

Znalecký posudek 9299 - 219 - 2016

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



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

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

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

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

Posudek obsahuje 9 stran(y) textu a 20 stran(y) příloh a předává se objednateli v 2 vyhotoveních.

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

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

Prohlídka a zaměření: Byly provedeny na místě dne 18.7.2016

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy

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

Vlastnické a evidenční údaje:

LV:	10002
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Chotětov
Katastrální území:	Hřivno
Vlastník:	Ceská republika
Příslušnost hospodaření	Státní pozemkový úřad Husinecká 11a č.p. 1024 Praha
Omezení vlastnických práv:	bez zápisu
Jiné zápisu:	bez zápisu

Nález:

Ocenovaná nemovitost se nachází v okrese Mladá Boleslav v obci Chotětov a katastrálním území Hřivno. Přístup do bývalého zemědělského areálu jenoz je objekt součástí je z místní v současnosti nezpevněné komunikace, která se napojuje na hlavní silnici procházející touto částí obce. Přesné umístění je zřejmě z přiložené dokumentace.

Chotětov je městys v okrese Mladá Boleslav ležící 11 km jihozápadně od Mladé Boleslavi v nadmořské výšce 268 m n. m. Obec, která má dle posledních statistických údajů 878 obyvatel. V obci není téměř žádná občanská vybavenost. Je zde mateřská škola a základní škola 1. stupně. Zdravotní zařízení se v obci nenachází. Hřivno je samostatná část obce Chotětov ve vzdálenosti 3 km.

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

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

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

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

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

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

METODA POROVNÁVACÍ

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

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

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

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

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

Pozitiva oceňovaných nemovitostí

- nebyly zjištěny

Negativa:

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

Seznam oceněných položek

A.01. Zemědělská stavba na pozemku pč. St. 65/2

A.01. Zemědělská stavba na pozemku pč. St. 65/2

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

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

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

Charakteristika nemovitosti

Stavba	zemědělská
Konstrukce	cihlová
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	právnická osoba

Výměry a dispozice

Užitná plocha 180.00 m²



Vzorek Divišov

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

Charakteristika nemovitosti

Stavba	rodinný dům samostatný
Konstrukce	cihlová
Stav	novostavba
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Užitná plocha **1 751.00 m²**

Cenotvorné faktory

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

$$K_f = 1.08 \times 1.23 \times 1.40 \times 1.50 \times 1.40 = \underline{\hspace{2cm} 3.9055}$$

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

$$H_v = 834 800.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 1 751.00 \text{ m}^2 \times 180.00 \text{ m}^2 / 3.9055 = \underline{\hspace{2cm} 21 973.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (záloha) **1**

Vzorek Křečhoř

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

Charakteristika nemovitosti

Stavba	rodinný dům samostatný
Konstrukce	cihlová
Stav	novostavba
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Užitná plocha 8 932,00 m²

Cenotverné faktory

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

$$K_t = 1.08 \times 1.27 \times 1.40 \times 1.50 \times 1.40 = 4.0325$$

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

$$H_v = 5\,000\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 8\,932.00 \text{ m}^2 \times 180.00 \text{ m}^2 / 4.0325 = 24\,987.00 \text{ Kč}$$

Míra shody (váha)

Vzorek Zápy

Nabídková cena **2 517 000,00 Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	rodinný dům samostatný
Konstrukce	cihlová
Stav	novostavba
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Užitná plocha **4 433,00 m²**

Cenotvorné faktory

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

$$K_f = 1,08 \times 1,30 \times 1,40 \times 1,50 \times 1,40 = \quad \quad \quad 4,12776$$

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

$$H_v = 2 517 000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 4 433,00 \text{ m}^2 \times 180,00 \text{ m}^2 / 4,12776 = \mathbf{24 760,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek Divišov	21 973,00 Kč
Vzorek Křečhoř	24 987,00 Kč
Vzorek Zápy	24 760,00 Kč
Vážený průměr hodnot	23 907,00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených porovnávacích nabídek skutečně realizovaných prodeje zemědělských objektů pro zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase nemovitosti v k.ú. Hřivno vychází obvyklá cena nemovitostí uvedených v tomto posudku po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí cca od 22 000,00 Kč do 25 000,00 Kč. Znalcem je doporučena vzhledem ke stavebnímu stavu objektu obvyklá cena ve výši cca 22 000,00 Kč.

