

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha 1**

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

**k veřejné soutěži**

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

**kterou tvoří**

**zem. stavba bez čp/če na pozemku parc.č. st. st. 113 (bez pozemku), k.ú.  
Dolní Rokytá, obec Rokytá, okres Mladá Boleslav**

**PP č.86840/2001**

MINISTERSTVO FINANCÍ  
Letenská 15, 118 10 Praha 1

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**  
veřejná soutěž  
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: **Státní pozemkový úřad**

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: **86840/2001 - Vážní domek na parc.č.st. 113 k.ú. Dolní Rokytá, bez pozemku**

Adresa: Dolní Rokytá, 295 01, Rokytá

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek – vážní domek, sklad

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

(Výkaz zisku a ztráty)

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance)  
ke dni 4. 10. 2023 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	8 030,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	8 030,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	8 030,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	8 030,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	
B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0 Kč
Krátkodobé závazky:	0 Kč
Bankovní úvěry a půjčky:	0 Kč

- C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 8 030,00 Kč
- D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt: 0 Kč
- E. Majetek privatizované jednotky celkem: 8 030,00 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): není
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: nejsou
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: není pojištěno
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:
- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku:
  - Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného):
  - Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného):
  - Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby):
  - Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby):
  - 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:
  - Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku):

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

#### 11. Ekologické závady:

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

12. Omezení ze strany jiných subjektů  
(např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy apod.): nejsou
13. Hlavní rizikové faktory  
(označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijní stav nemovitého a movitého majetku, obtížně vymahatelné pohledávky (odběratelé, výše pohledávek, termíny splatnosti), obtížně využitelné zásoby (poškozené, nevhodné pro předpokládané podnikatelské aktivity), úvěry (věřitelé, výše úvěru a úroková míra, termíny splatnosti, zajištění), závazky vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně, jiné závazky a omezení: nejsou
14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků: prohlášení je součástí privatizačního projektu.

15. Další doplňující údaje:

Přístup ke stavbě je možný pouze přes pozemky jiných vlastníků a není smluvně zajištěn.

Při realizaci bude postupováno dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

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

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

Státní pozemkový úřad,  
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha,  
Nám. Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3 – Žižkov,  
Ing. Ivana Kuklíková, tel. 727956731, e-mail: i.kuklikova@spucr.cz

v Praze dne 4.10.2023.

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**

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

③

Ing. Jiří Veselý

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

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 4. 10. 2023
- Tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky
- Seznam nemovitých věcí
- Výpis z katastru nemovitostí
- Mapové podklady
- Fotodokumentace
- Znalecký posudek
- Čestné prohlášení o ekologických závazcích vč. stanoviska ČIŽP



# Rozvaha

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

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

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

sestavená k: 4. 10. 2023

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86840, PJ 2001

Název PP: Vážní domek na parc.č.st. 113 k.ú. Dolní Rokytá, bez pozemku

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>8 030,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 030,00</b>	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		<b>8 030,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 030,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>					
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				
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>8 030,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 030,00</b>	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
10.	Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	8 030,00	0,00	8 030,00	
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>					
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				
<b>IV.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>					
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>B.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>					
<b>I.</b>	<b>Zásoby</b>					
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				
<b>II.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>					
1.	Odběratelé	311				



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

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>8 030,00</b>	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>8 030,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>8 030,00</b>	
	1. Jmění účetní jednotky	401	<b>2 416,50</b>	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	<b>5 613,50</b>	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
<b>II.</b>	<b>Fondy účetní jednotky</b>			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
<b>III.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>			
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období			
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
<b>IV.</b>	<b>Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření</b>			
	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		
<b>D.</b>	<b>Cizí zdroje</b>			
<b>I.</b>	<b>Rezervy</b>			
	1. Rezervy	441		

	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 dělení 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: 4. 10. 2023

Sestavil: Ing. Ivana Kuklíková

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

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Veselý, ředitel

4. 10. 2023

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

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

17

9. 10. 2023



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

ke dni: 4. 10. 2023

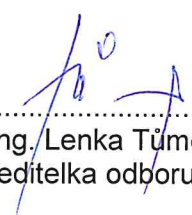
Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86840, privatizované jednotky SPJ 2001, Vážní domek na parc.č.st. 113 k.ú. Dolní Rokytá, bez pozemku, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 8 030,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Vážní domek na parc.č.st. 113 k.ú. Dolní Rokytá, bez pozemku, ke dni 4. 10. 2023 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86840.

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Husinecká 102/11a  
130 00 Praha 3

V Praze dne - 9. 10. 2023

  
.....  
Ing. Lenka Tůmová  
ředitelka odboru ekonomického SPÚ

Vypracoval/a: Ing. Ivana Kuklíková  
Telefon: 727956731



Schválil:

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

①

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

- 9. 10. 2023





## Výpočet celkové hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 86840/2001

Název: Vážní domek na parc.č.st. 113 k.ú. Dolní Rokytá, bez pozemku, okres Mělník

		PRIVATIZOVANÁ JEDNOTKA
1.	AKTIVA	8 030,00
2.	CIZÍ ZDROJE	0,00
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř.1 a 2)	8 030,00
4.	HODNOTA POZEMKU, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0,00
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0,00
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0,00
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř.3-6)	8 030,00

V Praze dne 4. 10. 2023

Vypracoval: Ing. Ivana Kuklíková

Schválil:

Ing. Jiří Veselý

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

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

③

## Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav

Obec: Rokytá

Katastrální území: Dolní Rokytá

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Rokytá	Dolní Rokytá	bez čp	vážní domek stp 113	PKN - st. 113	42066

