitosti vliv.

Srovnatelné místo

Co se rozumí „**srovnatelným místem**“, zákon kromě termínu „*v tuzemsku*“ (§2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění) a ustanovení týkajících se zpracovávání cenových map stavebních pozemků nijak blíže nespecifikuje. Ve znalecké činnosti je pro cenové porovnání vžitý výraz „srovnatelný“, je tedy žádoucí, aby místa vybraných uskutečněných prodejů byla srovnatelná s místem ocenění, aby měla srovnatelné rozhodující znaky. Z trhu s realitami je zřejmé, že z těchto znaků se nejvíce projeví velikost města, dostupnost občanské vybavenosti (zejména obchody, služby, úřady, školy), infrastruktura, dopravní obslužnost, následně pak i atraktivita polohy ať už turistická nebo jinak společensky významná.

Velikost města nebo obce není nijak definována (i když např. občanský zákoník s velikostí obce podle počtu obyvatel pro své účely počítá), lze ji posuzovat z několika hledisek, např. počtu obyvatel, rozlohy, ale i dle hospodářsko správního významu, tedy dle občanské vybavenosti a dostupnosti veřejné správy. Občan (resp. kupující na trhu) nemá žádný profit ze skutečnosti kolik obyvatel má jeho město, obec, rozhodující je dostupnost občanské vybavenosti. Lze tedy usuzovat, že pro velikost obce, resp. města je rozhodující není počet obyvatel, ale její (jeho) hospodářsko správní význam.

Srovnatelný čas, resp. co se rozumí „ke dni ocenění“

Co se rozumí termínem „ke dni ocenění“ resp. „daným časem“ žádný právní předpis rovněž nedefinuje, v odborných publikacích se objevuje výraz „v nedávné minulosti“. Vychází se tedy vždy z časového úseku, který má na trhu pro ocenění rozhodující význam. Tento časový úsek je závislý na dynamice trhu, nelze jej nijak předvídat, lze mít za to, že by zpravidla neměl být delší, než dva roky a v případě potřeby je nutné použít informace přepočítat na cenovou úroveň ke dni ocenění.

Obvyklý obchodní styk

Co se rozumí obvyklým obchodním stykem lze dovodit z definic obvyklé ceny a tržní hodnoty

Z ustanovení § 2 odst. 2) a odst. 4) Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění:

„.... 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 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. ...“

„... mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§ 1a Vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Z uvedených ustanovení je zřejmé, že obvyklý obchodní styk se odehrává na trhu

Základními podmínkami (velmi stručně řečeno) pro obvyklý obchodní styk jsou:

- Existence trhu, běžné obchodování daného předmětu na trhu, existence nabídky a poptávky
- Rovnocennost postavení prodávajícího, svéprávná vůle prodávajícího a kupujícího, vyloučení jakéhokoliv jednání pod nátlakem, či v tísní

jednotliví aktéři mohou svobodně sledovat svůj zájem, tedy všechny směny jsou pouze dobrovolné (k jednotlivé směně dojde tehdy, pokud je pro obě strany výhodná) a tam, kde existují vlastnické tituly, práva disponovat s konkrétním majetkem.

Pozemek p.č. 375 se zemědělskou stavbou a pozemek p.č. 754/2

Popis pozemků je uvedený na str. 7 - 9 znaleckého posudku

Stavba na pozemku p.č. 375 je posuzována jako stavba nezpůsobilá k provozu dle platných právních předpisů a norem a stavba nezpůsobilá k rekonstrukci. Pokud by k nějaké rekonstrukci mělo dojít, musí být vyměněn kompletně obvodový plášť i střešní plášť a z původní stavby zůstane pouze hrubá betonová plocha ve velmi opotřebovaném stavu a 18 ocelových sloupů výšky 2,5 m. Konstrukce zastřešení je dožilá. Při demontáži obvodového a střešního pláště bude nutná likvidace velkého objemu nebezpečného odpadu (hrubou kalkulací cca 15 t materiálu s obsahem azbestu), což představuje značnou ekonomickou zátěž (při současných cenách likvidace cca 7 tis. Kč/t). Z hlediska ceny obvyklé (resp. tržní hodnoty) je stavba hodnocena jako neprodejná s nulovou hodnotou. Stavba jako součást pozemku p.č. 375 je jeho významnou ekologickou zátěží pro pozemek p.č. 375

