

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha1**

**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

**stavba bez čp/če na pozemku p.č.st. 216 (bez pozemku),  
k.ú. Podlesí nad Odrou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava**

**PP č. 86844/2001**

**Praha - 2022**

## INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž  
na prodej majetku organizační složky státu

### 1. Vymezení privatizované jednotky:

#### Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

Adresa: Husinecká 1024/11a, Praha 3 – Žižkov, PSČ 130 00

Identifikační číslo: 01312774

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

#### Privatizovaná jednotka

Název: PP č. 86844, SPJ 2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. st. 216, k. ú. Podlesí nad Odrou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava, bez pozemku

Adresa: Podlesí nad Odrou, 747 87 Budišov nad Budišovkou

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

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

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

### 3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (balance) ke dni 26.9.2022 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	58 080,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	58 080,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	58 080,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	58 080,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

AS

- B. Cizí zdroje: 0 tis. Kč  
z toho:  
Dlouhodobé závazky: 0 tis. Kč  
(Seznam bude uveden v příloze)  
Krátkodobé závazky: 0 tis. Kč  
(Seznam bude uveden v příloze)  
Bankovní úvěry a půjčky: 0 tis. Kč  
(Seznam bude uveden v příloze)
- C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 58 080,00 Kč
- D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt: 0 tis. Kč
- E. Majetek privatizované jednotky celkem: 58 080,00 Kč
- 4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):** 0 tis. 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:**  
Majetek není pojištěn.
- 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:**  
Privatizovaný majetek není pronajat.
- 11. Ekologické závady:**  
Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí, odboru výkonu státní správy IX, pracoviště Čs. legií 5, 702 00 Ostrava, č.j. ; sp. zn. : 2142/580/16, 77964/ENV; 001141/A-10 ze dne 8.12.2016 a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze privatizačního projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

49

Fw

## 12. Omezení ze strany jiných subjektů

Privatizovaný majetek se nachází na pozemku p. č. st. 216, který je ve vlastnictví fyzické osoby. Je zatížen zákonným předkupním právem dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve prospěch vlastníka pozemku pod privatizovanou stavbou.

## 13. Hlavní rizikové faktory

Privatizovaný majetek se nachází na pozemku p. č. st. 216, který je ve vlastnictví fyzické osoby. Stavba je přístupná z komunikace ve vlastnictví kraje a dále přes pozemky p. č. st. 152, 198/3 a 198/4, které jsou ve vlastnictví fyzických osob. Přístup ke stavbě přes tyto pozemky není právně ošetřen.

## 14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků:

Majetek byl prověřen Státním pozemkovým úřadem.

## 15. Další doplňující údaje:

Předmětem privatizace je hospodářská budova na pozemku p. č. st. 216, bez pozemku v k. ú. Podlesí nad Odrou. Pozemek je ve vlastnictví fyzické osoby. Stavba stojí v mírně svažitém terénu. Stavebně navazuje na rodinný dům čp. 34 na pozemku p. č. st. 179, který je ve vlastnictví stejné fyzické osoby jako pozemek p. č. st. 216. V současné době není pronajata. Přístupná je přes výše uvedené pozemky. Dřevěná stavba před hospodářskou budovou je příslušenstvím zmíněného rodinného domu.

Na předmětný majetek se nevztahuje povinnost předložit průkaz energetické náročnosti budov (viz § 7 odst. 5 zákona č. 406/2000 Sb.). Další informace k majetku včetně jeho popisu jsou uvedeny ve znaleckém posudku č. 21182-571/2020 ze dne 18.5.2020 a dodatku č. 1 ke ZP č. 21182-571/2020 ze dne ke 22.5.2020.

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

Rudolf Hartmann, Anna Tomanová DiS., Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, Libušina 502/5, 70200 Ostrava, tel. 727 927 491, 770 169 757.

V Ostravě dne 29.9.2022



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad  
pro Moravskoslezský kraj  
Libušina 502/5  
70200 Ostrava  
tel. 727 927 491, 770 169 757

.....  
Mgr. Dana Lišková  
ředitelka Krajského pozemkového úřadu  
pro Moravskoslezský kraj

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 26.9.2022 + potvrzení o ověření úč. rozvahy
- Tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky
- Seznam nemovitých věcí (stavba)
- Výpis z KN
- Mapa KN + ortofotomapa
- Znalecký posudek č. 21182-571/2020 ze dne 18.5.2020 a dodatek č. 1 - kopie
- Stanovisko MŽP - kopie
- Fotodokumentace