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

v Praze dne 4.10.2023

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**

Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj

a hlavní město Praha

náměstí W. Churchilla 1800/2

130 00 Praha 3

③

Ing. Jiří Veselý

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

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

Ing. Ivana Kuklíková

PP 86840, SPJ 2001

Váží dům na parc.č.st. 113 k.ú. Dolní Rokytá, bez pozemku

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

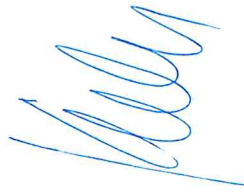
Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Dolní Rokytá	vážní domek stp 113	Budova	420-10537366	5 000,00 Kč	8 030,00 Kč	2 583,50 Kč	0,00 Kč	2 416,50 Kč
<b>Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství</b>				<b>5 000,00 Kč</b>	<b>8 030,00 Kč</b>	<b>2 583,50 Kč</b>	<b>0,00 Kč</b>	<b>2 416,50 Kč</b>

<b>Celkem PP 86840, SPJ 2001</b>	<b>8 030,00 Kč</b>
----------------------------------	--------------------

Sestaveno dne: 4.10.2023

Sestavil/a: Ing. Ivana Kuklíková

Podpis:



# ZNALECKÝ POSUDEK o CENĚ OBVYKLÉ a CENĚ ZJIŠTĚNÉ

číslo 1202-40/2020

*zemědělská stavba v kú. Dolní Rokytá*

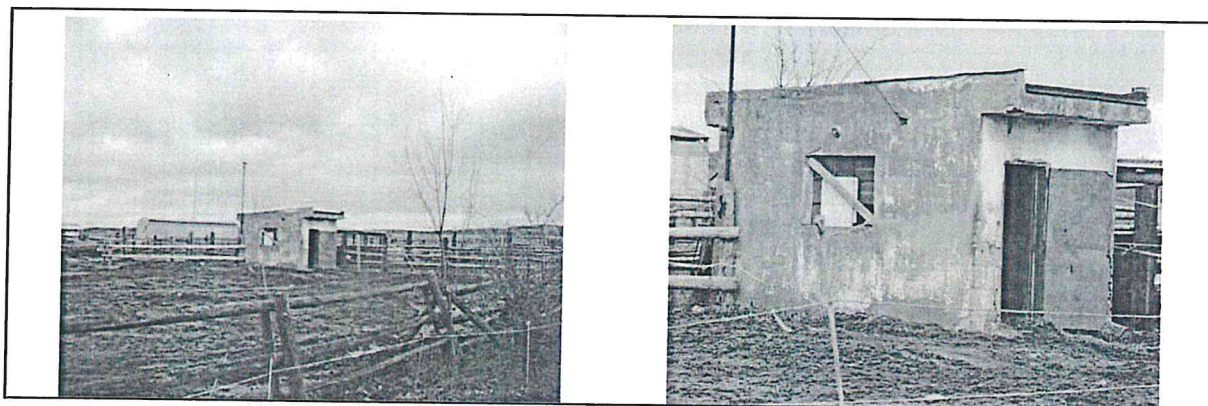
<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Zemědělská stavba - vážní domek</b>
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Rokytá, k.ú. Dolní Rokytá
Adresa:	kú. Dolní Rokytá, 295 01 Rokytá

<b>VLASTNÍK:</b>	<b>Česká republika</b>
------------------	------------------------

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>Česká republika - Státní pozemkový úřad, RČ/IČO: 01312774</b>
Adresa:	Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Zdeněk Bureš</b>
Adresa:	Švermova 342, 391 02 Sezimovo Ústí

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro stanovení obvyklé ceny a zjištěné ceny (ocnění stávajícího stavu)</b>
----------------------	--



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>nelze určit = odvozeno z ceny zjištěné</b>
<b>ZJIŠTĚNÁ CENA</b>	<b>8 030 Kč</b>

Stav ke dni: 11.2.2020

Datum místního šetření: 11.2.2020

Za přítomnosti: bez přítomnosti vlastníka

Počet stran: 26 stran

Počet příloh: 6/8

Počet vyhotovení: 2

V Sezimově Ústí, dne 21.2.2020

Ing. Zdeněk Bureš



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek

1. o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
2. o ceně práv a závad, pokud na nemovitosti vážnou

nemovitosti :

- stavba bez čp/če, zemědělská stavba na pozemku parc.č. St.113  
pozemek parc.č. St.113 - jiný vlastník (LV č. 90)

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci Rokytá a katastrálním území Dolní Rokytá, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mladá Boleslav, List vlastnictví číslo 10002

- vše podle stavu ke dni 11.02.2020

Posudek je zpracován v souladu s uzavřenou Rámcovou dohodou o na zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad č. 4/2019-537100 ze dne 18.01.2019:

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

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

#### **Použitá metodika:**

V posudku je použita metoda

- **ocenění podle cenového předpisu – cena zjištěná**
- **při stanovení obvyklé ceny pozemku v kategorii „komunikace III.třídy“, se skutečným využitím jako komunikace - je postupováno podle části druhé, dílu prvního, v článku 6 a 10 cenové metodiky UZSVM**

Použití uvedené metodiky je důvodné - vzhledem k faktickému a právnímu stavu (**speciální zemědělská stavba na pozemku jiného vlastníka**) - **není možné nalézt skutečné převody či nabídky prodeje obdobných a srovnatelných nemovitostí**. Administrativní ocenění na cenu zjištěnou umožňuje právní stav stavby dostatečně zohlednit, stejně tak umožňuje zohlednění specifického skutečného účelu užití stavby - zemědělství.