Oceněny jsou pak samotné pozemky, ocenění cenou obvyklou je provedeno cenovým porovnáním na základě informací o uskutečněných prodejích obdobného majetku (cenové ukazatele z katastru nemovitostí)

a) Výběr údajů do souboru pro porovnání

Majetek, druh majetku, účel užívání:	pozemky zemědělských areálů
Místo, srovnatelnost místa:	k.ú. Kříčeň, k.ú. Rohovládova Bělá, k.ú. Rohoznice, k.ú. Přelovice
Čas:	roky 2019 - 2021

Informace o uskutečněných prodejích (sjednané ceny), statistické údaje z trhu nemovitostí:

listina p.č.	k.ú.	druh	výměra m ²	Prodejní cena	
				Kč	Kč/m ²
1 V-13366/2020-606					
70/114	Kříčeň	ostatní plocha	587,00		
	c e l k e m		587,00	58 700,00	100,00
		pozemek zem. areálu			
2 V-7393/2021-606 (vl. podíl 7/8)					
st. 90/1	Kříčeň	zast. plocha	512,00		
70/6	Kříčeň	ost. plocha	62,00		
70/15	Kříčeň	ost. plocha	1 329,00		
70/44	Kříčeň	ost. plocha	321,00		
70/94	Kříčeň	ost. plocha	3,00		
	c e l k e m		2 227,00	334 051,43	150,00
		pozemky zem. areálu bez stavby			
3 15504/2019-606					
512/12	Rohovládova Bělá	orná půda	1 494,00		
	c e l k e m		1 494,00	522 900,00	350,00

		pozemek výr. areálu orná půda	8 608,00		
4	V-12219/2021-606				
	st. 93	Rohoznice	zast. plocha	1 131,00	
	68/16	Rohoznice	ost. plocha	4 293,00	
		c e l k e m		5 424,00	7 750 000,00 1 428,83
		pozemky včetně stavby			
5	V-8764/2021-606				
	st. 84	Přelovice	zast. plocha	1 005,00	
	1026	Přelovice		7 736,00	
	1027	Přelovice		454,00	
		c e l k e m		9 195,00	9 428 200,00 1 025,36
		pozemky včetně stavby			

dostupných informací o uskutečněných prodejkách obdobných pozemků je velmi málo, většinou se v případě pozemků bez staveb jedná o prodeje v rámci narovnání vlastnických a uživatelských vztahů (na pozemcích stavby jiného vlastníka) a okruh možných nabyvatelů je omezený. V dalších případech se jedná o prodeje areálů, nebo jejich částí, a to pozemků včetně provozuschopných a funkčních staveb.

Ve všech uvedených případech se jedná o pozemky vybavené dopravní a technickou infrastrukturou, tedy s přístupem a se sítěmi

b) Výběr údajů ze souboru informací o uskutečněných prodejkách, vyloučení odlehlých údajů

Z uvedeného přehledu je zřejmé, že pro cenové porovnání nelze použít informace o prodejkách pozemků se stavbami (areálů nebo jejich ucelených částí), pro výchozí srovnávací hodnotu jsou použity informace o prodejkách samostatných pozemků v zemědělských areálech (pol. 1 a 2).

c) Srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, úprava sjednaných cen dle odlišností srovnávacích parametrů

Pozemky v pol. 1 a 2 jsou považovány za obdobný majetek

d) Určení základní jednotky pro porovnání

Základní jednotkou pro porovnání je jednotková cena pozemku v Kč/m²

e) Určení obvyklé ceny na základě vyhodnocení souboru upravených cen

Výchozí srovnávací hodnotou je cena 150,- Kč/m² pozemku.