# 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 Moravskoslezský kraj, Libušina 502/5, Ostrava - Přívoz, 702 00**

**sestavena k: 26.9.2022**

**(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)**

Číslo PP: 86844, SPJ 2001

Název PP: Stavba bez čp/če na pozemku p. č. st. 216, k. ú. Podlesí nad Odrou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava, bez pozemku

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>58 080,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58 080,00</b>	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		<b>58 080,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58 080,00</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>58 080,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58 080,00</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	<b>58 080,00</b>	<b>0</b>	<b>58 080,00</b>	
<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			
II.		<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			
III.		<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>58 080,00</b>	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>58 080,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Jména účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>58 080,00</b>	
	1. Jména účetní jednotky	401	0,00	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	58 080,00	
	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		
D.		Cizí zdroje			
I.		Rezervy			
	1.	Rezervy	441		
II.		Dlouhodobé závazky			
	1.	Dlouhodobé úvěry	451		
	2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452		
	3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453		
	4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455		
	5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456		
	6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457		
	7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459		
	8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472		
	9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475		
III.		Krátkodobé závazky			
	1.	Krátkodobé úvěry	281		
	2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282		
	3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283		
	4.	Jiné krátkodobé půjčky	289		
	5.	Dodavatelé	321		
	6.	Směnky k úhradě	322		
	7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324		
	8.	Závazky z dělené správy	325		
	9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326		
	10.	Zaměstnanci	331		
	11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333		
	12.	Sociální zabezpečení	336		
	13.	Zdravotní pojištění	337		
	14.	Důchodové spoření	338		
	15.	Daň z příjmů	341		
	16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342		
	17.	Daň z přidané hodnoty	343		
	18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345		
	19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347		
	20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349		
	21.	Přijaté zálohy daní	351		
	22.	Přeplatky na daních	353		
	23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354		
	24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355		
	25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357		
	26.	Ostatní závazky ze správy daní	359		
	27.	Krátkodobé závazky z ručení	362		
	28.	Pevné termínové operace a opce	363		
	29.	Závazky z neukončených finančních operací	364		
	30.	Závazky z finančního zajištění	366		
	31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368		
	32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374		
	33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375		
	34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248		
	35.	Výdaje příštích období	383		
	36.	Výnosy příštích období	384		
	37.	Dohadné účty pasivní	389		
	38.	Ostatní krátkodobé závazky	378		

Sestaveno dne: 26.9.2022

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:

*Rudolf HS*

Odpovědná osoba za KPÚ: Mgr. Dana Lišková, ředitelka

Podpis:

*Dana Lišková*

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad  
pro Moravskoslezský kraj  
Lišušina 502/5  
702 00 Ostrava 2

5

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Husinecká 1024/11a  
130 00 Praha 7

Podpis:

*Lenka Tůmová*

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

*Lenka Tůmová* 1. 10. 2022 *LP*

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

ke dni: 26.9.2022

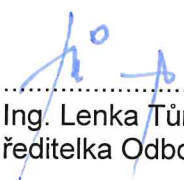
Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86844, privatizované jednotky SPJ 2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. st. 216, k. ú. Podlesí nad Odrou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava, bez pozemku, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 58 080,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. st. 216, k. ú. Podlesí nad Odrou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava, bez pozemku, ke dni 26.9.2022, zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86844.

V Praze dne                      - 4. 10. 2022

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

  
.....  
Ing. Lenka Tůmová  
ředitelka Odboru ekonomického SPÚ

Vypracoval: Rudolf Hartmann  
Telefon: 727 927 491



Schválila: Mgr. Dana Lišková, ředitelka KPÚ pro Moravskoslezský kraj



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad  
pro Moravskoslezský kraj  
Lihušina 502/5  
702 00 Ostrava 2

- 4. 10. 2022





PP č. 86844, SPJ 2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. st. 216, v k. ú. Podlesí nad Odrou, obci Budiš. nad Bud., okres Opava,  
bez pozemku

Nemovitost	Typ nemovitosti	ID položky	Aktuální účetní hodnota
Podlesí b.j. čp. 141 - kůlna - st. 216	stavba	176-10571322	58 080,00 Kč
<b>Hodnota celkem</b>			<b>58 080,00 Kč</b>

Sestaveno dne: 26. 9.2022

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad  
pro Moravskoslezský kraj  
Libušina 592/5  
702 00 Ostrava 2

## Seznam nemovitých věcí - příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

Obec: Budišov nad Budišovkou

Katastrální území: Podlesí nad Odrou

List vlastnictví: 10002

Stavba:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc. č.	č. nem.
Budišov nad Budišovkou	Podlesí nad Odrou	bez čp/če	zem. stavba - hos. budova	st. 216	176