Závěrečná rekapitulace

A.01. Zemědělská stavba na pozemku pč. St. 65/2	22 000,00 Kč
Celkem	22 000,00 Kč
Odhad tržní hodnoty činí	

22 000,00 Kč

slovy:
dvacetdvatisice Kč

Prohlášení znalce:

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

Znalecká doložka

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

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 9299 - 219 - 2016 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 5.8.2016

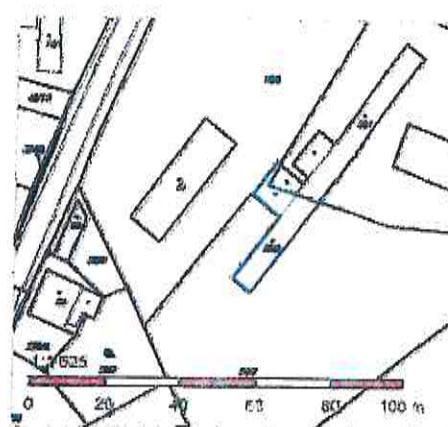


Znalec: Ing. Zdeněk Tomiček
Údolní 422/20
460 14 Liberec



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2112
Obec:	České Budějovice
Katastrální území:	České Budějovice
Číslo LV:	131
Výměra [m ²]:	229
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	Ostatní budova - obytná budova



Vlastník, jehož oprávnění

Vlastnické právo

Fodil

Pokorný Vladimír, Střížovice 78, 29479 Kropáčova Vrutice

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Saznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Type

Změna výměr obnovou operátu

Rámení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán se nový údaj

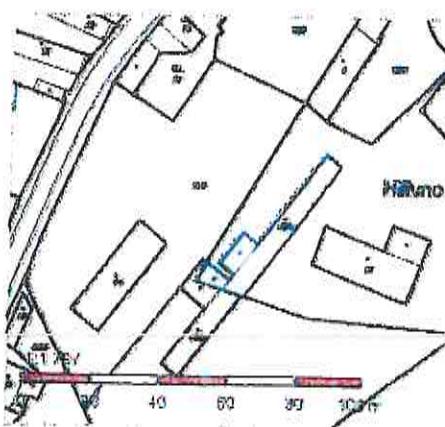
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává

[Úřad města Mělník](#)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>4212</u>
Obec:	<u>OBEC HORNÍ LIPY</u>
Katastrální území:	<u>KATASTRALNÍ ÚZEMÍ</u>
Číslo LV:	<u>117</u>
Výměra [m ²]:	<u>381</u>
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>STAVBA JE ZAPISANA JAKO 4212</u>



Vlastníci, jimiž je oprávněn

Vlastnické právo

Piroutková Hana, Návesní 2, 25084 Květnice

[Přejít](#)

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápis

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Údaje, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán zeměměny údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává

[Územní obvod](#)

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

© 2004 - 2016 [Úřad pro zeměměny a katastr nemovitostí České republiky](#)

Podání určené katastrálním úřadům a pracovištěm zasílejte přímo na

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

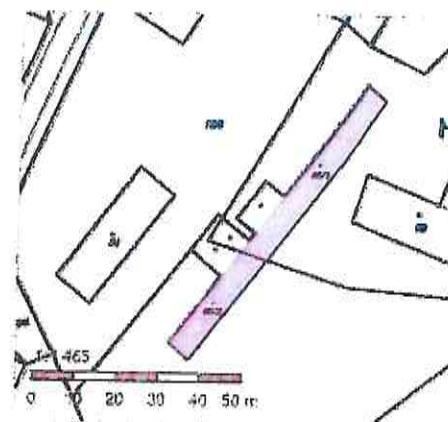
Informace o stavbě

Katastrální území: [Krajský úřad v Praze](#)

Číslo LV: [10002](#)

Stavba stojí na pozemku: p. č. [10345](#)

Typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního
zemědělská stavba



Vlastníci, jiní oprávnění:

Vlastnické právo:

Podíl

Česká republika,

Podíl

Příslušnost hospodaření: majetek stavby

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 zápis

Nejsou evidovány žádné jiné zápis.

Řízení, v němž byla vydána tato informace: [Zpráva o stavbě](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Krajský úřad v Praze](#).