V případě oceňovaných pozemků je nutné zohlednit jejich specifické vlastnosti:

Záporné znaky:

p.č. 754/2 a p.č. 375

- pozemky nemají právní titul k zajištění přístupu a příjezdu
- pozemky bez technické infrastruktury

p.č. 754/2

- s ohledem na malou výměru a tvar je jeho využitelnost velmi výrazně omezena, pozemek je samostatně nezastavitelný

p.č. 375

- významná ekologická zátěž
- pozemek nemá kolem sebe žádnou manipulační plochu

p.č.	výchozí srovnávací hodnota	srážky v %				celková srážka	Kč	výsledná cena
		pozemek bez sítě	bez přístupu	tvar a velikost	ekologická zátěž			
754/2	150,00	10,00	10,00	5,00	25,00	37,50	112,50	
375	150,00	10,00	10,00		30,00	50,00	75,00	

Cena obvyklá pozemku p.č. 754/2 je určena ve výši 112,50 Kč/m², t.j. při celkové výměře 135 m²

15 190,- Kč

Cena obvyklá pozemku p.č. 375 včetně stavby – budovy bez čp/če je určena ve výši 75 Kč/m², t.j. při celkové výměře 340 m²

25 500,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovit cenu nemovitého majetku: pozemku p.č. 754/2 a pozemku p.č. 375, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního - zemědělská stavba, v k.ú. a obci Dobřenice, okrese Hradec Králové, a to zjištěnou a cenu obvyklou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

Cena obvyklá pozemku p.č. 754/2 a pozemku p.č. 375 včetně stavby – budovy bez čp/če – zemědělská stavba v k.ú. a obci Dobřenice, okrese Hradec Králové, je určena v celkové výši

40 690,- Kč

Znalecký posudek je bez příloh.

Prohlášení o nepodjatosti:

Prohlašuji, že si nejsem vědom jakéhokoliv vztahu k předmětu ocenění, ani k dotčeným osobám, na základě kterého by mohly vzniknout jakékoliv pochybnosti o mé nepodjatosti

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.10.1997, č.j. Spr. 2232/97 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

V souladu s ustanovením § 127a) zákona číslo 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3680-162/22 evidence posudků.

V Pardubicích 25.5.2022

Ing. Jaroslav Mrázek
Jana Zajíce 959
530 12 Pardubice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.



Váš dopis zn.: SPU 252919/Hoř
Ze dne: 14. 7. 2022
Vyřizuje: Ing. Petra Hořáková

Naše značka: SPU 273842/2022/FH
Vyřizuje.: Ing. Filip Hakl
Tel.: 601 584 071
ID DS: z49per3
E-mail: f.hakl@spucr.cz
Datum: 29. 7. 2022

Státní pozemkový úřad
Odbor převodu majetku státu

STANOVISKO KE ZNALECKÉMU POSUDKU

Vážení,

dopisem ze dne 14. 7. 2022 jste požádali Oddělení tvorby cen a verifikace (OTCaV) o posouzení znaleckého posudku (dále též „ZP“) č. 3680-162/22 ze dne 25. 5. 2022, který vypracoval znalec Ing. Jaroslav Mrázek.

ZP byl vypracován za účelem převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Převod má být dle objednávky ZP realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli.

Požadována byla obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 754/2 (ostatní plocha, 135 m²) a parc. č. 375 (zastavěná plocha a nádvoří, 340 m²), jehož součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba.