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

V Ostravě dne 29.9.2022



Mgr. Dana Lišková  
ředitelka  
Krajského pozemkového úřadu  
pro Moravskoslezský kraj

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krajský pozemkový úřad  
pro Moravskoslezský kraj  
List vlastnictví  
792 03 0000002

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

  
Rudolf Hartmann

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2022 07:14:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1234 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 506460 Budišov nad  
Budišovkou

Kat.území: 723916 Podlesí nad Odrou

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774  
Praha 3**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

zem.stav

St. 216, LV 184

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPU-010709/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-848/2013-806

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774  
3

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotožil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.10.2022 07:44:41

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

Hospodářská budova na pozemku p. č. st. 216 – k. ú. Podlesí nad Odrou



1:500

Hospodářská budova na pozemku p. č. st. 216 – k. ú. Podlesí nad Odrou



1:500

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

Státní pozemkový úřad  
Doručeno: 24.06.2020  
SPU 222826/2020  
listy: 1 přílohy: 1



spu0007a3417c7

HJK

### DODATEK č. 1

### ke Znaleckému posudku

číslo: 21182-571/2020

O ceně nemovité věci - objektu bez čp/če, zem. stav, na pozemku p.č. St. 216 (LV č. 184), evidováno na listu vlastnictví č. 10002, v k.ú. Podlesí nad Odrou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava.

**Objednavatel posudku:**

Česká republika-Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj  
Libušina 502/5  
702 00 Ostrava

**Účel posudku:**

Pro potřebu převodu majetku podle zákona  
č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů,  
zn. SPU 138766/2020/Har

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.5.2020 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 14 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 22.5.2020

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Objednavatelem znaleckého posudku je **Česká republika-Státní pozemkový úřad**. Objednávka zn. **SPU 138766/2020/Har** byla objednána zástupcem objednavatele dne 27.4.2020 a byl dohodnut termín zpracování do 30 kalendářních dní od převzetí objednávky. Předmětem ocenění je nemovitá věc - **objekt bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 216 (LV č. 184), evidováno na listu vlastnictví č. 10002, v k.ú. Podlesí nad Odrou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava.

**Tímto dodatkem se opravují, případně doplňují, výpočty ceny zjištěné podle uvedeného cenového předpisu, upravuje se popisná část znaleckého posudku.**

Jedná se o:

1) Určení ceny zjištěné výše uvedených nemovitých věcí dle **vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 6.5.2020.**

2) Určení obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

#### **Pro odhad obvyklé ceny budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 6.5.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb..

**Obvyklá cena** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, případně cen nabízených nemovitostí na trhu realit.

Obvyklá cena je přesně definována v **§2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**. *Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

#### **Doplnění oceňovacích metod a přístupů**

Zemědělské stavby se oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu v případech uvedených v ustanovení § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky, kdy nájemné se určí ve výši obvyklého nájemného, jehož výše 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. V tomto konkrétním případě nelze pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, a proto bude ocenění těchto staveb provedeno nákladovým způsobem.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6.5.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Částečný Výpis z katastru nemovitostí č. 10002, pro k.ú. Podlesí nad Odrou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava, vyhotovený objednavatelem, dne 24.4.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Podlesí nad Odrou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 6.5.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy a náhled katastrální mapy ve formátu ortofoto, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Objednávka Státního pozemkového úřadu, Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, zn. SPU 138766/2020/Har, ze dne 27.4.2020.

Kopie nabývacích titulů ke stavbě - notářský zápis s geometrickým plánem a pasportem, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Inventurního soupisu majetku dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

## 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

<b>Kraj:</b>	Moravskoslezský
<b>Okres:</b>	Opava
<b>Obec:</b>	Budišov nad Budišovkou
<b>Katastrální území:</b>	Podlesí nad Odrou (723916)



List vlastnictví číslo: 10002

Vlastník:

Česká republika

*Příslušnost hospodařit s majetkem státu:*

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

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 216 (LV č. 184), evidováno na listu vlastnictví č. 10002, v k.ú. Podlesí nad Odrou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava.

Město Budišov nad Budišovkou má 2908 obyvatel a je dostupné autobusovou i vlakovou dopravou. Katastrální území Podlesí nad Odrou je dostupné pouze autobusovou dopravou a v okolí se nachází pouze minimální občanská vybavenost (pohostinství). Širší občanská vybavenost (obecní úřad, školy, zdravotní středisko, obchody, pohostinství, kulturní zařízení, pošta a další služby) se nachází v sídelní části města Budišov nad Budišovkou (cca 5 km).