#### **Při ocenění je využito ustanovení čl. 28, odst 3, cenové metodiky UZSVM:**

*Při určení „obvyklé ceny“ pro účely přímého prodeje, kterým dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, není důvod omezující vlivy z titulu rozdílného vlastnictví žádným způsobem zohledňovat. Kupní cena stanovená na základě vyhlášky se v těchto případech navýší o srážky provedené z výše uvedených důvodů.*

*Analogicky se postupuje i v případě jiných, principiálně obdobných, přímých prodejů.*

Pozn. pro cenu obvyklou:

*V daném případě se jedná pouze o „zjištěnou cenu“. Obvyklou cenu tudíž znalec nestanovil (z nedostatku informací o trhu).*

**Při stanovení ceny stavby nejsou využity srážky z titulu rozdílného vlastnictví (právní stav, vlastnické vztahy), dle použité metodiky není důvod pro využití uvedených srážek (při**



stanovení ceny obvyklé i ceny zjištěné) z důvodu sjednocení majetku - čl. 28, odst 3

**Porovnávací metoda není v ocenění použita - vzhledem k velké specifice oceňované stavby (speciální zemědělská stavba) není možné nalézt vzorek prodejů či nabídek nemovitosti s odpovídající vypovídací hodnotou. Nelze srovnat s prodejem či nabídkou klasických, hospodářsky využitelných kategorií budov.**

Zkrácený výpis:

### Čl. 3

#### Postup při určování „obvyklé ceny“

- I. „Obvyklá cena“ při prodeji majetku nebo jeho pronájmu (pachtu) se určí porovnáním na základě skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku na trhu mezi subjekty, které nejsou ani personálně ani ekonomicky ke dni ocenění propojeny. Informace o realizovaných cenách lze získat pouze podrobnou analýzou trhu.
- II. Zdrojem informací o realizovaných cenách obdobného majetku jako je majetek státu, který má být předmětem ocenění, jsou kupní (nájemní, příp. pachtovní) smlouvy, informace účastníků trhu, znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří, vlastní databáze statistických údajů, vedených v ISMS apod.
- III. Rozsah zkoumaného trhu se řídí charakterem majetku a místa, ve kterém se majetek nachází. Přitom vždy je volen trh odpovídající věcné podstatě tržního aktu. U nemovitých věcí je možno se zdůvodněním přihlídnout i k cenám realizovaným v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území.
- IV. Za relevantní časový úsek, ze kterého jsou čerpány realizované ceny (případů vybraných podle následujících odstavců) za účelem určení „obvyklé ceny“, se považuje, vzhledem k vysoké variabilitě vztahu nabídky a poptávky, zpravidla předchozích 12 měsíců. V případě použití delšího období je třeba relevantnost takové volby zdůvodnit, se zahrnutím vývoje trhu.
- V. Porovnání se provádí pomocí zvolených kritérií, které daný majetek dostatečně charakterizují. Obecně platí, že pokud je více informací o převodech či pronájmu, stačí méně kritérií; je-li k dispozici méně informací, použije se více kritérií.
- VI. Základní neopominutelná kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou:
  - u pozemků:
    - lokalita (poloha v obci, státě, příp. euroregionu),
    - účel užití u jednotlivých druhů pozemků,
    - vybavenost (inženýrské sítě),
    - velikost, tvar pozemku, svažítost, přístup k pozemku, stavební uzávěra, záplavové území,
    - komerční využití,
    - charakter a úroveň zastavěnosti (kritéria stavby dle bodu b),

- právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv), - zohlednění věcných práv (právo stavby, věcné břemeno);

u staveb: (stavba je samostatnou věcí)

- účel užití,
- poloha v obci vzhledem k účelu užití, příjezd a přístup ke stavbě, okolní zástavba, záplavové území, věcná břemena, negativní účinky okolí
- stavebně technický stav (opotřebení),
- materiálová charakteristika, velikost, - vybavenost (inženýrské sítě),
- komerční využití.

VII. K naplnění pojmu „obvyklé ceny“ nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovité věci ve vztahu k výši ceny (územní plán, změna využití stavby apod.) za předpokladu respektování definice obvyklé ceny dle zákona č. 151/1997 Sb.

VIII. Z důvodu komplexnosti přístupu je žádoucí, aby vedle porovnání dle bodu 1) bylo provedeno také ocenění dle vyhlášky. V případě využití realizovaných cen, kde prodávajícím byl pouze jeden subjekt (např. ÚZSVM), přičemž předmětná kupní smlouva bude vyžadovat tzv. „schvalovací doložku“, je paralelní ocenění dle vyhlášky nezbytné.

IX. Pokud nelze „obvyklou cenu“ převáděného nebo pronajímaného majetku na trhu určit, musí být průkazně doložena provedená analýza trhu, případně uvedeny kroky, které měly negativní výsledek.

X. V případě, že nelze z objektivních důvodů „obvyklou cenu“ určit podle předchozích odst. 1 až 7 (nejsou k dispozici relevantní realizované ceny srovnatelného majetku), lze při ocenění vycházet analogickým způsobem z analýzy dosud nerealizovaných nabídek srovnatelného majetku (nabídkových cen) – tzv. tržní hodnoty. Současně musí být v tomto případě provedeno vždy i ocenění dle vyhlášky (viz vzorová objednávka znaleckého posudku podle Příkazu GŘ „Postupy při určování a sjednávání cen“).

Časový úsek, ze kterého jsou čerpány nabídkové ceny, by neměl být delší než předchozích 6 měsíců.

Ocenění pouze na základě analýzy nabídkových cen (tj. bez použití vyhlášky) lze z důvodu hospodárnosti akceptovat ve výjimečných případech u vlastního ocenění za předpokladu, že existuje stabilizovaný trh srovnatelného majetku s dostatečnou vypovídací schopností ve shodné lokalitě, nebo v případě majetku relativně malé hodnoty.

**XI. V případě, že nejsou k dispozici ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, lze při ocenění vycházet pouze z vyhlášky.**

XII. Ve všech případech se upřednostňují realizované ceny obdobného majetku před nabídkovými cenami. Při nedostatku relevantních podkladů pro srovnání lze postupy uvedené výše kombinovat.



XIII. Pokud jsou při oceňování podle těchto pravidel použity jiné než zde uvedené obvyklé či doporučené počty, musí být taková volba vždy zdůvodněna.