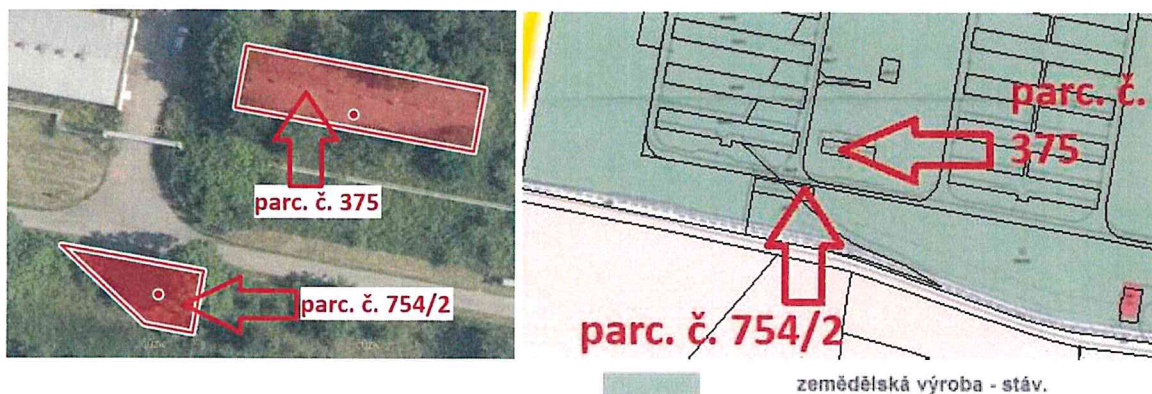
Stanovisko

- **Nedoporučujeme akceptovat ZP č. 3680-162/22** ze dne 25. 5. 2022, který vypracoval znalec Ing. Jaroslav Mrázek. Doporučujeme ZP vrátit znalci k opravě vad.
- **Navrhujeme upustit od možnosti přímého prodeje jednomu zájemci.**

Odůvodnění

Oceňované pozemky jsou platným územním plánem zařazeny do plochy zemědělské výroby. Součástí pozemku parc. č. 375 je zemědělská stavba, pozemek parc. č. 754/2 je nezastavěný.

Ortofotomapa a výřez z územního plánu s vyznačením oceňovaných pozemků:



Obvyklá cena

Znalec v ZP uvádí, že určil obvyklou cenu. Dále uvádíme postup určení obvyklé ceny, použitý v ZP: Znalec při určení ceny vyhledal 5 vzorků realizovaných prodejů. Na str. 18 ZP znalec uvedl: „Pozemky v pol. 1 a 2 jsou považovány za obdobný majetek“

Položka 1 - vzorek V-13366/2020-606

Jde o realizovaný prodej pozemku parc. č. 70/114 (dle KN ostatní plocha, 587 m²) v k.ú. Kříčeň. Územním plánem je pozemek zařazen do plochy ZO (plochy zeleně – ochranná a izolační) Tato plocha od severozápadu navazuje na areál zemědělské výroby. Prodej byl realizován za kupní cenu 100 Kč/m².

Ortofotomapa s vyznačením pozemku vzorku V-13366/2020-606:



Položka 2 - vzorek V-7393/2021-606

Jde o realizovaný prodej podílu 7/8 pozemků parc. č. st. 90/1 (na pozemku je stavba bez čp/če, zemědělská stavba), 70/6, 70/15, 70/44 a 70/94 (celk. výměra podílu 1948,625 m²) v k.ú. Kříčeň. Územním plánem jsou pozemky zařazené do ploch VZ (plochy výroby a skladování – zemědělská výroba). Prodej byl realizován za kupní cenu 150 Kč/m².

Ortofotomapa s vyznačením pozemků vzorku č. V-7393/2021-606:



Na str. 18 ZP dále znalec uvedl: „Výchozí srovnávací hodnotou je cena 150 Kč/m² pozemku.“ Tuto „srovnávací hodnotu“ následně znalec upravil srážkami.

Pro pozemek parc. č. 754/2 znalec použil celkovou srážku 25 % (jednotlivé srážky: 10 % pozemek bez sítí, 10 % bez přístupu, 5 % tvar a velikost). Pro pozemek parc. č. 754/2 znalec po úpravách určil výslednou cenu 112,50 Kč/m² (15 190 Kč za pozemek po zaokrouhlení).