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt pod pultovou střechou s chybějící krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka a je situován jako řadový krajní. Parkování je možné na veřejné komunikaci. Objekt je situován v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2187/5, který je ve vlastnictví Moravskoslezského kraje, dále přes pozemek p.č. 2265/1, který je ve vlastnictví Města Budišov nad Budišovkou, a dále přes pozemek p.č. 198/3, který je ve vlastnictví jiného subjektu (přístup není po právní stránce zajištěn).

Objekt je napojen na elektrickou energii z objektu č.p. 117, která je ke dni ocenění nefunkční.

Objekt sestává ze skladovacích prostor a tvoří funkční celek s objektem č.p. 141. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1981. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pouze minimální údržbou prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbána. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbou objektu lze ke dni ocenění uvažovat spíše jako havarijní. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektu je patrné z ocenění. Při místním šetření bylo zjištěno, že zastavěná plocha objektu je menší než 100 m<sup>2</sup>. Pro účely ocenění podle platné oceňovací vyhlášky je objekt zatříděn jako vedlejší stavba.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **1) Objekty**

a) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 216 (inv. číslo 102/12)

### **2) Ocenění porovnávací metodou**

**B. POSUDEK****Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,03
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,08
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00

10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,624$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.a.1) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 216 (inv. číslo 102/12) – § 16

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,800

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,192

#### Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 6,02×5,65 = 34,01 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 6,02×5,65×3,05 = 103,74 m<sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s částečnou izolací	7,10 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – zděné - špatný stav	31,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové s ocelovými nosníky	19,80 %	Standardní
4. Krov – vaznicový pultový	7,30 %	Standardní
5. Krytina	8,10 %	Nevyskytuje se
6. Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – vápenné hladké omítky - zničené	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – dřevěné náplňové - špatný stav	3,00 %	Standardní
10. Okna – dřevěná jednoduchá - špatný stav	1,10 %	Standardní
11. Podlahy	8,20 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12. Elektroinstalace – nefunkční	5,80 %	Standardní

**Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
1. Základy	$-0,54 \times 7,10 \%$	- 0,0383
5. Krytina	$-0,54 \times 1,852 \times 8,10 \%$	- 0,0810
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	- 0,0170
11. Podlahy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,20 \%$	- 0,0820
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,7817</b>
Koeficient $K_4$ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.		
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>0,8000</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8000	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1920	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>2 192,- Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b>	$103,74 \text{ m}^3 \times 2 192,- \text{ Kč/m}^3$		<b>= 227 398,08 Kč</b>

**Určení opotřebení analytickou metodou:**

**Konstrukce:**

1. Základy – podstandardní		
opotřebení: $39 / (39 + 111) \times 100 = 26,000 \%$		
$26,000 \%$ × 7,10 % × 0,46 / 0,7817	+	1,086 %
2. Obvodové stěny – standardní		
opotřebení: $39 / (39 + 41) \times 100 = 48,750 \%$		
$48,750 \%$ × 31,80 % / 0,7817	+	19,832 %
3. Stropy – standardní		
opotřebení: $39 / (39 + 41) \times 100 = 48,750 \%$		
$48,750 \%$ × 19,80 % / 0,7817	+	12,348 %
4. Krov – standardní		
opotřebení: $39 / (39 + 31) \times 100 = 55,714 \%$		
$55,714 \%$ × 7,30 % / 0,7817	+	5,203 %
7. Úprava povrchů – standardní		
opotřebení: $39 / (39 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \%$ × 6,10 % / 0,7817	+	7,804 %
9. Dveře – standardní		
opotřebení: $39 / (39 + 11) \times 100 = 78,000 \%$		
$78,000 \%$ × 3,00 % / 0,7817	+	2,993 %
10. Okna – standardní		
opotřebení: $39 / (39 + 11) \times 100 = 78,000 \%$		
$78,000 \%$ × 1,10 % / 0,7817	+	1,098 %
12. Elektroinstalace – standardní		
opotřebení: $39 / (39 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		

$100,000 \% \times 5,80 \% / 0,7817$	$+ 7,420 \%$	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	$= 57,784 \%$	
Odpočet opotřebení: $227\,398,08 \text{ Kč} \times 57,784 \%$		$- 131\,399,71 \text{ Kč}$
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>		<b><math>= 95\,998,37 \text{ Kč}</math></b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

Index trhu: $I_T = 0,970$		
Index polohy: $I_P = 0,624$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	$=$	$95\,998,37 \text{ Kč}$
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times$	$0,605$
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	$=$	<b><math>58\,079,01 \text{ Kč}</math></b>

**Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 216  
(inv. číslo 102/12) – zjištěná cena:  $58\,079,01 \text{ Kč}$**

**2) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd).

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případně

cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- havarijní stavebnětechnický stav objektu

Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území, a to v k.ú. Májůvka, pozemek St. p.č. 45/1 (V-1368/2019-801), kdy tento objekt je mnohem většího rozsahu, a také je v lepším stavebnětechnickém stavu. Předmětem prodeje byl taktéž pozemek pod objektem včetně přilehlého pozemku.