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

#### Přehled podkladů

- výpis z KN, k.ú. Dolní Rokytá, List vlastnictví č. 10002 - nahlížení do KN
- kopie katastrální mapy
- objednávka SPÚ č. 540/2020
- územní plán obce Rokytá
- karty majetku - SPU
- místní šetření znalce
- informace zadavatele

#### Místopis

Oceňovaná nemovitost je situována uvnitř bývalého zemědělského areálu na sverní straně místní zpevněné komunikace, v zastavěném území obce Rokytá (jižní část obce - Dolní Rokytá), s přístupem z místní nezpevněné komunikace.

Obec Rokytá se 286 obyvateli disponuje minimální občanskou vybaveností, doprava je zajišťována linkovou autobusovou dopravou.

Obec Rokytá se rozkládá cca 20 km severním směrem od města Mladá Boleslav.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

## Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitost:

- stavba bez čp/če, zemědělská stavba na pozemku parc.č. St.113

pozemek parc.č. St.113 - jiný vlastník (LV č. 90)

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci Rokytá a katastrálním území Dolní Rokytá, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mladá Boleslav, List vlastnictví číslo 10002

### 1. stavba bez čp/če, zem. stavba na pozemku parc.č. St.113 - vážní domek - ID 420:

Stavba ve východní části stávajícího zemědělského areálu. Jedná se stavbu původního vážního domku, který je v současné době využíván jako malá stáj pro chov koní.

Stavba s obdélníkovým půdorysem, na betonových základech, jednopodlažní. Nosné konstrukce jsou zděné, betonová podlaha, betonový strop, pultová střecha s krytinou z pozinkového plechu. Jednoduché, ocelové okno, dřevěné vstupní dveře.

Z inženýrských sítí pouze elektřina.

Přístup z místní, nezpevněné komunikace.

Stáří stavby cca 50 let (stanoveno odhadem), zanedbaný stav, bez údržby.



## RIZIKA

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Stavba bez samostatného přístupu - přístup pouze v rámci stávajícího zemědělského areálu.

Stavba na pozemku jiného vlastníka.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Rizika spojená s umístěním nemovitosti nezjištěna.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář: Nemovitost bez zatížení.

## OBSAH

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Zemědělská stavba - vážní domek

### **Obsah ocenění majetku**

#### **1. Stanovení obvyklé ceny**

- 1.1. Zemědělská stavba - vážní domek



## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Zemědělská stavba - vážní domek  
Adresa předmětu ocenění: kú. Dolní Rokytá  
295 01 Rokytá  
LV: 10002  
Kraj: Středočeský  
Okres: Mladá Boleslav  
Obec: Rokytá  
Katastrální území: Dolní Rokytá  
Počet obyvatel: 286

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90



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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,698}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

I

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - Stavba v komerčním, zemědělském areálu.	III	0,02
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů na cenu nemovitosti.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,306}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,214}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,297}$$

## 1. Zemědělská stavba - vážní domek

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP a zastřešení	3,10 * 4,40	=	13,64

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP a zastřešení	13,64 m <sup>2</sup>	2,60 m	35,46
Součet	13,64 m <sup>2</sup>		35,46

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	35,46 / 13,64	= 2,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	13,64 / 1	= 13,64 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP a zastřešení	(3,10 * 4,40)*(2,60)	=	35,46 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP a zastřešení	NP	35,46 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		35,46 m <sup>3</sup>

### 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	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 24 cm	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100

12. Vrata	chybí	S	100
13. Okna	kovová	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	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<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
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	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
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	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,70
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9170</b>



## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,4039
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1077
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9170
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 081,86</b>
<b>Plná cena:</b> 35,46 m <sup>3</sup> * 5 081,86 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>180 202,76 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 50 / 55 = 90,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<b>27 030,41 Kč</b>
*	0,297
=	<b>8 028,03 Kč</b>

Zemědělská stavba - vážní domek - zjištěná cena

= **8 028,03 Kč**

## Ocenění majetku

### 1. Stanovení obvyklé ceny

#### 1.1. Zemědělská stavba - vážní domek

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	13,64 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	35,46 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	13,64 m <sup>2</sup>

#### Obvyklá cena stavby není určena

#### *Stanovení náhradní metodikou - cena zjištěná*

#### Použitá metodika:

Při ocenění předmětných staveb je použita metodika „ocenění podle cenového předpisu” - cena administrativní.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o pozemek specifický, a to především z hlediska geometrického tvaru pozemku a jeho velikosti, specifického účelu užití a polohy, neexistují v databázi znalce ani v databázích spolupracujících znalců žádný pozemek vhodný pro použití porovnávací metody při stanovení „obvyklé ceny”. Při zpracování ocenění byly prozkoumány dostupné realitní servery (ceskoreality.cz, s-reality.cz, bioreality.cz, apod.) a ani zde se nepodařilo najít nemovitosti vhodné pro porovnání s oceňovanými stavbami. Z tohoto důvodu je při ocenění předmětných staveb využito ustanovení odst.11, Čl.3 metodiky zadavatele „Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku a postupy při oceňování majetku státu”.

( V případě, že nejsou k dispozici ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypočítací schopností, lze při ocenění vycházet pouze z vyhlášky.)

Z důvodu, že při analýze lokálního trhu nebyl nalezen dostatečný počet převodů ani nabídek pozemků srovnatelných s předmětnými pozemky v dané ani obdobné lokalitě, je postupováno podle článku 3 odst. 11 cenové metodiky = cena jištěná (metodika UZSVM).