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

© 2004 - 2016 [Úřad městské části Praha 3](#), Praha 3, Václavské náměstí 10/100
Podání určená katastrálním úřadem a pracovištěm zasílejte přímo na [e-mail](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

Hřivno

15/5

66

15/6

65/1

65/2

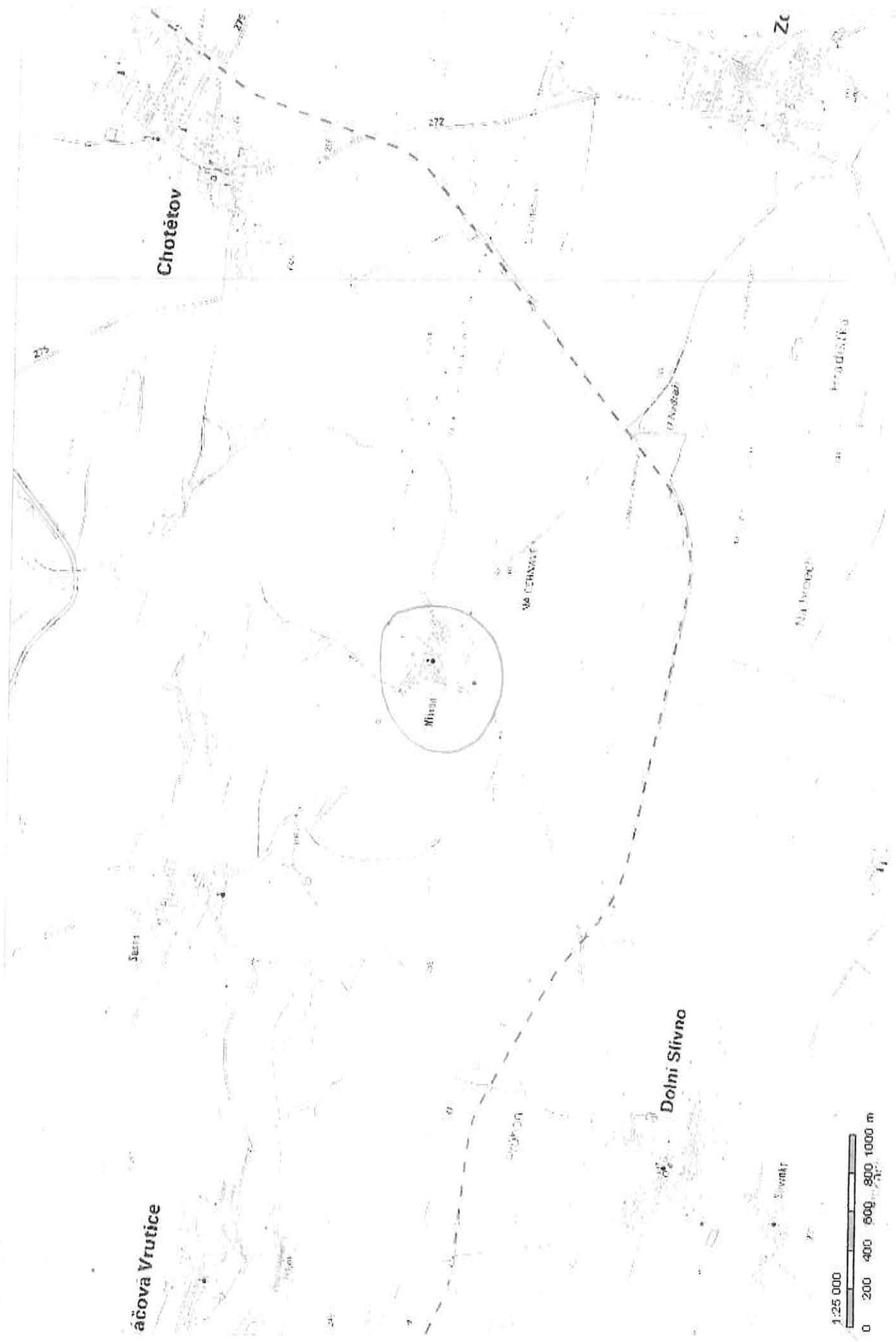
64

1:508
Q

© ČÚZK

25 m
20
15
10
5





Pracoviště SPJ		Aktuální pozemky	Aktuální budovy a stavby	Budovy a stavba telefunk. - 65/1
537109 - Štětíčkův kraj	Katastr: 649171 Hradec Králové	Pracoviště SPJ:	537396 - Město Boleslav	Cíle nemovitosti:
	Katastr:	Kategorie budovy/stavby:	549171 Hřivno	Pozemek budovy:
Majetek ve správě SPJ		Skupina:		Cíl využení:
Pozemky:		Stav majetku:	Su - Snyženec	Telefon:
Budovy a stavby		Stavbu:	00105201/Bzne	
Aktiva budovy a stavby		Hlavní informace:	Průhonice	Cíl využení:
Budovy a stavby sítě kontrol.		Historie:	Kralupy a závada	Telefon:
Budovy a stavby sítě závad		Redakce:	Související dílce/sídlo:	Oranienburg
Budovy a stavby sítě kontrole		Sídlo/sídlo:	Budovy a stavby	
Budovy a stavby v přeději k.		Seznamují:	Smíchov	
Vedení jednotky		Příslušná:	Hlavní	
Hlavní úřednice		Příslušná:		
Statistický		Příslušná:		
Klienti		Související budovy a stavby:	Zádání o přemístění výběru nevyplňuje žádost o zájemny	
Kreditka nemovitostu		Zobrazovaný rozsah:		
		CRY	HJM Majetek ve správě SPJ	
			KM Katastr nemovitost	
			SDS Soudní spory	
			UZS Územní uspořádání	
			SSA Sprava aplikací	

Přehled pozemků - vzorek Divišov

Ceikem (III/2)

Rezensionen

Cena za 1m² užitné plochy

卷之三

834 800 30 K5

475,70 K ζ_{c}

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 25.06.2016 07:35

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529621 Divišov

Kat. území: 626261 Divišov u Benešova

Pozemek: 605/2, LV 1318

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 834.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitosti

Číslo řazení

Smlouva kupní za dne 15.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2014. Zápis proveden dne
24.02.2014.

V-267/2014-201

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

pozemky:
605/2, LV 1318
607/1, LV 1318
611/26, LV 1318
611/43, LV 1318
611/51, LV 1318
1130/20, LV 1318

Informace o řízení

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

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

Účastníci řízení

Švec Zdeněk Převodce
Týnice, s.r.o. Nabyyvatel

Prováděné operace