Vzorek v k.ú. Lhotka u Litultovic, pozemky p.č. St 10 a p.č. 2/2 (V-3768/2019-806), kdy se jedná o objekt v mnohem lepší stavebně-technickém stavu. Předmětem prodeje byl taktéž pozemek pod objektem včetně přilehlého pozemku. Nemovitosti byly obchodovány Státním pozemkovým úřadem.

Vzorek v k.ú. Lhotka u Litultovic, pozemky p.č. St 31/1 a p.č. St. 97/1 (V-757/2019-806), kdy se jedná o objekty mnohem většího rozsahu a lepšího stavebně-technického stavu. Předmětem prodeje byly taktéž pozemky pod objekty.

Vzorek v k.ú. Klokočov u Vítkova, pozemky p.č. St. 96/5, p.č. 244/4, p.č. 2759/1 a p.č. 2759/2 (V-7037/2019-806), kdy se sice jedná o obdobný objekt, ale objekt byl obchodován včetně pozemku pod objektem a včetně přilehlých pozemků.

Vzorek v k.ú. Domašov nad Bystřicí, pozemek p.č. St. 235 (V-1142/2020-805), kdy se jedná o větší objekt a také se jeví jako nevhodný z pohledu využití. Předmětem prodeje byl taktéž pozemek pod objektem včetně přilehlého pozemku.

Vzorek v k.ú. Lomnice u Rýmařova, pozemek p.č. St. 381 (V-2742/2019-801), kdy se jedná o mnohem rozsáhlejší objekt, který je v lepším stavebně-technickém stavu. Předmětem prodeje byl taktéž pozemek pod objektem.

Ze zkoumaných vzorků bylo zjištěno, že jsou odlišné zejména z pohledu využití, stavebnětechnického stavu a navíc byly zkoumané vzorky zpravidla obchodovány v jednom funkčním celku s pozemky, kdy nebylo možné určit obchodovou cenu jednotlivých pozemků a staveb.

**Vzhledem k tomu, že na trhu nemovitostí není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídající schopností pro porovnání realizovaných ani nabídkových cen, je ocenění provedeno dle platného prováděcího předpisu zákona o oceňování majetku.**



**C. REKAPITULACE**

k.ú. Podlesí nad Odrou		Cena zjištěná	Cena obvyklá
Pozemek	Druh objektu	celek	celek
p.č. St. 216	bez čp/če – zem. stav (bez pozemku p.č. St. 216)	58 080,- Kč	neurčena

**Cena zjištěná předmětu ocenění činí****58 080,- Kč**

Cena slovy: padesátosmtisícosmdesát Kč

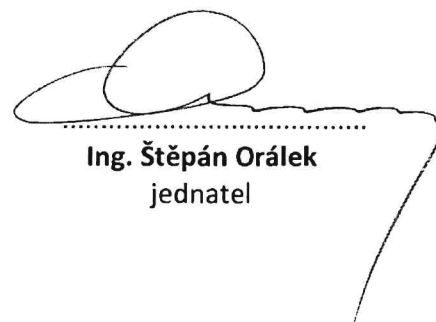
Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Vítězslav Kožušník  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 22.5.2020

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
Ing. Štěpán Orálek  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

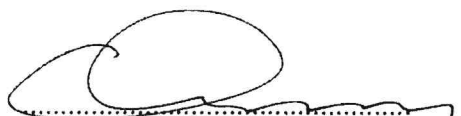
---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti dne 23.12.2008, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21182-571/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

*Zpracovatel znaleckého posudku závazně prohlašuje, že v souladu s §127a) Občanského soudního řádu, si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.*

*Zpracovatel znaleckého posudku prohlašuje, že není ve vztahu k oceňovanému majetku podjatý, a žádný pracovník znaleckého ústavu nemá osobní poměr k vlastníku nemovitých věcí či zadavateli znaleckého posudku.*



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Částečný výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Náhled katastrální mapy ve formátu ortofoto

Objednávka znaleckého posudku

Pouze objekt bez čp/če, na pozemku p.č. St. 216 -  
pohled JZ



Pouze objekt bez čp/če, na pozemku p.č. St. 216 -  
pohled S