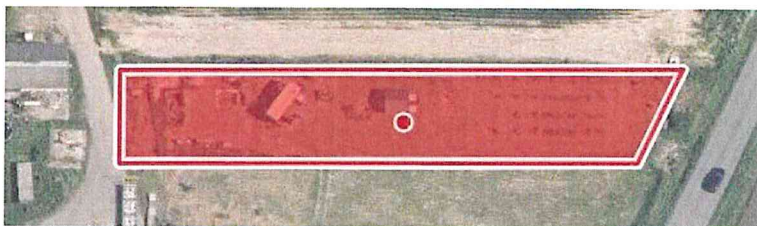
Pro pozemek parc. č. 375 znalec použil celkovou srážku 50 % (jednotlivé srážky: 10 % pozemek bez sítí, 10 % bez přístupu, 30 % ekologická zátěž). Pro pozemek parc. č. 375 znalec po úpravách určil výslednou cenu 75 Kč/m² (25 500 Kč za pozemek včetně stavby).

Znalec v ZP dále také uvedl následující vzorky, které však pro použití obvyklé ceny nepoužil:

V-15504/2019-606

Jde o realizovaný prodej pozemku parc. č. 512/12 (dle KN orná půda, 1494 m²) v k.ú. Rohovládova Bělá. Územním plánem je pozemek zařazen do plochy NZ (plochy zemědělské). Prodej byl realizován za kupní cenu 350 Kč/m².

Ortofotomapa s vyznačením pozemku vzorku č. V-15504/2019-606:



V-12219/2021-606

Jde o realizovaný prodej pozemků parc. č. st. 93 (součástí je zemědělská stavba) a 68/16 (celková výměra 5424 m²) v k.ú. Rohoznice. Územním plánem jsou pozemky zařazené do plochy VS (plochy smíšené a výrobní). Prodej byl realizován za kupní cenu 14288,83 Kč/m² (cena včetně stavby).

V-8764/2021-606

Jde o realizovaný prodej pozemků parc. č. st. 84 (součástí je zemědělská stavba), 1026 a 1027 (celková výměra 9195 m²) v k.ú. Přelovice. Územním plánem jsou pozemky zařazené do ploch VZ (výroba a skladování, zemědělská výroba) a NZ (plochy zemědělské). Prodej byl realizován za kupní cenu 1025,36 Kč/m² (cena včetně stavby).

K oceňované stavbě znalec v ZP uvedl:

Při demontáži obvodového a střešního pláště bude nutná likvidace velkého objemu nebezpečného odpadu (hrubou kalkulací cca 15 t materiálu s obsahem azbestu), což představuje značnou ekonomickou zátěž (při současných cenách likvidace cca 7 tis. Kč/t). Z hlediska ceny obvyklé (resp. tržní hodnoty) je stavba hodnocena jako neprodejná s nulovou hodnotou. Stavba jako součást pozemku p.č. 375 je jeho významnou ekologickou zátěží pro pozemek p.č. 375

Cena zjištěná

Pozemek parc. č. 754/2

Znalec určil cenu zjištěnou pozemku dle § 9 odst. 5 (pozemek hospodářsky nebo komerčně nevyužitelný) vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. Cena byla určena ve výši 3,54 Kč/m² (477,90 Kč za pozemek).

Pozemek je územním plánem zařazen do plochy zemědělské výroby. V této ploše je mimo jiné možno umístit zemědělské stavby. **Dle našeho názoru má být pozemek oceněn dle § 9 odst. 4 písm. a) jako pozemek zahrnutý dle platného územního plánu k zastavění.**

Pozemek parc. č. 375

Znalec určil cenu zjištěnou pozemku dle § 4 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. Cena byla určena ve výši 73,02 Kč/m² (24 826,80 Kč za pozemek).

Znalec určil cenu zjištěnou stavby dle § 12 (budova a hala) vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. Oceňovaná stavba byla znalce klasifikována jako budova typu S. pro skladování a manipulaci (kód dle CZ-CC: 1252), svíslá nosná konstrukce kovová.

Opotřebenění stavby znalec určil analytickou metodou ve výši 94,1 %.

Nákladová cena stavby (budovy) před použitím koeficientu pp dle ZP činí 135 746,71 Kč.

Zjištěná cena stavby (po uplatnění koeficientu pp) dle ZP činí 18 597,30 Kč.

Vyjádření OTCaV k určeným cenám

Znalec při určování obvyklé ceny z doložených vzorků označil pouze dva vzorky za obdobný majetek a obvyklou cenu určil na základě jednoho z nich (V-7393/2021). Obvyklá cena na základě tohoto jediného vzorku byla určena zvlášť pro nezastavěný pozemek parc. č. 754/2 i pro zastavěný pozemek parc. č. 375 včetně stavby.

Dle ust. § 1a odst. 2 vyhlášky, postup určení obvyklé ceny zahrnuje: „a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění“.

Dle názoru OTCaV by bylo možné cenu určenou na základě jednoho vzorku označit spíše jako tržní hodnotu. Tržní hodnota je v kontextu Stanoviska k obvyklé ceně po 1. 1. 2021 (vydaném Ministerstvem financí), zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění, náhradní metodou při nemožnosti určit obvyklou cenu.

Při určování obvyklé ceny by bylo vhodnější určit pro pozemky obvyklou cenu zvlášť (bez stavby), a to metodou přímého porovnání ze tří vzorků obdobných předmětů (v souladu s postupem uvedeným v ust. § 1a odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění). Domníváme se, že jako obdobné předměty pro určení obvyklé ceny pozemků (vzorky realizovaných cen obdobných pozemků) lze kromě vzorku V-7393/2021-606 (kupní cena 150 Kč/m²) použít i vzorky V-13366/2020-606 (kupní cena 100 Kč/m²) a V-15504/2019-606 (kupní cena 350 Kč/m²).

Na základě vzorků uvedených v ZP (V-13366/2020-606, V-7393/2021-606, V-15504/2019-606) OTCaV provedlo vlastní odhad obvyklé ceny pozemků ve výši 200 Kč/m² (95 000 Kč za pozemky).

Cena stavby by mohla být v tomto typu oceňovacího případu určena v úrovni znalecem určené nákladové ceny stavby (135 746,71 Kč = cena zjištěná bez koeficientu pp). V tomto konkrétním oceňovacím případě však s ohledem na specifické okolnosti (stavba ve špatném stavu s ekologickou zátěží) však navrhuje cenu stavby pro privatizaci ve výši ceny zjištěné, to je 18 597,30 Kč. Oporou pro určení ceny stavby v této výši je i výše nákladů na likvidaci nebezpečného odpadu (azbest), uváděná v ZP v odhadované výši 7 tis. Kč za tunu. Při odhadovaném množství cca 15 t činí náklady na likvidaci cca 105 000 Kč.

Pro privatizaci oceňovaného majetku navrhuje použít celkovou částku 113 600 Kč.

Výše uvedeným postupem bude též splněn požadavek objednavatele, formulovaný v objednávce ZP - pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) určit cenu samostatně včetně zaokrouhlení. Viz „Specifické požadavky objednatele“ na str. 2 objednávky ZP.

Vzhledem ke komplikované oceňovací situaci by bylo vhodné, aby znalec v ZP uvedl skutečnosti snižující přesnost závěru (viz ust. § 28 odst. 5 zákona č. 254/2019 Sb., v aktuálním znění) a podmínky správnosti ZP nebo jiné skutečnosti snižující jeho přesnost (viz § 41 odst. 5 vyhlášky č. 503/2020 Sb., v aktuálním znění).

Formální vady ZP

- Označení znalce na titulní straně ZP není v požadovaném formátu. Chybí IČO.
- V ZP chybí fotodokumentace oceňovaného majetku. To je v rozporu se Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad (dále jen „Standardy“). Prohlídka oceňovaného majetku musí být doložena fotodokumentací pořízenou zhotovitelem ZP.
- V ZP není doložen list vlastnictví nebo jiný obdobný dokument. To je v rozporu se Standardy.
- V ZP není doloženo možné využití oceňovaných pozemků dle platného územního plánu.
- V zadání ZP není uvedeno, zda zadavatel sdělil znalci skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru. To je v rozporu s ust. § 40 vyhlášky č. 503/2020 Sb., v aktuálním znění.
- Na str. 3 ZP se znalec odkazuje na Komentář MF k určování obvyklé ceny, vydaný dne 25. 9. 2014. Tento komentář již není aktuální, neboť dne 12. 5. 2022 bylo Ministerstvem financí vydáno Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021, které reaguje na změny v legislativě oceňování majetku po 1. 1. 2021.

- Na str. 4 ZP nahoře je uvedeno: „V daném případě se jedná o směnu pozemků s obcí, pro ocenění se použije Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.“ Tato věta je nepravdivá, neboť účelem ZP není směna majetku s obcí, ale převod majetku dle zákona č. 92/1991 Sb.
- Na str. 6 ZP dole je uvedeno již neplatné znění ust. § 1c odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Věta druhá („Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě zdůvodnit.“) již není v aktuálním znění vyhlášky uvedena.
- V ZP chybí odůvodnění. To je v rozporu s ust. § 28 odst. 2 písm. f) zákona č. 254/2019 Sb., v aktuálním znění.
- Poslední strana ZP neobsahuje údaj, zda znalec přibral konzultanta, ani neobsahuje údaj, zda byla sjednána smluvní odměna nebo zda náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona (viz ust. § 46 odst. 1 vyhlášky č. 503/2020 Sb., v aktuálním znění).
- Doložka znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, je umístěna za znaleckou doložkou. To je v rozporu s ust. § 46 odst. 1, písm. f) vyhlášky č. 503/2020 Sb., v aktuálním znění.
- Součástí ZP není objednávka ZP. To je v rozporu s požadavkem uvedeným na str. 3 objednávky ZP.
- Znalec na str. 9 ZP uvedl: „Stávající pronájem lze spíše chápat jako administrativní opatření k naplnění požadavků nakládání s majetkem státu.“ Dle našeho názoru je toto hodnocení charakteru pronájmu v ZP nadbytečné a nevhodné. Toto hodnocení nebylo znaleckým úkolem. Doporučujeme požadovat vypuštění této věty ze ZP.

Závěr

Nedoporučujeme akceptovat ZP č. 3680-162/22 ze dne 25. 5. 2022, který vypracoval znalec Ing. Jaroslav Mrázek, neboť obsahuje cenotvorné i formální vady.

ZP doporučujeme vrátit znalci k opravě všech vad, podrobně uvedených v odůvodnění tohoto stanoviska.

Předložený znalecký posudek a jím určené ceny lze považovat pouze za východisko určení kupní ceny. Kupní cenu v privatizačním projektu navrhuje zpracovatel a předkladatel privatizačního projektu, kterým je SPÚ. S ohledem na specifický oceňovací případ (stavba ve špatném stavu s ekologickou zátěží) a na základě podrobné analýzy znaleckého posudku lze dojít k závěru, že určení ceny lze považovat za sporné. OTCaV proto navrhuje určit cenu jinak, a to ve výši 113 600 Kč celkem za privatizovaný majetek (pozemky parc. č. 375, parc. č. 754/2 a zemědělskou stavbu bez čp/če, umístěnou na pozemku parc. č. 375).

Vzhledem k náročnosti oceňovací situace a specifickým vlastnostem oceňovaného majetku navrhuje upustit od možnosti přímého prodeje jednomu zájemci. Oceňovací situace vylučuje určení relevantní obvyklé ceny s odpovídající přesností. S ohledem na transparentnost určení ceny je nutné, aby cena byla vytvořena mechanismy trhu, námi navrženou cenu lze použít jako výchozí.

Ke stavbě, která je součástí pozemku parc. č. 375 je vypracován pasport stavby ze dne 20. 2. 2019, který je součástí privatizačního projektu. Tento pasport není uveden ve výčtu podkladů ZP, ani není uveden jako příloha objednávky ZP. Pokud pasport stavby znalec neměl k dispozici, doporučujeme jej znalci poskytnout.

S pozdravem

Ing. Vlastimil Vala, CSc.
vedoucí Oddělení tvorby cen a verifikace
Státního pozemkového úřadu