Stavba	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena [ Kč ]
ID 420 – vážní domek	dle vyhlášky	1 / 1	8 030
<b>Celková hodnota staveb</b>	:		<b>8 030</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zemědělská stavba - vážní domek

8 028,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**8 028,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**8 030,- Kč**

slovy: Osmtisíctřicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**8 030 Kč**

slovy: Osmtisíctřicet Kč

### Rekapitulace ocenění majetku

#### 1. Stanovení obvyklé ceny

1.1. Zemědělská stavba - vážní domek

8 030,- Kč

**Cena obvyklá**

**neurčena = odvozeno z ceny zjištěné**

**8 030 Kč**

slovy: Osmtisíctřicet Kč

### Silné stránky

- nezjištěny

### Slabé stránky

- technický stav  
- velikost  
- možnosti využití



## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, s ohledem na „Specifikaci požadavků na zpracování znaleckého posudku a postupy při oceňování majetku státu”.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

**Použité metody ocenění nemovitostí**

### **Stanovení obvyklé ceny**

Stanovení obvyklé ceny se provede v souladu se zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Zjištěná obvyklá cena musí být náležitě a prokazatelně zdůvodněna. Způsoby vedoucí ke zjištění ceny obvyklé nemovitostí se v tomto případě rozumí použití věcné, výnosové a porovnávací metody.

#### **I. Věcná metoda**

Pomocí věcné metody je stanovena tzv. věcná hodnota, kterou rozumíme reprodukční cenu staveb (součet nákladů na pořízení ekvivalentní nové stavby v době ocenění), sníženou o přiměřené opotřebení. Ocenění musí obsahovat informaci o tom, jaké podklady byly použity pro stanovení jednotkových cen.

**Při ocenění pozemků se tato metoda nepoužívá**

#### **II. Výnosová metoda**

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost přinášet trvalý a udržitelný výnos (příjem). Jako vstupní podklad se použije výše nájemného v místě a čase obvyklou sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti. Nájemné převzaté z nájemních smluv je nezbytné porovnat a vyhodnotit je-li ve shodě s obvyklým nájemným v daném čase a místě.

**Tato metoda není v ocenění použita - nelze stanovit základní veličiny potřebné pro výpočet výnosové hodnoty.**

#### **III. Porovnávací metoda**

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání a vyhodnocení realizovaných prodejů nemovitostí obdobného charakteru v daném čase a místě. Pokud v této oblasti není dostatek informací, je možné přiměřeně využívat údajů z cenových map, směrných cen i relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří. Vždy je nutné provést analýzu lokality a trendů dalšího vývoje. Zpracovatel ocenění vždy uvede zdroje informací.

**Tato metoda není v ocenění použita - nelze nalézt dostatečně vypovídající vzorek porovnávacích nemovitostí.**

## Závěr

**Stavba na pozemku určeném územním plánem pro bydlení, stavba na pozemku jiného vlastníka, součást funkčního celku stávajícího zemědělského areálu, speciální zemědělská stavba - vážní domek, se současným využitím jako stáj:**

Při ocenění stavby je využita náhradní metodika - vzhledem k technickému stavu a k specifickému účelu užití oceňované stavby (speciální zemědělská stavba), nelze nalézt dostatečně vypovídající vzorek provedených převodů (cenové údaje KN) ani aktuálních cenových nabídek RK (realitní servery).

- při stanovení obvyklé ceny je postupováno podle článku 3, odst. 11 cenové metodiky UZSVM. Použití uvedené metodiky je důvodné - vzhledem k faktickému stavu (speciální zemědělská stavba na pozemcích jiného vlastníka, funkční celek stávajícího areálu) není možné nalézt skutečné převody či nabídky prodeje obdobných a srovnatelných nemovitostí. Administrativní ocenění na cenu zjištěnou umožňuje právní i faktický stav stavby dostatečně zohlednit, stejně tak umožňuje zohlednění specifického skutečného účelu užití - zemědělské stavby.

**... dále je při ocenění je využito ustanovení čl. 28, odst. 3, cenové metodiky UZSVM:**

*Při určení „obvyklé ceny“ pro účely přímého prodeje, kterým dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, není důvod omezující vlivy z titulu rozdílného vlastnictví žádným způsobem zohledňovat. Kupní cena stanovená na základě vyhlášky se v těchto případech navýší o srážky provedené z výše uvedených důvodů.*

*Analogicky se postupuje i v případě jiných, principiálně obdobných, přímých prodejů.*

Závěr znalce ohledně, stanovené ceny obvyklé je přezkoumatelný (jsou uvedeny konkrétní znaky pozemků a jejich vybavení). Odpovídá ust. § 2 odst. 1 zák.č. 157/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a tento závěr je možné objektivně přezkoumat.

Obvyklá cena vychází v běžných případech z objektivních zjištění, s pomocnou kombinací metod výpočtu orientační ceny - metodou věcné hodnoty platné ke dni původního zaměření a ke dni zpracování posudku, srovnávací hodnotou a výnosovou hodnotou, nikoli pouze z volné úvahy znalce.

V posudku je použito pouze ocenění na cenu zjištěnou.

**Cena nemovitostí je pak stanovena jako cena obvyklá (tržní) celku dle vyznačení v LV.**

Je přezkoumatelná tak, že z uvedených údajů je možno zjistit, že ustanovený znalec skutečně provedl ocenění nemovitostí tak, aby byla odborným odhadem určena zjištěná a obvyklá cena prodávané nemovitosti.

Znalec ve svém posudku provedl ocenění způsoby, jak je výše uvedeno, přičemž ve znaleckém posudku je dostatečně popsáno, jakým postupem znalec k obvyklé ceně nemovitostí dospěl.

**V úvahu byly vzaty následující skutečnosti:**

- pozemky v zastavitelném území
- součást funkčního celku stávajícího areálu
- technický stav stavby
- specifický účel užití
- územní plán
- přístup k inženýrským sítím
- přístup ke stavbě

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá cena, se zohledněním současné situace na trhu pro

srovnatelné nemovitosti.

