

Naše zn.:
Spisová zn.: SPU 128488/2022/Tr

Vyřizuje: Truksová Jaroslava
Telefon: 727 956 856 JaP/211/16/PS
ID DS:z49per3
E-mail: j.truksova@spucr.cz

Datum: 13.04.2022

Zhotovitel:

Název: XP invest, s.r.o.
IČO: 28462572
Sídlo: Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

Objednávka znaleckého posudku – zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (privatizace)

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj

Se sídlem náměstí Generála Píky 2110/8, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň

IČO: 01312774

Kontaktní osoba za SPÚ: Bc. Jaroslava Truksová

Zhotovitel:

Název: XP invest, s.r.o.

IČO: 28462572

Sídlo: Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2

Vážený,

podle Rámcové dohody (smlouvy) č. 1186-2021-504101 uzavřené dne 07.09.2021 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelem a zhotovitelem, objednáváme u Vás „**Znalecký posudek**“:

Účel znaleckého posudku:

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli.

xxx má majetek pronajatý sml.č. 124N03/04, 155N06/04. xxx vlastní v zemědělském areálu majetek zapsaný na xxx.

Převodem dojde k ucelení vlastnictví, zachování funkčního celku.

Požadované ceny:

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatele a zhotovitele:

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- Výpis z katastru nemovitostí, Ortofotomapu, katastrální mapa
- smlouva o nájmu č.124N03/04, 155N06/04
- seznam prací provedených na stavbách nájemkyní
- sdělení oddělení správy majetku

- projektová dokumentace zpracovaná žadatelkou o prodej - stavba na st.p.č. 54, st. 61 (seník), p.p.č. 321 (hnojiště) a p.p.č. 329 (jímka)

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Jehož součástí je stavba	Inventurní číslo stavby
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	st.53	zast. pl.	ocelokolna	897
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	st.54	zast. pl.	kravín, výkrm kuřat	898,900
stavba kravína zasahuje i na pozemky p.č. 329, 321, 125/8 (obsáhne hnojiště i jímku)					
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	st.61	zast.pl.	seník, sklad	902
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	st.1/3	zast.pl.	dílna	896
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	st.1/4	zast.pl.	ocelokolna a kovopřístřešek	909, 895

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - stavební Pernarec	Skupeč	60	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	92/2	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	93/1	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	125/3	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	125/4	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	125/5	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	125/6	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	125/8	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	125/17	orná půda
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	137/1	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	137/13	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	137/15	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	137/16	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	277	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	278	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	279	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	320	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Pernarec	Skupeč	321	ostatní plocha

zapsaný/é na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj,
Katastrální pracoviště Plzeň – sever
(dále jen „nemovité věci“).

Mimo výše uvedené nemovité věci jsou předmětem prodeje i součástí, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby	Způsob využití	Na pozemku parc. č.	ID majetku
Pernarec	Skupeč	Objekty pro odběr vody	studna	319	139 *
Pernarec	Skupeč	vodovodní řady	vodovod	st 54	141
Pernarec	Skupeč	Žlaby	senážní dvojžlab	277	904
Pernarec	Skupeč	Žlaby	silážní žlab 2x	278,279	905
Pernarec	Skupeč	Zpevněné plochy	zpev. pl.	137/15	906
Pernarec	Skupeč	Technologické vybavení	technologie sušky	st 46	907 **

* pozemek p.č. 319 je na xxx (xxx), ocenit pouze studnu

** pozemek st. 46 vč.stavby je na xxx (xxx), ocenit pouze technologii

Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, oplocení, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce se závazně oceňují. Vyjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku.

Specifické požadavky objednatele:

Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) a pro každou movitou věc, samostatně včetně zaokrouhlení. Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí má důvod pouze evidenčně účetní. Pro účely volby způsobů ocenění se převáděný majetek podřizuje logice převodu jako soubory pozemků a objektů.

Při prohlídce majetku zpracovatelem ZP budou přítomni zástupci SPÚ a v případě zájmu žadatelka a jí určené další osoby. Žádáme proto o zaslání minimálně 3 termínů, kdy bude možné společně prohlídku pro ocenění majetku uskutečnit.

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli za cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené v příloze č.2 Smlouvy, v souladu s čl. V Smlouvy:

Celková cena za znalecký posudek činí 76 300,00 Kč bez DPH.

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“.
- Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č.441/2013 Sb., v platném znění, bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění
- V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb, v platném znění. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a podle vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v platném znění.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka objednatele ZP.

Podle příslušné smlouvy objednatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do **28** kalendářních dnů ode dne převzetí objednávky (dohodnout lze jinou lhůtu).

Forma odevzdání: 2 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Elektronická podoba posudku (sken) ve formátu souboru PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti.

Místo a způsob doručení: KPÚ pro Plzeňský kraj, Náměstí Generála Píky 8, 326 00 Plzeň

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, náměstí Generála Píky 8, PSČ 326 00 Plzeň

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „faktura“). Přílohou faktury musí být objednatelem potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena.

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou“.

S pozdravem

.....
Ing. Michal Dolejší

vedoucí oddělení převodu majetku státu

KPÚ pro Plzeňský kraj

Přílohy:

Výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020.

Dle oceňovaného majetku

MINISTERSTVO FINANCÍ

Odbor Cenová politika

Ing. Lukáš Teklý

pověřen řízením odboru

Letenská 15, poštovní přihrádka 77

118 10 Praha 1

Telefon: 25704 3252 Fax: 25704 2682

Státní pozemkový úřad
Ing. Vlastimil Vala, CSc.
vedoucí oddělení
Oddělení tvorby cen a verifikace
Husinecká 1024/11a
130 00 - Praha 3 - Žižkov

PID: MFCRAXDHVD
Č. j.: MF-8008/2020/1603-2
Zpracovatel: Kačaba František, Ing.
Počet listů: 1

Praha 23. 3. 2020

Žádost o výklad

Vážený pane inženýre Valo,

k Vaší žádosti ze dne 6. 3. 2020, ve věci, jak postupovat v případech oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu, podle ustanovení § 31 a 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „oceňovací vyhláška“), kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného u ocenění specifických případů zemědělských areálů SPÚ pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., sdělujeme následující:

Zemědělské stavby se oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu v případech uvedených v ustanovení § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Jedná-li se o zemědělskou stavbu splňující dikci uvedeného ustanovení a znalec zjistí, že sjednané nájemné není zjevně obvyklé, avšak nelze jej prokazatelně doložit, pak pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., z hlediska objektivní a kontrolovatelnosti ocenění, doporučujeme postupovat podle ustanovení § 31 odst. 2 oceňovací vyhlášky, tzn., obdobně jako v případě, kdy nelze pro účel užití za nepronajaté plochy stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit.

Při posouzení Vámi uvedeného dotazu bylo vycházeno výhradně z údajů uvedených ve Vašem podání bez podrobných znalostí konkrétních informací a souvislostí, které se k předmětnému problému vztahují. Dovolujeme si upozornit na skutečnost, že Ministerstvo financí není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů a rovněž ani k poskytování poradenství v individuálních záležitostech.

S pozdravem



Ing. Lukáš Tekly
pověřený řízením odboru Cenová politika