Založení řízení	15.01.2014
Zaplombování	15.01.2014
Informace o vyžnacení plomby	15.01.2014
Rozhodnutí o povolení vkladu	24.02.2014
Provědění vkladu	24.02.2014
Vyrozumění o provedení vkladu	24.02.2014
Ukončení řízení	09.04.2014

Předměty řízení

Vlastnictví

605/2

607/1

611/26

611/43

611/51

1130/20

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Předpovídáme, že vše o proběhu řízení Vám mohou použít [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov](#).
Všechny podrobné informace získáte na [www.ku.cz](#).

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

Přehled pozemků - vzorek Křečhoř

p.č.	typ	výměra	užitná plocha			
			vnitřní	vnější	skutečná	srovnateľná
St.149	zast.pl.	1098	900			
Sl.150/1	zast.pl.	1092	900			
St.176/1	zast.pl.	1174	950			
St.187	zast.pl.	220	180			
St. 211	zast.pl.	877	877			
80/13	orná půda	953				
84/3	ostatní plocha	2393				
88/21	ostatní plocha	180				
88/22	ostatní plocha	232				
88/23	ostatní plocha	2508				
88/24	ostatní plocha	1171				
88/30	ostatní plocha	1104				
Mezisoučet		3807	0			
Celkem (m ²):			8541	5125		

Celkem (m²):

8932

Realizovaná cena

Cena za 1m² užitné plochy

5 000 000,00 Kč

559,81 Kč

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Platnost: 31. 04. 2016 08:15

Ookres: CZ0204 Kolín

Kat. území: 675512 Křečhoř

Obec: 533467 Křečhoř

Pozemek: 80/13, LV 398

Cena za nemovitost/škupinu nemovitosti: 5.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro škupinu nemovitosti:

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

Číslo řízení:
V-4192/2014-204

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

pozemky

St. 149/1, LV 398
St. 150/1, LV 398
St. 176/1, LV 398
80/13, LV 398
84/3, LV 398
88/21, LV 398
88/22, LV 398
88/23, LV 398
88/24, LV 398
88/30, LV 398
St. 197/2, LV 398
St. 176/4, LV 398
St. 150/4, LV 398
St. 149/4, LV 398
St. 179/2, LV 398

Informace o řízení

Číslo řízení:	V-4192/2014
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín 2
Datum přijetí:	28.04.2014 08:15
Stav řízení:	Řízení ukončeno
Řízení se týká nemovitosti v k.ú. Křečhoř (675512)	

Účastníci řízení

jméno	příjmení
Římskokatolická farnost Kolín	Převodce
ZD Křečhoř a.s.	Nabyvatel

Provedené operace

Úprava země	Plombování
Založení řízení	28.04.2014
Zaplombování	28.04.2014
Informace o vyznacení plomby	28.04.2014
Rozhodnutí o povolení vkladu	03.06.2014
Provědení vkladu	03.06.2014
Vyrozumění o provedení vkladu	10.06.2014
Ukončení řízení	13.06.2014