Omezení jednotlivých pozemků areálu /index omezujících vlivů - znak P<sub>6</sub> v ocenění/ je odůvodněno:

- nemožnost samostatného využití oceňovaných pozemků (dle typu zatížení)
- současná zastavěnost (veškeré původní stavby na pozemcích mají primárně zemědělské využití, tedy s předpokladem značných nákladů na změnu funkce v souladu s územním lánem)

Stanovená hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitostmi k uvedenému datu ocenění. Nutno brát v úvahu, že daná nemovitost má tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za uvedeného stavu.

Prohlašuji, že při zpracování posudku jsem osobou nezávislou

Znalec souhlasí se zveřejněním tohoto znaleckého posudku dle zákona č.106/1999Sb.

S odkazem na ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Sezimově Ústí 21.2.2020

Ing. Zdeněk Bureš  
Švermova 342  
391 02 Sezimovo Ústí



#### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích čj. Spr 150/2010 ze dne 22.11.2010 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1202-40/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1202 - 40 - 2020.



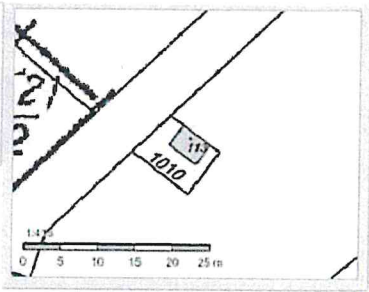
### SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<u>Podklady a přílohy</u>	<u>počet stran A4 příloze</u>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10002, kú. Dolní Rokytá - nahlížení do KN	1
Kopie katastrální mapy	1
Výřez z územního plánu	1
Fotodokumentace	1
Objednávka SPU	3
Mapa oblasti	1



**Informace o stavbě**

Katastrální území:	<a href="#">Dolní Bělá (740845)</a>
Číslo LV:	10002
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 113
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	zemědělská stavba



**Vlastníci, jiní oprávnění**

<b>Vlastnické právo</b>	Podíl
Česká republika	
<b>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</b>	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**

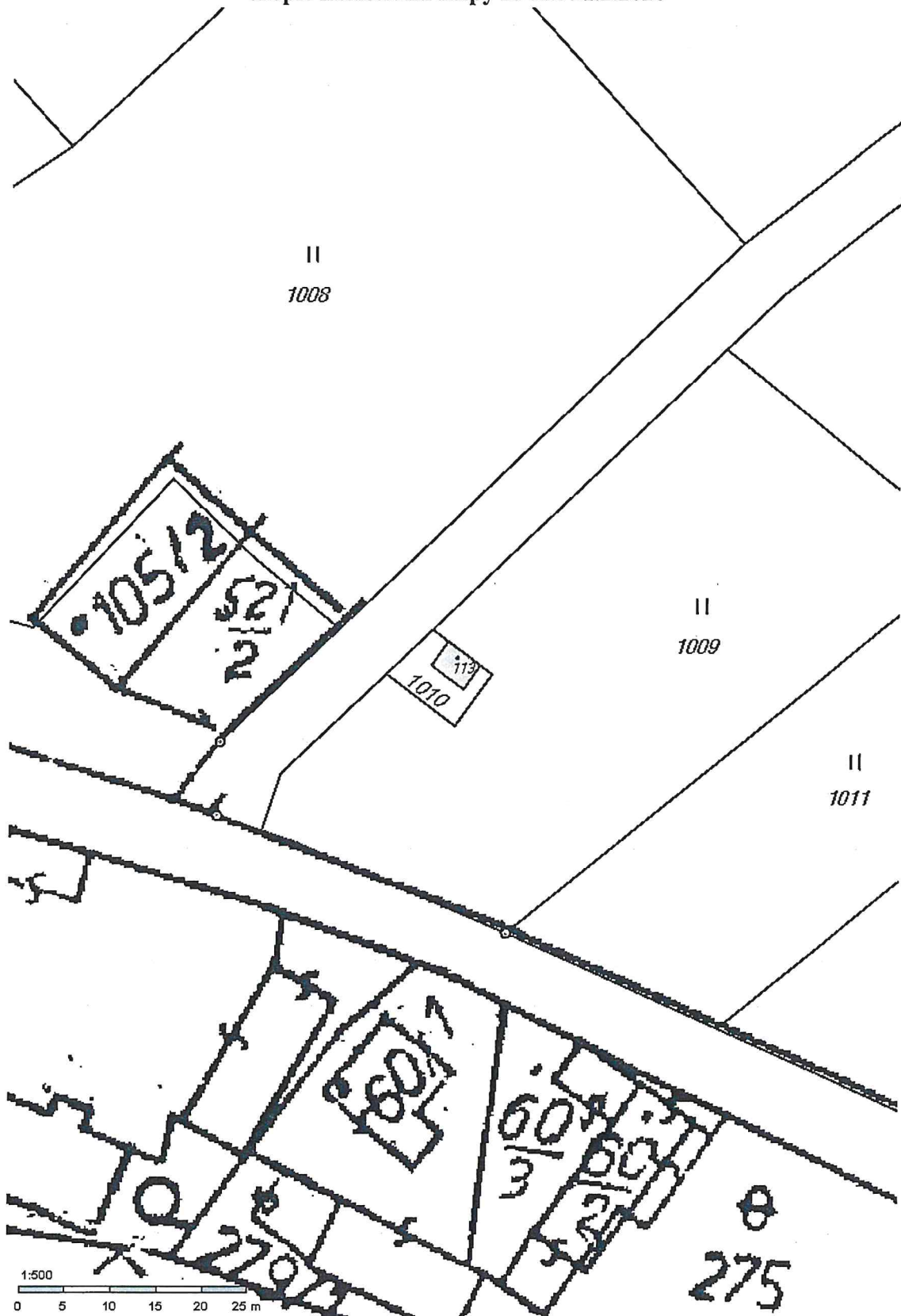
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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](#)

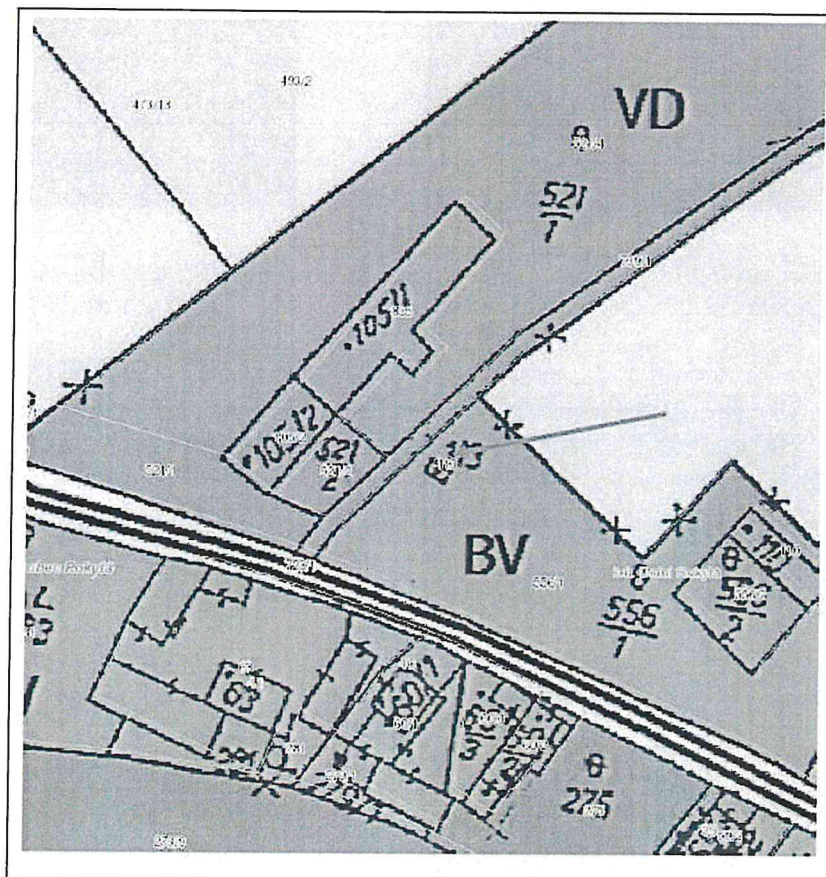
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.02.2020 08:00:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 21.2.2020

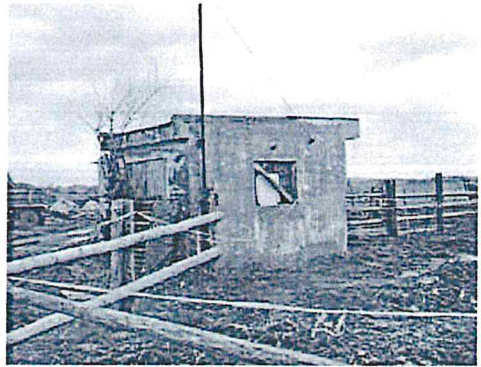
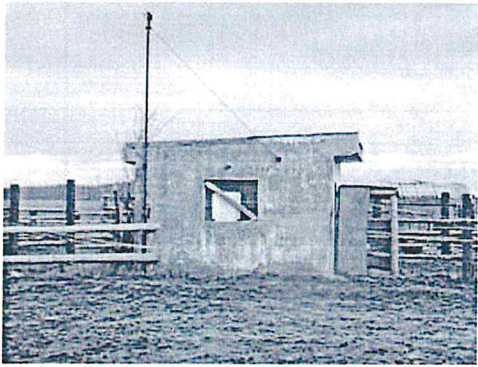


Pozemek p.č. 113 v k.ú. č. 740845

Územní plán Rokytá:







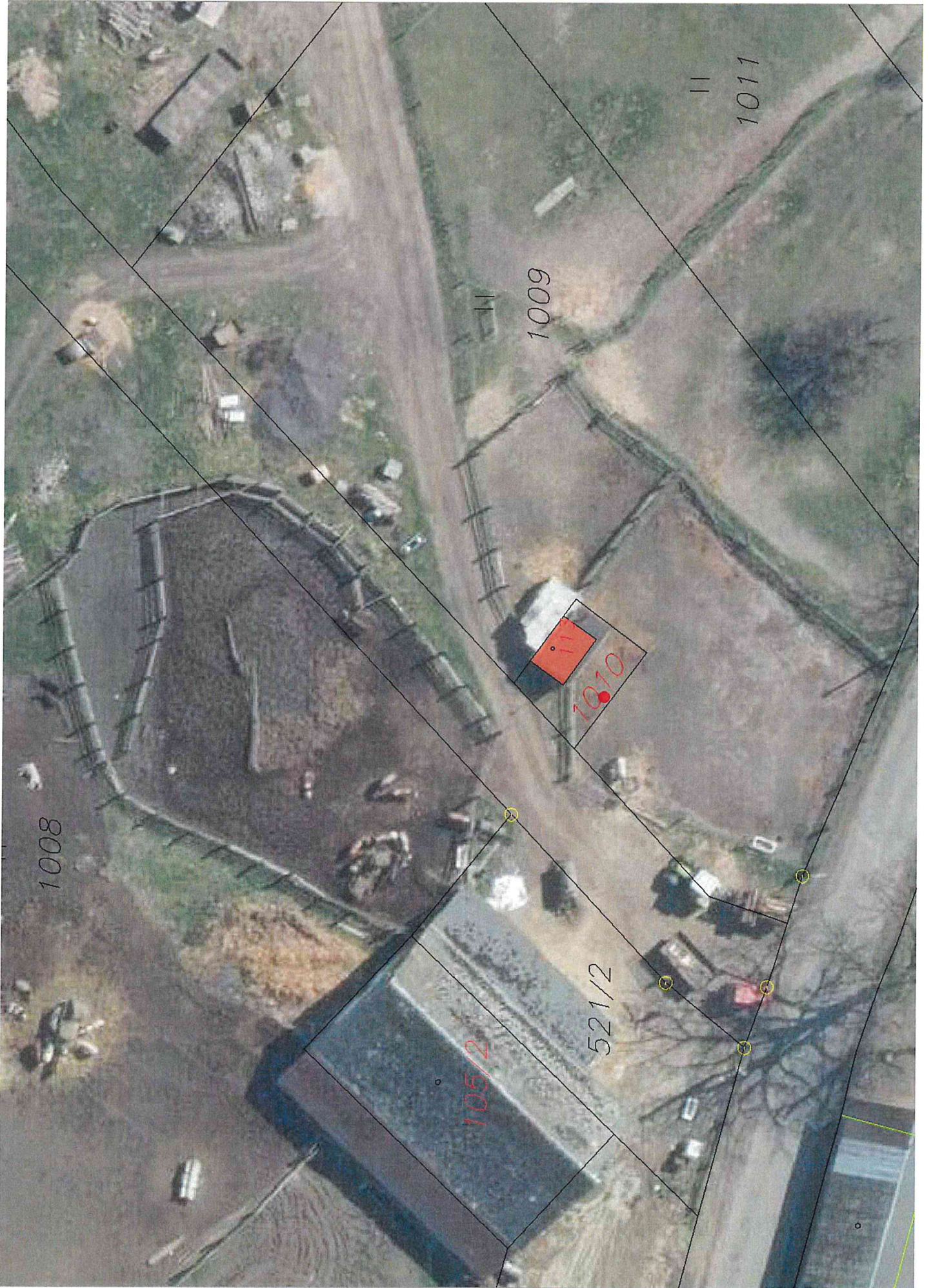












1008

1009

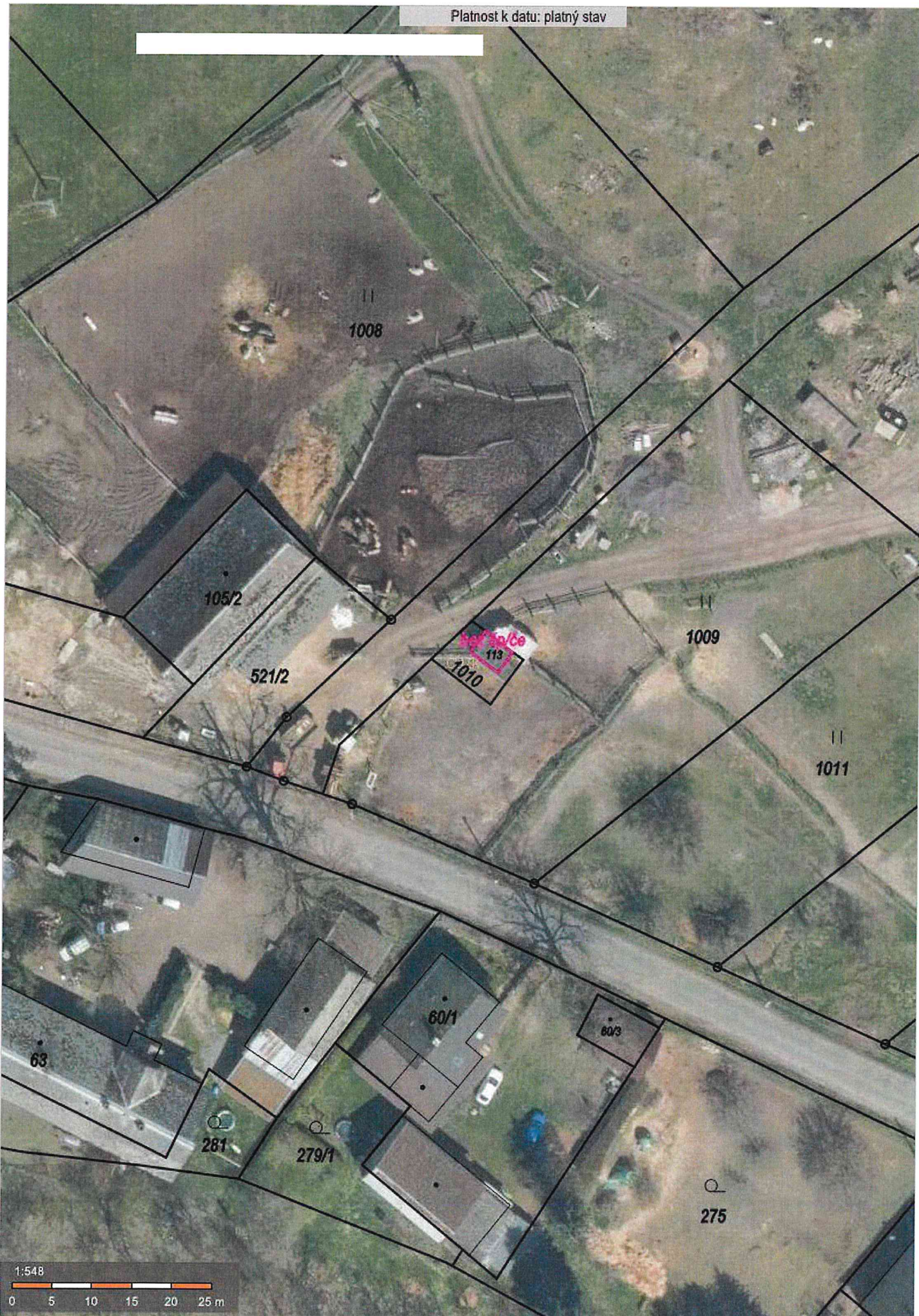
1011

1070

521/2

105/2





1:548

