

Váš dopis zn.:

ze dne:

Naše zn.: JaP/110/13/KL

Spisová zn.: SPU 207988/2021/Dro

Vyřizuje: Ing. Monika Drozdíková

Telefon: 725902868

ID DS: z49per3

E-mail: m.drozdikova1@spucr.cz

Datum: 4.5.2022

XP invest, s.r.o.
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

IČO: 01312774

Kontaktní osoba za SPÚ: Ing. Monika Drozdíková

Zhotovitel:

Název: XP invest, s.r.o.

IČO: 284 62 572

Sídlo: Mánesova 1374/53, Praha 2, 120 00

Vážení,

podle „Rámcové dohody (smlouvy) č. 1186-2021-504101 uzavřené dne 07.09.2021 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelem a zhotovitelem objednávané 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 *ŠUMAVSKÝ STATEK DLOUHÁ VES s.r.o.* Jedná se o privatizaci zemědělského areálu Volšovy – stavby, pozemky a příslušenství v k.ú. Dolní Staňkov. Nabyvatel má majetek pronajatý nájemní smlouvou č. 101N05/03. Ve své zemědělské činnosti podniká v zemědělském areálu cca 25 let. Nabyvatel splňuje podmínky přímého prodeje, neboť podniká v zemědělské prvovýrobě – chov skotu a rostlinná výroba. Nabytím předmětného majetku dojde k ucelení vlastnických vztahů statku a k možnosti i nadále provozovat svoji zemědělskou činnost.

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.
- Ortofotomapa, mapa
- NS č. 101N05/03

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

A) Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Jehož součástí je stavba čp/bez čp/če	ID majetku
Katastr nemovitostí - stavební Sušice	Dolní Staňkov	178	zastavěná plocha a nádvoří	hnojiště SZCHD Volšovy bez čp.	398
Katastr nemovitostí - stavební Sušice	Dolní Staňkov	179	zastavěná plocha a nádvoří	garáže u seníku Volšovy bez čp.	381
Katastr nemovitostí - stavební Sušice	Dolní Staňkov	180	zastavěná plocha a nádvoří	jímka moč. SZCHD Volšovy bez čp.	394
Katastr nemovitostí - stavební Sušice	Dolní Staňkov	181	zastavěná plocha a nádvoří	kafilemí box SZ Volšovy bez čp.	380
Katastr nemovitostí - stavební Sušice	Dolní Staňkov	182	zastavěná plocha a nádvoří	mléčnice SZCHD Volšovy bez čp.	379
Katastr nemovitostí - stavební Sušice	Dolní Staňkov	183	zastavěná plocha a nádvoří	produkční stáj Volšovy bez čp.	377
Katastr nemovitostí - stavební Sušice	Dolní Staňkov	183	zastavěná plocha a nádvoří	produkční stáj 2 Volšovy bez čp.	378
Katastr nemovitostí - stavební Sušice	Dolní Staňkov	184	zastavěná plocha a nádvoří	nádrž sediment Volšovy bez čp.	392
Katastr nemovitostí - stavební Sušice	Dolní Staňkov	185	zastavěná plocha a nádvoří	silážní žlab Volšovy bez čp.	393
Katastr nemovitostí - stavební Sušice	Dolní Staňkov	186	zastavěná plocha a nádvoří	seník Volšovy bez čp.	376
Katastr nemovitostí - stavební Sušice	Dolní Staňkov	187	zastavěná plocha a nádvoří	vodojem nový Volšovy bez čp.	413

B) Předmětem převodu je pouze pozemek

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Sušice	Dolní Staňkov	323/5	ostatní plocha

Nově vytvořeno GP: číslo 240-72/2015 ze dne 16.12.2015 z parcely č. 323/3

zapsaný na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy (dále jen „nemovitá věc“).

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

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby/souvisějícího maj.	Způsob využití	Na pozemku parc. č.	ID majetku
Sušice	Dolní Staňkov	Oplocení	oplocení SZCHD Volšovy	EN - poz 323/3	399
Sušice	Dolní Staňkov	Komunikace	Volšovy komunikace SZCHD	EN - poz 323/3	402
Sušice	Dolní Staňkov	Komunikace	Volšovy komunikace SZCHD	EN - poz 323/3	403
Sušice	Dolní Staňkov	Kanalizace	kanalizace SZCHD Volšovy	EN - poz 323/3	414
Sušice	Dolní Staňkov	Kanalizace	kanalizace SZCHD Volšovy	EN - poz 323/3	416
Sušice	Dolní Staňkov	Osvětlení	venk.osvětl.SZCHD Volšovy	EN - poz 323/3	419

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.

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě“.

Celková cena za znalecký posudek činí 70 200,- 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 objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do **28** kalendářních dní 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, 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 objednatelům 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
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj

Objednávka byla akceptována **dne 06. 05. 2022**
XP invest, s.r.o.

Tato objednávka byla uveřejněna v registru smluv, vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv

.....
datum registrace

.....
ID smlouvy

.....
registrací provedl

V dne

.....
*razítko + podpis odpovědného
zaměstnance*

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 objektivit a kontrolovatelnosti ocenění, doporučujeme postupovat podle ustanovení § 31 odst. 2 oceňovací vyhlášky, tzn., obdobně jako v případech, 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 Teklý
pověřený řízením odboru Cenová politika