Předměty řízení

1. Řízení je určeno na:

Vlastnictví

st. 149/1; součástí pozemku je stavba

st. 150/1; součástí pozemku je stavba

st. 176/1; součástí pozemku je stavba

st. 187; součástí pozemku je stavba

st. 211; součástí pozemku je stavba

80/13

84/3

88/21

88/22

88/23

88/24

88/30

Více informací k cenovým údajům naleznete v aplikaci

Radiodifunční informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín 2](#). Uživatel, kdo podpoří téměř všechna svá práva disponuje

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.06.2016 11:00:00.

Přehled pozemků - vzorek Zápy

p.č.	typ	výměra zast.pl.	užitná plocha			mimo areál
			vnitřní	vnější	srovnatelné	
187	zahrada	1885	386	328	1499	899
188	zahrada	219		219		131
189	zahrada	737		737		442
190	zahrada	699		699		419
192	zahrada	2605		2605		1563
193	zahrada	1083		1083		650
Mezisoučet						
		386	328	6842	4105	0

Celikem [m2]:

Reziliyzatıa 23

Cena za 1m² užitné plochy

2517 000,00 Kč

567,764

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Platnost k: 09.07.2016 08:15

Okres: CZ0209 Praha-východ

Kat. území: 609226 Zápy

Pozemek: 187, LV 4441

Obec: 505781 Zápy

Cena za nemovitost/skupinu nemovitosti

2.617.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitosti

Smlouva kupní ze dne 07.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 07.09.2015. Zápis proveden dne 30.09.2015. Číslo řízení V-16759/2015-209

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

187, LV 4441

188, LV 4441

189, LV 4441

190, LV 4441

192, LV 4441

193, LV 4441

Informace o řízení

Číslo řízení:	V-16759/2015
Pracoviště:	Katastrální území pro Středočeský kraj, Sesterského práce všechny sítě Plana-východ
Datum přijetí:	07.09.2015 15:44
Stav řízení:	Řízení bylo ukončeno
Řízení se týká nemovitosti v k.ú. Zápy (609226)	

Účastníci řízení

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

Prováděné operace

Operace	Datum
Založení řízení	07.09.2015
Změna názvu	07.09.2015
Informace o významnosti plánoby	07.09.2015
Rozhodnutí o povolení výkudu	30.09.2015
Provádění výkudu	30.09.2015
Vyplnění uživatelského skladu	30.09.2015
Ukončení řízení	19.10.2015

Předměty řízení

Typ předmětu řízení

Vlastnictví

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

Parteily

187, součástí pozemku je stavba

188

1

190

192

193

Více informací k cenovým údajům najdezerete v k aplikaci

[Katastrální údaje](#) - využívá se k poskytování všech pouze katalogických údajů k katastrálním pozemkům v ČR. Katalogický údaj je určen k identifikaci pozemku a jeho vlastníka.

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

Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku

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

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

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

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

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

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

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

Závazné úrovně zpracování znaleckého posudku:

Dle skutečně realizovaných převodů

1. „Obvyklá cena“ úplatně převáděného majetku 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 (mezi ochotným kupujícím a mezi ochotným prodávajícím v nezávislé transakci v dané lokalitě nebo nejbližše podobné). Informace o realizovaných cenách lze získat pouze podrobnou analýzou trhu.
2. Rozsah zkoumaného trhu se řídí charakterem majetku a místa, ve kterém se majetek nachází. Přitom vždy je volen trh odpovídající věcné podstatě tržního aktu. Je možno přihlédnout k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území.
3. Za relevantní časový úsek, ze kterého jsou čerpány realizované ceny (případu 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.
4. Porovnání se provádí pomocí zvolených kritérií, které daný majetek dostatečně charakterizují. Základní doporučená kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou lokalita (poloha v obci, státě), účel užití u jednotlivých druhů pozemků, vybavenost (sítě), velikost, komerční využití, charakter a úroveň zastavěnosti, právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv), zohlednění věcných práv (právo stavby, věcné břemeno).
5. K naplnění pojmu „obvyklé ceny“ nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovité věci ve vztahu k výši ceny (územní plán, změna využití apod.).
6. Pokud nelze „obvyklou cenu“ převáděného majetku na trhu určit na základě skutečně realizovaných cen, musí být průkazně doložena provedená analýza trhu, případně uvedeny kroky, které měly negativní výsledek.

Dle nabídkových cen

1. Pokud nelze „obvyklou cenu“ převáděného majetku na trhu určit na základě skutečně realizovaných cen, lze v odůvodněných případech a na základě objektivních příčin při porovnání vycházet pouze z **nabídkových cen**. Při stanovení ceny obvyklé pouze na základě nabídkových cen je nutno postupovat dle bodu 2 až 5 (viz oddíl „dle skutečně realizovaných“).
2. Pokud nelze „obvyklou cenu“ převáděného majetku na trhu určit z nabídkových cen, musí být průkazně doložena provedená analýza trhu, případně uvedeny kroky, které měly negativní výsledek.

Dle vyhlášky

V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypořádaci schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle platného prováděcího předpisu zákona o oceňování majetku. V takovém případě musí být v rekapitulaci výslovně uvedeno, že se jedná o cenu zjištěnou.

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

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

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

Váš dopis zn.:

ze dne:

Naše zn.: SPU 319710/2016/137/Frec

Vyfízuje: Jana Freicerová

Telefon:

Fax:

E-mail: stredocesky.kraj@spuer.cz

Datum: 20.6.2016

Tomášek Zdeněk, Ing.
Údolní 422/20
Liberec
46014

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

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

Předmětem převodu jsou pouze stavby, pozemek má jiného vlastníka

Obec	katastrální území	budova čp./bez čp	druh stavby	způsob využití	na pozemku parc.č.
Katastr nemovitostí - stavební					
Chotětov	Iřivno		teletrník	neurčeno	65/2

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

Tato objednávka musí být součástí znaleckého posudku.

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

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

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

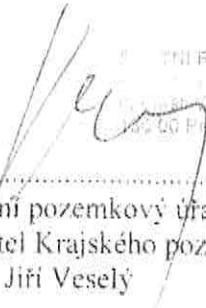
zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění. Zdůrazňujeme, že znalecký posudek musí být ve všech částech přezkoumatelný a dále, že se budete řídit zásadou jeho nejlepšího a nejvyššího využití.

Žádáme Vás o vyhotovení znaleckého posudku nejpozději do 30 dní včetně dodání na Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj.

Po doručení znaleckého posudku na výše uvedenou adresu Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj bude provedeno jeho převzetí ve lhůtě do 30 dnů od doručení posudku. protokol o převzetí díla nebo nepřevzetí díla s požadavkem na odstranění vad ve stanovené lhůtě bude zaslán zpracovateli elektronickou poštou. Faktura za posudek může být vystavena až na podkladě protokolu o převzetí.

Faktura bude vystavena až po protokolárním převzetí díla; splatnost faktury nesmí být kratší, než 30 dnů.

Fakturu za vyhotovení znaleckého posudku vystavenou na adresu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774, zašlete na výše uvedenou adresu Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj, které ji po provedené kontrole postoupí k proplacení odboru ekonomickému Státnímu pozemkovému úřadu.


.....
Státní pozemkový úřad
ředitel Krajského pozemkového úřadu
Ing. Jiří Veselý

Přílohy: dle oceňovaného majetku

Ing. Zdeněk Tomíček

FAKTURA - DAŇOVÝ DOKLAD č. VF16159

Dodavatel:
Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422
460 14 Liberec 14

IČ: 12799866
DIČ: CZ5511110682
Telefon: 485115062
Fax: 485115065

Variabilní symbol: 16159
Konstantní symbol: 0308
Objednávka č.: 319710/2016 ze dne:

Odběratel: IČ: 01312774
DIČ: CZ01312774

**Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha**

Číslo účtu: 19-8543640297 | 0100

Datum vystavení: 16.08.2016
Datum splatnosti: 16.09.2016
Datum uskutečnění plnění: 10.08.2016
Forma úhrady: příkazem

Konečný příjemce:
převzala: Frecerová

Označení dodávky	Množství	J.cena	Sleva	Cena	%DPH	DPH	Kč Celkem
Fakturuji Vám za zpracování znaleckého posudku na pozemek v k.ú. Hřivno. Oceněním je provedeno zjištění obvyklé ceny.							
9299-219-2016 (stavba na pč.St. 65/2)	1	4 000,00		4 000,00	21%	840,00	4 840,00
Součet položek				4 000,00		840,00	4 840,00
CELKEM K ÚHRADĚ							4 840,00

Vystavil: Ing. Tomíček Zdeněk

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

Převzal:

Razítka: