

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

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

**k veřejné soutěži**

**o nejvhodnější nabídce 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**

**jiná stavba bez čp/če, která stojí na pozemku parc.č. 908 (LV č. 409) bez  
pozemku, k.ú. a obec Strahovice, okres Opava**

**PP č.87051/2001**

## INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž  
na prodej majetku organizační složky státu

### 1. Vymezení privatizované jednotky:

#### Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

#### Privatizovaná jednotka

Název: PP č. 87051/2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. 908 (bez pozemku), k. ú. a obec Strahovice, okres Opava

Adresa: Strahovice, 747 24 Strahovice

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

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

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

### 3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 9.10.2023 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	13 730,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	13 730,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	13 730,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	13 730,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

FS H/S

B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	13 730,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	13 730,00 Kč

**4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):** 0 Kč

**5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):** 0 Kč

**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:**  
Privatizovaný 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, Čs. legií 1719/5, 702 00 Ostrava, č.j.; sp. zn.: MZP/2022/580/945; ZN/MZP/2022/580/185 ze dne 14.7.2022 a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

**12. Omezení ze strany jiných subjektů**

Pozemky pod stavbou vodárny p. č. 908 a kolem stavby vodárny p. č. 919 jsou ve vlastnictví právnické osoby.

H/S

Privatizovaný majetek je zatížen předkupním právem vyplývajícím z ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve prospěch vlastníka pozemku p. č. 908.

### 13. Hlavní rizikové faktory

Stavba na pozemku jiného vlastníka. Špatný technický stav stavby.

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

Majetek byl prověřen Státním pozemkovým úřadem.

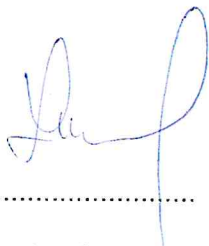
### 15. Další doplňující údaje:

Jedná se o samostatně stojící objekt na pozemku p. č. 908, bez pozemku, který byl v minulosti součástí bývalého zemědělského střediska a využíván jako tlaková stanice vody pro toto středisko (v současné době je většina staveb zmíněného střediska zdemolována). Stavba je dlouhodobě nevyužívána, bez technologického vybavení a napojení na inženýrské sítě. Celkový technický stav je špatný. Stavba není přístupná z hlavní komunikace. Přístup k předmětné stavbě je přes pozemek p. č. 919, který je ve vlastnictví společnosti JANITOR a. s. Stejná společnost vlastní i pozemek pod stavbou vodárny p. č. 908. Přístup není právně ošetřen. Stavba vodárny není pronajata. Na předmětný majetek se nevztahuje povinnost zpracovat průkaz energetické náročnosti budov ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění. Další informace k předmětnému majetku jsou uvedeny ve znaleckém posudku č. 6704/80/2022 ze dne 29.7.2022.

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

Rudolf Hartmann, Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, Libušina 502/5, 702 00 Ostrava, tel. 727 927 491.

V Ostravě dne 19.10.2023



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

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

### Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 9.10.2023 vč potvrzení o ověření úč. rozvahy
- Tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky podle přiloženého vzoru
- Seznam nemovitých věcí (stavba)
- Výpis z KN
- Ortofotomapa + mapa KN
- Znalecký posudek č. 6704/80/2022 ze dne 29.7.2022
- Stanovisko MŽP a čestné prohlášení o ekologických závazcích
- Pasport stavby ze dne 11.12.1998
- Fotodokumentace

Fr

4/3



# Rozvaha

pracováno 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**

**sestavěná k: 9.10.2023**

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87051, SPJ 2001

Název PP: Stavba bez čp/če na pozemku p. č. 908 (bez pozemku), k. ú. a obec Strahovice, okres Opava

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	MINULÉ
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>13 730,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 730,00</b>	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		<b>13 730,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 730,00</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>13 730,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 730,00</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>13 730,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 730,00</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			
<b>II.</b>		<b>Krátkodobé pohledávky</b>				
	1.	Odběratelé	311			
	2.	Směnky k inkasu	312			
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313			
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314			
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315			
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316			
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317			
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335			
	10.	Sociální zabezpečení	336			
	11.	Zdravotní pojištění	337			
	12.	Důchodové spoření	338			
	13.	Daň z příjmů	341			
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342			
	15.	Daň z přidané hodnoty	343			
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344			
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346			
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348			
	19.	Pohledávky ze správy daní	352			
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355			
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356			
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358			
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361			
	24.	Pevné termínové operace a opce	363			
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369			
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365			
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367			
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373			
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375			
	30.	Náklady příštích období	381			
	31.	Příjmy příštích období	385			
	32.	Dohadné účty aktivní	388			
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377			
<b>III.</b>		<b>Krátkodobý finanční majetek</b>				
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251			
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253			
	3.	Jiné cenné papíry	256			
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244			
	5.	Jiné běžné účty	245			
	6.	Účty státních finančních aktiv	247			
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248			
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249			
	9.	Běžný účet	241			
	10.	Běžný účet FKSP	243			
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225			
	15.	Ceniny	263			
	16.	Peníze na cestě	262			
	17.	Pokladna	261			

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>13 730,00</b>	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>13 730,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>13 730,00</b>	
	1. Jmění 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	13 730,00	
	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: 9.10.2023

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:



Odpovědná osoba za KPÚ: Mgr. Dana Lišková, ředitelka

Podpis:



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
krajský pověřenec, úřad pro územní hospodářský kraj  
Libušina 5024  
702 00 Ostrava

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

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:



13. 10. 2023

Liškova



PP 87051, SPJ 2001

Stavba bez čpíče na pozemku p. č. 908 (bez pozemku), k. ú. a obec Strahovice, okres Opava

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Požizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Strahovice	vodárna - tlaková stanice - 755826 Strahovice	Budova	1195-10571322	100 000,00 Kč	13 730,00 Kč	100 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				100 000,00 Kč	13 730,00 Kč	100 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč

Celkem PP 87051, SPJ 2001 13 730,00 Kč

Sestaveno dne: 9.10.2023

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský úv.  
Libušina 502/5  
702 00 Ostrava

20



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

ke dni: 9.10.2023

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87051, privatizované jednotky SPJ 2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. 908 (bez pozemku), k. ú. a obec Strahovice, okres Opava, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 13 730,00 Kč.

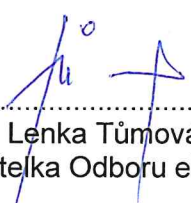
**Závěr:**

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. 908 (bez pozemku), k. ú. a obec Strahovice, okres Opava, ke dni 9.10.2023, zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87051.

V Praze dne

13. 10. 2023

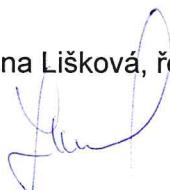
STÁTNI POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Husinecká 1024/11a  
130 00 Praha 3

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

Vypracoval: Rudolf Hartmann  
Telefon: 727 927 491



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



STÁTNI POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj  
Libušina 502/5  
702 00 Ostrava

①

13. 10. 2023 

Výpočet celkové hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 87051/ SPJ 2001

Název: Stavba bez čp/če na pozemku p. č. 908 (bez pozemku), k. ú. a obec Strahovice, okres Opava

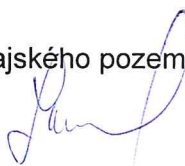
		Privatizovaná jednotka
1.	AKTIVA	13 730,00 Kč
2.	CIZÍ ZDROJE	0
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř. 1 a 2)	13 730,00 Kč
4.	HODNOTA POZEMKŮ, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř. 3-6)	13 730,00 Kč

V Ostravě dne 19.10.2023

Vypracoval: Rudolf Hartmann



Schválila: Mgr. Dana Lišková, ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Moravskoslezský kraj



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

## Seznam nemovitých věcí - příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště: Opava

Obec: Strahovice

Katastrální území: Strahovice


List vlastnictví: 10002

Stavba:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Strahovice	Strahovice	Bez č. p.	jiná stavba - bývalá vodárna	908	119522

Prohlašuji, že soupis nemovitých věcí (budov) 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 19.10.2023



**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj,  
Libušina 502/5  
702 00 Ostrava

Mgr. Dana Lišková  
ředitelka Krajského pozemkového úřadu  
pro Moravskoslezský kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:



Rudolf Hartmann

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2023 15:42:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-231016141215 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 512869 Strahovice

Kat.území: 755826 Strahovice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

jiná st.

908, LV 409

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-849/2013-806

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.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.10.2023 16:12:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 <https://www.cuzk.cz/>.



Vodárna (tlaková stanice) na pozemku p. č. 908 – k. ú. Strahovice



1:1100



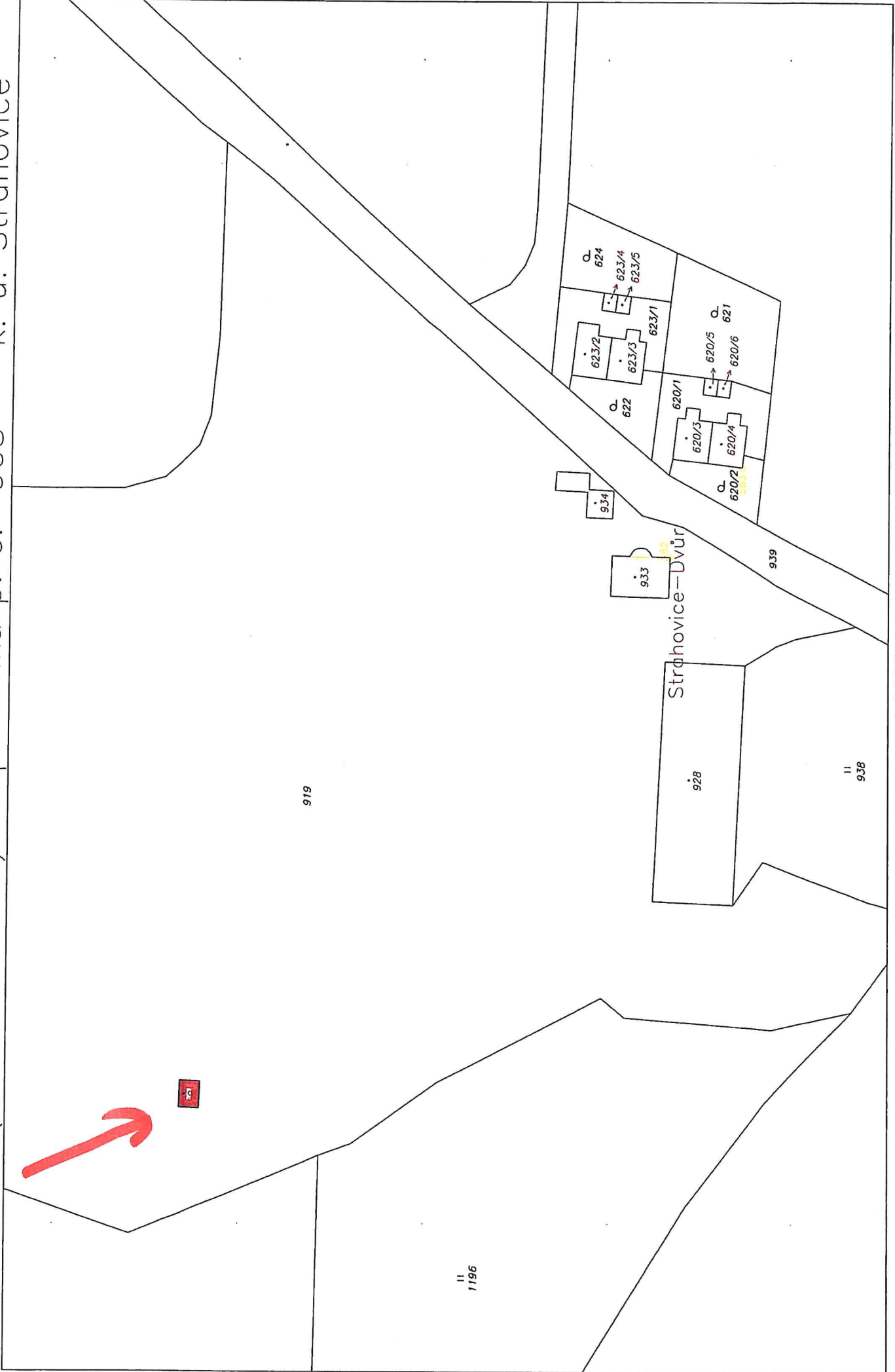
Obrázek 1 – vodárna na pozemku p. č. 908



Obrázek 2 – vodárna na pozemku p. č. 908 - interiér



Vodárna (tlaková stanice) na pozemku p. č. 908 – k. ú. Strahovice



1:1100



# Stavební úřad v Bolaticích

Výst. 570/98-568/Sel.  
Vyřizuje: Ing. M. Selinger

V Bolaticích dne 11.12.1998

Unicont s.r.o. Opava  
Masařská 19  
Opava

## Ověření

Projektové dokumentace  
(pasport stavby)

Dne 26.10.1998 požádal Unicont s.r.o. Opava podle § 104, odst.2 zák. č. 50/1976 Sb. ve znění zák. č. 103/1990 Sb., č. 262/1992 Sb., č. 43/1994 Sb., č.19/1997 Sb., č. 83/1998 Sb., o

### ověření projektové dokumentace (pasportu stavby):

- Požární zbrojnice na poz. parc. č. 627/5, kat. úz. Strahovice
- Tlaková stanice na poz. parc. č. 627/8, kat. úz. Strahovice
- Zemědělská hospodářská budova na poz. parc. č. 628/2, kat. úz. Strahovice

Na základě této žádosti bylo provedeno ústní jednání spojené s místním šetřením na místě samém dne 26.11.1998 kde bylo zjištěno, že výše uvedené stavby slouží účelu, ke kterému byly vybudovány.

### Popis stavby:

#### -Požární zbrojnice:

Jedná se o samostatně stojící objekt v centrální části areálu s původním určením pro pohotovostní uskladnění hasebních prostředků. Obsahuje tři samostatné místnosti, t.č. využívané jako sklad hadic, sudů apod. Stavba má rozměry 7,47x3,5 m. Stavbu tvoří monolitické betonové základy, svislé nosné konstrukce v tl.15-30 cm, výplně otvorů: dřevěné svlakové dveře a vrata, okno a větrací otvory. Zastřešení je tvořeno pultovou střechou s krytinou z vlnitého plechu na plném bednění, střecha tvoří zároveň šikmý strop, omítka na Heraklitu. Vnitřní a venkovní omítky hladké vápenné, betonová podlaha. Objekt není napojen na vodovodní řád a není zde zavedena elektřina.

#### -Tlaková stanice:

Jedná se o samostatně stojící objekt západně od stávajícího hospodářského objektu, funkční s namontovanou technologií pro tlakování užitkové vody od zdroje-studna ve vzdálenosti cca 300 m na poz. parc. č. 64. Účelový odběr pro areál a blízké rodinné domky. V objektu jedna místnost přímo osvětlená okny a přístupná ocelovými dveřmi. Základové konstrukce jsou monolitické betonové, zvýšené cca 40 cm nad terénem. Svislé nosné konstrukce jsou zděné v tl. 27 cm, oboustranně omítnuté. Výplně otvorů tvoří 1 ks dvoukřídlové ocelové dveře a 2 ks oken. Jednoplášťové zastropení je provedeno z betonových panelů, střecha je plochá s odvodněním neškodně na terén. V objektu je zavedena funkční elektroinstalace světelná a motorová. Objekt je půdorysného rozměru 4,84x6,23 m. Objekt je vybaven technologií.



-2-

temperování objektu je zajištěno elektrickými akumulacími kamny  
-Zemědělská hospodářská budova:

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní objekt, sestávající z dvou objektů, které k sobě kolmo přiléhají a dotýkají se jedním rohem. Objekty jsou půdorysného rozměru 8,00x4,40 m a 6,50x6,20 m. Výška pultových střech je 2,60-3,80 m. Objekt byl původně postaven za účelem chovu nutrií. V současné době je bez využití (dále je hodnocen jako zemědělský stájový objekt). Objekt je dispozičně členěn na prostor skladu krmiva s přípravnou a na dva prostory pro drobnochov. Prostor odchovy navazuje na venkovní betonové bazénky. Prostor odchovny je bez půdního prostoru, nad přípravnou je malý půdní prostor pro ukládání steliva. Základy objektů jsou monolitické betonové, svislé konstrukce zděné z cihel v tl. 30 cm, výplně otvorů: tzp. dveře 2 ks, atyp. dřevěné dveře 1 ks, ocelopl. vrata dvoukřídlová, nahoře dvířka dřev. pro vstup do podstřešního prostoru. Venkovní a vnitřní omítky vápeno-hladrkové, podlahy betonové. Vnitřní hrazení jsou betobová. Konstrukce dělených výběhových bazénků pro nutrie jsou betonové monolitické. V objektu je elektroinstalace světelná a zásuvková s napojením na měřený vnitřní okruh býv. správní budovy. Přívod vody s venkovním regul. rozvody do bazénků. Objekt je bez vytápění.

#### Předložené doklady

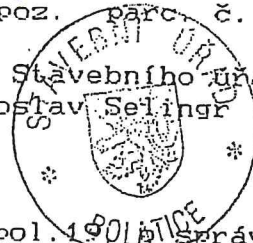
- kopie katastrální mapy
  - požární bezpečnost stavby požární zbrojnice odsouhlasená HZS okr. Opava dne 21.10.1998 pod zn. HZS-S-915/98/R
  - požární bezpečnost tlakové stanice odsouhlaseno HZS okr. Opava dne 21.10.1998 pod zn. HZS-S-912/98/R
  - zpráva o první revizi elektrického zařízení tlakové stanice ze dne 21.10.1998
  - zpráva o první revizi hromosvodu tlakové stanice ze dne 20.10.1998
  - požární bezpečnost stavby zemědělské hospodářské budovy odsouhlasenou HZS okr. Opava dne 21.10.1998 pod zn. HZS-S-913/98/R
  - zpráva o první revizi elektrického zařízení zemědělské hospodářské budovy ze dne 21.10.1998
- Stavební úřad na základě ustanovení § 45 vyhl.č. 132/1998 Sb., 104 zák.č.50/1976 Sb.ve znění zák.č.103/1990 Sb., č. 262/1992 Sb., č.43/1994 Sb., č.19/1997 Sb., č. 83/1998 Sb., přezkoumá předloženou dodatečně pořízenou dokumentaci skutečného provedení (pasport stavby) a zjistil, že odpovídá skutečnosti, že je možno ji ověřit a došel k závěru, že ověřený pasport stavby dle ust. § 4 vyhl.č.132/1998 Sb. nahrazuje dokumentaci ověřenou ve stavební řízení pro stavbu:
- Požární zbrojnice na poz. parc. č. 627/5, kat. úz. Strahovice
  - Tlaková stanice na poz. parc. č. 627/8, kat. úz. Strahovice
  - Zemědělská hospodářská budova na poz. parc. č. 628/2, kat. úz. Strahovice

Vedoucí Stavebního úřadu v Polaticích  
Ing. Miroslav Selinger

Rozdělovník:

1. adresát
2. aa

V souladu se zák. č. 368/1992 Sb., pol. 14, správních poplatků ve znění pozdějších novel stanovujeme poplatek ve výši 100,- Kč slovy jednostokorunčeských





**Ing. Libor HAMPL**

Znalec pro základní obor ekonomika,  
odvětví oceňování nemovitých věcí

E.Krásnohorské 1706/27, 792 01 Bruntál, tel.: 603 778280  
DS: ap3vh5i, e-mail:hampl.libor@tiscali.cz

Státní pozemkový úřad  
Doručeno: 04.08.2022  
SPU 280529/2022  
listy:1 přílohy:1



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6704/80/2022

Znalecký posudek je podán pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - jiné stavby bez čp/če, postavené na pozemku jiného vlastníka p.č. 908 - vodárny - tlakové stanice (č. nemovitosti 1195), zemědělské stavby bez čp/če, postavené na pozemku jiného vlastníka p.č. 934 - zemědělské hospodářské budovy (č. nemovitosti 1298) a zpevněných ploch u zemědělské hospodářské budovy, v obci Strahovice, katastrální území Strahovice.

**Znalec:** Ing. Libor Hampl  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál  
IČO: 10597981

**Zadavatel:** Česká republika - Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj  
702 00 Ostrava

**Číslo jednací:** SPU 253845/2022/Har

**Počet stran:** 26 a 18 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 11.7.2022

**Vyhotoveno:** V Bruntále 29.7.2022



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vyhotovit znalecký posudek pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### 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. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Období platnosti ceny se nestanovuje.

Jedná se o jinou stavbu bez čp/če, postavenou na pozemku jiného vlastníka p.č. 908 - vodárnu - tlakovou stanici (č. nemovitosti 1195), zemědělskou stavbu bez čp/če, postavenou na pozemku jiného vlastníka p.č. 934 - zemědělskou hospodářskou budovu (č. nemovitosti 1298) a zpevněné plochy u zemědělské hospodářské budovy, v obci Strahovice, katastrální území Strahovice.

### 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.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

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

Převod bude realizován formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku nebo formou přímého prodeje majetku předem určeným nabyvateli - vlastníkovi pozemku pod stavbou (převodem dojde k ucelení vlastnictví).

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.7.2022 za přítomnosti zástupce zadavatele pana Rudolfa Hartmanna a zástupce vlastníka pozemků.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro určení obvyklé ceny je použito přímé porovnání. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, kterém se nemovitě věci nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území. Ceny porovnatelných nemovitých věcí byly zjištěny z kupních smluv pouze z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem dat byl Katastr nemovitostí. Všechny porovnatelné nemovitě věci uvedené ve znaleckém posudku jsem v terénu prohlédl a všechny jsem zpracoval znalecké posudky. Je provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění. Do porovnání nejsou zahrnuty ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího, ani vlivu zvláštní obliby.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka SPÚ ze dne 14.7.2022 (viz příloha),
- částečný výpis z KN LV 10002 (viz příloha),
- informace o pozemku p.č. 908 a p.č. 934,
- kopie katastrální mapy (viz příloha),
- ortofotomapa (viz příloha),
- karta majetku (viz příloha),
- notářský zápis (viz příloha),
- pasport stavby (viz příloha),
- sdělení SPÚ ze dne 27.7.2022 (viz příloha),
- výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020,
- informace a údaje sdělené zadavatelem,
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění,
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- úřední oceňování majetku 2022 vydané CERM Brno autorský kolektiv Prof. Ing. A. Bradáč DrSc., Ing. Petr Polák,
- odborná literatura Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně - Teorie oceňování nemovitostí,
- informace a údaje zjištěné v KN,
- časopis Znalec, který vydává Komora soudních znalců ČR,
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém, měřeno digitálním přístrojem BOSCH DLE 50 PROFESIONAL.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Ceny porovnatelných nemovitých věcí byly zjištěny z kupních smluv pouze z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem dat byl Katastr nemovitostí.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena majetku je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb..



§ 2

**Způsoby oceňování majetku a služeb**

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) 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.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
  - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
  - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
  - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
  - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
  - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
  - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
  - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### § 1a

#### Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

### § 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Ocenění je provedeno srovnávací metodou, je použito přímé porovnání. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovité věci nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území. Ceny porovnatelných nemovitých věcí byly zjištěny z kupních smluv pouze z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem byl Katastr nemovitostí. Všechny porovnatelné nemovité věci uvedené ve znaleckém posudku jsem v terénu prohlédl a na všechny jsem zpracoval znalecké posudky.



### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Byla provedena prohlídka oceňované nemovité věci za přítomnosti zástupce SPÚ pana Rudolfa Hartmanna a zástupce vlastníka pozemků a to dne 11.7.2022. Všechny porovnatelné nemovité věci, uvedené ve znaleckém posudku, jsem v terénu prohlédl a na všechny jsem zpracoval znalecké posudky.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec sebral data způsobem, který je adekvátní jejich zdroji (kupní smlouvy na Katastru nemovitostí) a byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku. Do porovnání nejsou zahrnuty ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího, ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	vodárna, zemědělská hospodářská budova, zpevněné plochy
Adresa předmětu ocenění:	Strahovice 747 24 Strahovice
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Strahovice
Katastrální území:	Strahovice
Počet obyvatel:	885

#### Vlastnické a evidenční údaje

Podle částečného výpisu z KN je k oceňovaným stavbám zapsáno právo vlastnické na:

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha

B1, C, D - bez zápisu

#### Dokumentace a skutečnost

Stav zjištěný v terénu odpovídá údajům zapsaným v KN.

#### Celkový popis nemovité věci

Nemovité věci se nachází v obci Strahovice, v katastrálním území Strahovice, v areálu bývalého plemenářského podniku Albertovec, který se nachází v prostoru nalevo od silnice, která vede z Koberic do Strahovic. Předmětem ocenění je jiná stavba bez čp/če, která je postavena na pozemku jiného vlastníka p.č. 908 - vodárna - tlaková stanice (č. nemovitosti 1195), zemědělská stavba bez čp/če, která je postavena na pozemku jiného vlastníka p.č. 934 - zemědělská hospodářská budova (č. nemovitosti 1298) a zpevněné plochy u zemědělské hospodářské budovy.

Jiná stavba bez čp/če je postavena na pozemku jiného vlastníka, na p.č. 908 a nachází se na okraji bývalého areálu. Jedná se o samostatně stojící objekt, přízemní, nepodsklepený. Z konstrukčního hlediska je objekt postaven v tradiční technologii té doby, je zděný s plochou střechou. Původně



objekt sloužil jako tlaková stanice pro areál a blízké rodinné domy. V současné době je objekt vyrabován, volně přístupný, bez technologií, v havarijním stavu. Přístup k objektu je nezpevněný. 1.NP obsahuje jednu místnost. Základy jsou betonové, svislé konstrukce jsou zděné tl. 270mm. Zdivo je na několika místech narušené. Stropy jsou betonové prefabrikované, střecha je plochá, krytina je živičná v havarijním stavu, do objektu zatéká v ploše. Klempířské konstrukce jsou demontovány. Objekt je bez dveří, okna jsou ocelová rozbitá, podlaha je betonová. Omítky jsou vápenné hladké, na mnoha místech opadané. Vnitřní vybavení je demontováno, elektroinstalace není. Objekt není napojen na inženýrské sítě. Celkový technický stav je havarijní. V územním plánu obce je pozemek p.č. 908 zahrnutý do plochy přestavby P8 AG, plocha přestavby Strahovice-Dvůr, plochy smíšené obytné - plochy agroturistiky.

Zemědělská stavba bez čp/če je postavena na pozemku jiného vlastníka, na p.č. 934 a nachází na okraji bývalého areálu u silnice. Jedná se o samostatně stojící objekt, přízemní, nepodsklepený. Sestává se ze dvou objektů, které k sobě kolmo přiléhají a dotýkají se jedním rohem. Z konstrukčního hlediska jsou objekty postaveny v tradiční technologii té doby, jsou zděné s pultovou střechou.

Jedná se o objekt bývalé přípravný se skladem krmiva a objekt bývalého chovu nutrií. V současné době není objekt využíván. Objekt bývalé přípravný je přízemní, s malým půdním prostorem. Základy jsou betonové, svislé konstrukce jsou zděné tl. 300mm, stropy jsou z I nosníků a betonových desek, střecha je pultová, krytina je z vlnitého plechu, ve velmi špatném stavu, část krytiny je zatížena cihlami proti ulétnutí. Klempířské konstrukce nejsou. Omítky jsou vápenné hladké, okna jsou plastová a dřevěná, dveře jsou typové, vrata jsou plechová, podlaha je betonová, elektroinstalace je světelná. Objekt bývalého chovu nutrií je přízemní bez půdního prostoru. Základy jsou betonové, svislé konstrukce jsou zděné tl. 300mm, na části objektu je provedeno zateplení polystyrenem. Stropy nejsou, pouze podbití krovu, střecha je pultová, krytina je z vlnitého plechu, ve velmi špatném stavu, část krytiny je zatížena cihlami proti ulétnutí, část krytiny chybí. Do objektu zatéká, zdivo se drolí. Klempířské konstrukce nejsou. Omítky jsou vápenné hladké, okna jsou plastová, dveře jsou typové, podlaha je betonová, elektroinstalace je světelná. Celkový technický stav je havarijní. Objekt je provizorně napojen na rozvod NN, voda je řešena donáškou.

Zpevněné plochy u hospodářské budovy. Jedná se o betonovou plochu za budovou, která sloužila jako výběh pro nutrie a zpevněnou plochu z betonových dlaždic, která se nachází před budovou. Plochy je ve velmi špatném technickém stavu.

V územním plánu obce je pozemek p.č. 934 zahrnutý do plochy přestavby P7 OK, plocha přestavby Strahovice-Dvůr, plocha občanského vybavení komerčního zařízení.

#### Slabé stránky nemovitých věcí:

stavby se nacházejí na pozemku jiného vlastníka

havarijní stav objektů

komplikovaný přístup ke stavbě vodárny

Obec Strahovice se nachází v okrese Opava, cca 15 km od Opavy. Má 885 obyvatel, nezaměstnanost ve výši 2,6% (údaj z 1/2022, zdroj statistika nezaměstnanosti leden 2022 portál MPSV).

### 3.4. Obsah

Vodárna (číslo nemovitosti 1195)

1. Vodárna - tlaková stanice (č. nemovitosti 1195)

Zemědělská hospodářská budova s přísl. (číslo nemovitosti 1298)

1. Zemědělská hospodářská budova (č. nemovitosti 1298)

2. Plochy s povrchem betonovým

3. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3



## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku. Je použito přímé porovnání. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitá věc nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Je provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.

### 4.2. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,300$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,209$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,291$$

## Vodárna (číslo nemovitosti 1195)

### 1. Vodárna - tlaková stanice (č. nemovitosti 1195)

Popis a hodnocení objektu je proveden v tabulce, pro výpočet opotřebení byla použita analytická metoda z důvodu mimořádně špatného technického stavu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	N. vodní hospodářství
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc není součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	6,23*4,84	= 30,15

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	30,15 m <sup>2</sup>	3,12 m	94,07
Součet	30,15 m <sup>2</sup>		94,07



Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	94,07 / 30,15	= 3,12 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	30,15 / 1	= 30,15 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
Vrchní stavba	(6,23*4,84)*(3,12)	= 94,08 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	94,08 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		94,08 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 270mm	P	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živice	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody	nejsou	X	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		C	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	jednoduché rozbité	S	100
15. Vytápění	betonové	S	100
16. Elektroinstalace		X	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		X	100
26. Instalační pref. jádra		C	100
		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	P	23,90	100	0,46	10,99
3. Stropy	S	13,10	100	1,00	13,10

4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100	1,00	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,70	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					58,49
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,5849

Hodnota koeficientu je ponechána s ohledem na chybějící konstrukce a vybavení.

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100,00	1,00	10,30	17,61	58	58,00	10,2138	
2. Svislé konstrukce	P	23,90	100,00	0,46	10,99	18,79	58	90,00	16,9110	
3. Stropy	S	13,10	100,00	1,00	13,10	22,40	58	90,00	20,1600	
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	10,43	58	63	92,06	9,6019
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,76	58	58	100,00	3,7600
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100,00	1,00	5,30	9,06	58	58	100,00	9,0600
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,47	58	60	96,67	5,2878
13. Okna	S	4,20	100,00	1,00	4,20	7,18	58	58	100,00	7,1800
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	5,30	58	63	92,06	4,8792
Opotřebení:									87,1 %	

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	3 247,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1389
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9731
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5849



Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4820
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	3 924,32
<b>Plná cena:</b> 94,08 m <sup>3</sup> * 3 924,32 Kč/m <sup>3</sup>	=	369 200,03 Kč
Koeficient opotřebení; (1- 87,1 % /100)	*	0,129
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	47 626,80 Kč
Koeficient pp	*	0,209
Cena stavby CS	=	9 954,- Kč
<b>Vodárna - tlaková stanice (č. nemovitosti 1195) - zjištěná cena</b>	=	9 954,- Kč

### Zemědělská hospodářská budova s přísl. (číslo nemovitosti 1298)

#### 1. Zemědělská hospodářská budova (č. nemovitosti 1298)

Popis a hodnocení objektu je provedeno v tabulce. Pro výpočet opotřebení byla použita analytická metoda z důvodu mimořádně špatného technického stavu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ 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
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	6,50*6,20+4,40*8,0 =	2,30 m
	75,50	
	75,50 m <sup>2</sup>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Vrchní stavba	$(6,50*6,20)*(2,30+3,68)/2+(4,40*8,0)*(2,30+2,77)/2 =$
		209,73
Obestavěný prostor - celkem:		209,73 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	I nosníky a betonové desky	S	53
3. Stropy	chybí	C	47

4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	typové	S	100
10. Okna	dřevěná, plastová	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	53	1,00	10,49
3. Stropy	C	19,80	47	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					85,86
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,8586

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	8,27	58	50,00	4,1350	
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	37,04	58	80,00	29,6320	
3. Stropy	S	19,80	53,00	1,00	10,49	12,22	58	80,00	9,7760	
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,51	58	70	82,86	7,0514
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	9,43	58	60	96,67	9,1160
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,10	58	60	96,67	6,8636
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,49	58	60	96,67	3,3738
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,28		60,00	0,7680	
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,55	58	63	92,06	8,7917
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	3,11	58	60	96,67	3,0064
Opotřebení:									82,5 %	

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8586
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590



Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 111,30
Plná cena: 209,73 m <sup>3</sup> * 2 111,30 Kč/m <sup>3</sup>	=	442 802,95 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 82,5 % /100)	*	0,175
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	77 490,52 Kč
Koeficient pp	*	0,209
Cena stavby CS	=	16 195,52 Kč
Zemědělská hospodářská budova (č. nemovitosti 1298) - zjištěná cena	=	16 195,52 Kč

## 2. Plochy s povrchem betonovým

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým  
- tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211  
Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

$$2,5 * 6 = 15,00 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 235,-

Polohový koeficient K<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,6530

Základní cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]

= 498,76

Plná cena: 15,00 m<sup>2</sup> \* 498,76 Kč/m<sup>2</sup>

= 7 481,40 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 58 / 60 = 96,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

\* 0,150

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

= 1 122,21 Kč

Koeficient pp

\* 0,209

Cena stavby CS

= 234,54 Kč

Plochy s povrchem betonovým - zjištěná cena

= 234,54 Kč

## 3. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z  
kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

$$4,60 * 4,70 = 21,62 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	210,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	445,70
Plná cena: 21,62 m <sup>2</sup> * 445,70 Kč/m <sup>2</sup>	=	9 636,03 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 58 / 60 = 96,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 445,40 Kč
*	0,209
=	302,09 Kč

Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 - zjištěná cena

= 302,09 Kč

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Vodárna (číslo nemovitosti 1195)

1. Vodárna - tlaková stanice (č. nemovitosti 1195) 9 954,- Kč

Vodárna (číslo nemovitosti 1195) - celkem: 9 954,- Kč

#### Zemědělská hospodářská budova s přísl. (číslo nemovitosti 1298)

1. Zemědělská hospodářská budova (č. nemovitosti 1298) 16 195,52 Kč

2. Plochy s povrchem betonovým 234,54 Kč

3. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 302,09 Kč

Zemědělská hospodářská budova s přísl. (číslo nemovitosti 1298) - celkem: 16 732,15 Kč

Výsledná cena - celkem: 26 686,15 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 26 690,- Kč

slovy: Dvacetšesttisícšestsetdevadesát Kč

### 4.4. Ocenění cenou obvyklou

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku. Je použito přímé porovnání. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovité věci nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území. Ceny porovnatelných nemovitých věcí byly zjištěny z kupních smluv pouze z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem dat byl Katastr nemovitostí. Všechny porovnatelné nemovité věci uvedené ve znaleckém posudku jsem v terénu prohlédl. Je provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.



#### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. V případě ocenění objektů jako jednotku porovnání volíme  $m^2$  zastavěné plochy a  $m^3$  obestavěného prostoru.

Porovnání je provedeno pomocí kritérií, která danou nemovitou věc dostatečně charakterizují.

Koeficient  $K_{\text{polohy}}$  - koeficient polohy v rámci oblasti. Koeficient zohledňuje polohu pozemku v rámci územního celku.

Koeficient  $K_{\text{konstrukce}}$  - koeficient druhu konstrukce. Koeficient zohledňuje druh konstrukce stavby.

Koeficient  $K_{\text{vybavení}}$  - koeficient vybavení stavby. Koeficient zohledňuje vybavení stavby.

Koeficient  $K_{\text{technický stav}}$  - koeficient technického stavu stavby. Koeficient zohledňuje technický stav stavby.

Koeficient  $K_{\text{pozemku}}$  - koeficient pozemku. Koeficient zohledňuje pozemek (vlastnické vztahy k pozemku pod stavbou, velikost sousedícího pozemku).

### Vodárna (číslo nemovitosti 1195)

#### **1. Vodárna - tlaková stanice (č. nemovitosti 1195)**

Vodárna má zastavěnou plochu  $30,15m^2$ , obestavěný prostor  $94,08m^3$ , opotřebení 87,1%.

#### Výběr vzorků pro porovnání:

**Nemovitá věc č. 1.** Nemovitá věc se nachází v obci Moravský Beroun, v katastrálním území Moravský Beroun, v blízkosti místní komunikace Jiráskova, nedaleko od křižovatky silnic Partyzánská a Jiráskova. Jedná se o pozemek p.č. 802/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře  $21m^2$ , jehož součástí je stavba technického vybavení č. ev. 57. Jedná se o odběrné místo pitné vody s čerpací stanicí, které slouží pro zásobování zemědělských objektů. Objekt je samostatně stojící, přízemní. Je postaven v tradiční technologii té doby, je zděný s plochou střechou. Základ jsou betonové proložené kamenem. Obvodová konstrukce je zděná z cihel, betonová nádrž je zapuštěná ze železobetonu. Střešní krytina je živičná. Podlaha je betonová, vrata jsou plechová rezivá. Elektroinstalace je světelná i motorová, rozvod vnitřní vody. Vnitřní omítky jsou vápenné zpuchřelé, vnější omítky jsou břizolitové, na mnoha místech opadaná. Vybavení stavby (tlaková nádoba, ponorné čerpadlo) je ve vlastnictví pana Aloise Bureše a nebylo předmětem ocenění. Objekt je napojen na rozvod NN a vodovod. Dispozice objektu: 1.NP obsahuje jednu místnost. Celkový technický stav objektu je velmi špatný, je delší dobu bez základní údržby. Zdivo vykazuje podélnou statickou trhlinu, část zdiva se po opadané omítce již drojí. Zastavěná plocha objektu  $21,48m^2$ , obestavěný prostor  $84,54m^3$ , opotřebení objektu 79,8%. Kupní cena: 25 340,-Kč. Informační zdroj: kupní smlouva. Smlouva je uzavřena, po uhrazení ceny bude vložena na KN.

**Nemovitá věc č. 2.** Nemovitá věc se nachází v obci a k.ú. Ryžoviště. Jedná se o pozemek p.č. st. 475 o výměře  $10m^2$ , který se nachází na okraji obce, v prostoru nad kravínem. V KN je zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p. a č.e., technická vybavenost - budova vodárny. Jedná se o samostatně stojící objekt, bez vybavení. Budova je přízemní, je postavena v tradiční technologii té doby (1967), je zděná, s plochou střechou. V budově se nachází pouze jedna místnost. Základy jsou betonové, obvodová konstrukce je zděná z tvárnic, strop je betonový, podlaha je betonová, vnitřní omítky nejsou, vnější omítky jsou vápenocementové. Dveře jsou dřevěné, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Celkový technický stav objektu je špatný, delší dobu bez základní údržby. Přístup k budově je nezpevněný. Zastavěná plocha objektu  $11,09m^2$ , obestavěný prostor  $33,27m^3$ , opotřebení objektu 63,8%. Kupní cena: 7620,-Kč. Informační zdroj: kupní smlouva KN, V - 2238/2021-801.

**Nemovitá věc č. 3.** Nemovitá věc se nachází v obci a k.ú. Tvrdkov. Jedná se o pozemek p.č. st. 186, který se nachází na okraji dolní části obce, v prostoru pod zemědělskou stavbou na p.č. st. 185. Součástí pozemku je stavba bez č.p. a č.e., způsob využití technické vybavení, budova vodárny.



Jedná se o samostatně stojící objekt, ve kterém jsou umístěny tlakové nádoby na vodu. Budova je přízemní, je postavena v tradiční technologii té doby, je zděná s plochou střechou. V budově se nachází pouze jedna místnost. Základy jsou betonové, obvodová konstrukce je zděná z tvárnic, strop je betonový, podlaha je betonová, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, vnější omítky jsou vápenocementové. Dveře jsou dřevěné, okno je sklobetonové, elektroinstalace je světelná i motorová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Budova byla postavena pravděpodobně v roce 1968, čemuž i odpovídá stavebně technické řešení a použitý materiál. Celkový technický stav objektu je špatný, delší dobu bez základní údržby. Přístup k budově je nezapevněný. V územním plánu obce je pozemek zahrnutý do plochy označené TI - plochy technické infrastruktury. Zastavěná plocha objektu 16m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 52,80m<sup>3</sup>, opotřebení objektu 62,5%. Kupní cena: 13280,-Kč. Informační zdroj: kupní smlouva KN, V – 3620/2020-801.

<b>Nemovitá věc č. 1</b>	k.ú. Moravský Beroun
Výchozí cena (VC)	25 340,-Kč
Množství (M)	OP 84,54m <sup>3</sup> / ZP 21,48m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub>	1,15
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>vybavení</sub>	1,25
K <sub>technický stav</sub>	1,20
K <sub>pozemku</sub>	1,20
Jednotková cena (JC)	144,80Kč / 569,90Kč
Váha (V)	1,0

Zdůvodnění použití koeficientů: K<sub>polohy</sub> ve výši 1,15 – tato výše zohledňuje lepší polohu než oceňovaná nemovitá věc, K<sub>vybavení</sub> ve výši 1,25 – tato výše zohledňuje lepší vybavení objektu, K<sub>technického stavu</sub> ve výši 1,20 – tato výše zohledňuje technický stav, K<sub>pozemku</sub> ve výši 1,20 – tato výše zohledňuje skutečnost, že stavba je součástí pozemku (stejný vlastník).

<b>Nemovitá věc č. 2</b>	k.ú. Ryžoviště
Výchozí cena (VC)	7 620,-Kč
Množství (M)	OP 33,27m <sup>3</sup> / ZP 11,09m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub>	1,00
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>vybavení</sub>	1,15
K <sub>technický stav</sub>	1,25
K <sub>pozemku</sub>	1,20
Jednotková cena (JC)	132,77Kč / 398,32Kč
Váha (V)	1,0

Zdůvodnění použití koeficientů: K<sub>vybavení</sub> ve výši 1,15 – tato výše zohledňuje lepší vybavení objektu, K<sub>technického stavu</sub> ve výši 1,25 – tato výše zohledňuje technický stav, K<sub>pozemku</sub> ve výši 1,20 – tato výše zohledňuje skutečnost, že stavba je součástí pozemku (stejný vlastník).

<b>Nemovitá věc č. 3</b>	k.ú. Tvrdkov
Výchozí cena (VC)	13 280,-Kč
Množství (M)	OP 52,80m <sup>3</sup> / ZP 16m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub>	1,00
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>vybavení</sub>	1,20
K <sub>technický stav</sub>	1,25
K <sub>pozemku</sub>	1,20



Jednotková cena (JC)	139,73Kč / 461,11Kč
Váha (V)	1,0

Zdůvodnění použití koeficientů: Kvybavení ve výši 1,20 – tato výše zohledňuje lepší vybavení objektu, Ktechnického stavu ve výši 1,25 – tato výše zohledňuje technický stav, Kpozemku ve výši 1,20 – tato výše zohledňuje skutečnost, že stavba je součástí pozemku (stejný vlastník).

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{vybavení} \times K_{technický\ stav} \times K_{pozemku})$

Nemovitá věc číslo	Přepočtené jednotkové ceny porovnatelných objektů	
	OP	ZP
1	144,80 Kč/m <sup>3</sup>	569,90Kč/m <sup>2</sup>
2	132,77 Kč/m <sup>3</sup>	398,32Kč/m <sup>2</sup>
3	139,73 Kč/m <sup>3</sup>	461,11Kč/m <sup>2</sup>
JC – minimum	132,77	398,32
JC – průměr	139,10	476,44
JC – maximum	144,80	569,90
Výměry oceňovaného objektu	94,08m <sup>3</sup>	30,15m <sup>2</sup>
CO – minimum	12 491	12 009
CO – průměr	13 087	14 365
CO – maximum	13 623	17 182

OP – obestavěný prostor

ZP zastavěná plocha

JC – zjištěná jednotková cena

JC – průměr - průměrná jednotková cena  $(JC \times V) / \sum V$

CO – obvyklá cena

CO = JCO \* výměra

**Cena nemovité věci zjištěná porovnávací metodou:**

Minimální: 12 009,- Kč

Průměrná: 13 726,- Kč

Maximální: 17 182,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek: 13 730,- Kč

Množství: × 1,00 celek

**Porovnávací hodnota: = 13 730,- Kč**

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto, v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí (jako celku), tuto považujeme za obvyklou.

## Zemědělská hospodářská budova s přísl. (číslo nemovitosti 1298)

### **1. Zemědělská hospodářská budova (č. nemovitosti 1298)**

Zemědělská hospodářská budova má zastavěnou plochu 75,50m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 209,73m<sup>3</sup>, opotřebení 82,5%. Příslušenství tvoří zpevněné plochy.

Výběr vzorků pro porovnání:

Nemovitá věc č. 1. Nemovitá věc se nachází v obci Moravský Beroun, v katastrální území Moravský Beroun, na okraji města, v blízkosti místní komunikace Horní a rodinného domu



č.p. 174. Jedná se o pozemek p.č. 91, který je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba budova bez č.p. a č.e., způsob využití zemědělská stavba. Jedná se o hospodářskou část bývalé zemědělské usedlosti, kdy na obytnou část (rodinný dům č.p. 174) navazovala hospodářská část, bývalé chlévy a stodola. V současné době je stavba užívána k hospodářským účelům, jako sklad nářadí a hospodářských potřeb. Budova je přízemní, nepodsklepená, přibližně lichoběžníkového tvaru. Je postavena v tradiční technologii té doby, pravděpodobně před více než 100 lety, čemuž i odpovídá stavebně technické řešení a použitý stavební materiál. Základy jsou kamenné bez izolací proti vodě. Nosná konstrukce je zděná z kamene, v zadní části je část obvodové konstrukce dřevěná. Stropy jsou z cca 60% klenbové do I nosníků, zbývající část je bez stropů. Střeška je sedlová s valbou, krov je dřevěný. Střešní krytina je eternitová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, jeden klenbový strop je bez omítek. Vnější omítky jsou vápenné, zadní a boční stěna převážně opadaná, dřevěná konstrukce je bez nátěru. Schodiště se nevyskytuje. Dveře a vrata jsou svlaková, okna jsou ocelová, jednoduše zasklená. Podlaha je v přední části betonová, v zadní části je podlaha hlíněná. Elektroinstalace je v přední části světelná, v zadní části je elektroinstalace provizorní. Elektroinstalace je napojena ze sousedního rodinného domu. Hromosvod není zaveden. Přístup k objektu je přes pozemek p.č. 92, který je jiného vlastníka. Celkový technický stav objektu je úměrný jeho stáří. Zastavěná plocha objektu 167m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 933,52m<sup>3</sup>, opotřebení 80%. Kupní cena: 154 850,-Kč. Informační zdroj: kupní smlouva. Smlouva je uzavřena, po uhrazení ceny bude vložena na KN.

**Nemovitá věc č. 2.** Nemovitá věc se nachází v obci Rýmařov, v katastrálním území Jamartice, na okraji obce, naproti dřevěné zvonice. Jedná se o pozemek p.č. 63, jehož součástí je zemědělská stavba. Pozemek p.č. 63 o výměře 236m<sup>2</sup> je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je zemědělská stavba bez č.p. a č.e.. Jedná se o samostatně stojící stodolu. Cca 1/2 stodoly byla ubourána. Stodola je zděná z kamene a cihel, je bez stropů, střeška je dřevěná sedlová, v části pultová. Krytina je eternitová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vrata jsou dřevěná, podlaha je hlíněná. Stodola není napojena na inženýrské sítě. Celkový technický stav je špatný, objekt je již delší dobu bez základní údržby. Zastavěná plocha objektu 144m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 958,75m<sup>3</sup>. Kupní cena: 105 000Kč. Informační zdroj: KN, V – 3637/2019-801. Pro přepočítání na cenovou úroveň roku 2022 je použit cenový index pro (vedlejší stavba rodinných domů) 14,8pcb. Cena po přepočtu: 120 540,-Kč.

**Nemovitá věc č. 3** – Nemovitá věc se nachází v obci Rýmařov, v katastrálním území Edrovice, v blízkosti místní komunikace Julia Fučíka, naproti rodinného domu č.p. 88. Předmětem ocenění je pozemek p.č. 165/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 189m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba. Pozemek byl i s budovou ke dni prodeje pronajat jednomu nájemci. Pozemek p.č. 165/1 je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, pozemek vznikl rozdělením pozemku p.č. 165 podle GP č. 393-60/2021. Jedná se o samostatně stojící objekt. Jedná se o původní stodolu, postavenou pravděpodobně před více než 130 lety, čemuž i odpovídá stavebně technické řešení a použitý materiál. Objekt je přízemní, nepodsklepený s půdním prostorem, osazen ve svažitém terénu. Je postaven v tradiční technologii té doby. Základy jsou kamenné bez izolací proti vodě, obvodová konstrukce je zděná z kamene s dřevěnou výplní. Stropy jsou dřevěné, v horní části je strop z I nosníků a hurdis, v části objektu strop chybí. Střeška je sedlová, krov je dřevěný. Krytina je z části z vlnitého eternitu a z části je z vlnitého plechu. Podlaha je šterková a z betonu. Vrata a dveře jsou dřevěné svlakové, okno je ocelové, vnější omítky převážně není, pouze cementový nástřík na štítu objektu, který provedl nájemce. Schody jsou dřevěné, ve velmi špatném technickém stavu. Elektroinstalace je světelná. Objekt slouží jako sklad nářadí, techniky, materiálu, v horní části se nachází bývalý chlév. Celkový technický stav objektu je velmi špatný, delší dobu bez základní údržby. Ve velmi špatném technickém stavu se nachází střešní krytina, dřevěná výplň, která je vyboulená a dřevěný štít. V územním plánu města je pozemek zahrnutý do plochy označené BI - plochy bydlení individuálního.



Zastavěná plocha objektu 188,99m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 958,14m<sup>3</sup>, opotřebení objektu 89,8%.  
Kupní cena: 137 000,-Kč. Informační zdroj: kupní smlouva KN, V – 704/2022-801.

<b>Nemovitá věc č. 1</b>	k.ú. Moravský Beroun
Výchozí cena (VC)	154 850,-Kč
Množství (M)	OP 933,52m <sup>3</sup> / ZP 167m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub>	1,15
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>vybavení</sub>	1,20
K <sub>technický stav</sub>	1,15
K <sub>pozemku</sub>	1,20
Jednotková cena (JC)	87,10Kč / 486,90Kč
Váha (V)	2,0

Zdůvodnění použití koeficientů: K<sub>polohy</sub> ve výši 1,15 – tato výše zohledňuje lepší polohu než oceňovaná nemovitá věc, K<sub>vybavení</sub> ve výši 1,20 – tato výše zohledňuje lepší vybavení objektu, K<sub>technického stavu</sub> ve výši 1,15 – tato výše zohledňuje technický stav, K<sub>pozemku</sub> ve výši 1,20 – tato výše zohledňuje skutečnost, že stavba je součástí pozemku (stejný vlastník).

<b>Nemovitá věc č. 2</b>	k.ú. Jamartice
Výchozí cena (VC)	120 540,-Kč
Množství (M)	OP 958,75m <sup>3</sup> / ZP 144,00m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub>	1,10
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>vybavení</sub>	1,00
K <sub>technický stav</sub>	1,05
K <sub>pozemku</sub>	1,20
Jednotková cena (JC)	90,71Kč / 603,96Kč
Váha (V)	1,0

Zdůvodnění použití koeficientů: K<sub>polohy</sub> ve výši 1,10 – tato výše zohledňuje lepší polohu než oceňovaná nemovitá věc, K<sub>technického stavu</sub> ve výši 1,05 – tato výše zohledňuje lepší technický stav, K<sub>pozemku</sub> ve výši 1,20 – tato výše zohledňuje skutečnost, že stavba je součástí pozemku (stejný vlastník).

<b>Nemovitá věc č. 3</b>	k.ú. Edrovice
Výchozí cena (VC)	137 000,-Kč
Množství (M)	OP 958,14m <sup>3</sup> / ZP 188,99m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub>	1,20
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>vybavení</sub>	1,15
K <sub>technický stav</sub>	1,00
K <sub>pozemku</sub>	1,20
Jednotková cena (JC)	86,34Kč / 437,75Kč
Váha (V)	1,0

Zdůvodnění použití koeficientů: K<sub>polohy</sub> ve výši 1,20 – tato výše zohledňuje lepší polohu než oceňovaná nemovitá věc, K<sub>vybavení</sub> ve výši 1,15 – tato výše zohledňuje lepší vybavení, K<sub>pozemku</sub> ve výši 1,20 – tato výše zohledňuje skutečnost, že stavba je součástí pozemku (stejný vlastník).

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{vybavení} \times K_{technický\ stav} \times K_{pozemku})$





## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

#### Specifické požadavky objednatele:

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

#### Rekapitulace ceny zjištěné

##### Vodárna (číslo nemovitosti 1195)

1. Vodárna - tlaková stanice (č. nemovitosti 1195) 9 954,- Kč

**Vodárna (číslo nemovitosti 1195) – celkem po zaokr. dle § 50: 9 950,- Kč**

##### Zemědělská hospodářská budova s přísl. (číslo nemovitosti 1298)

1. Zemědělská hospodářská budova (č. nemovitosti 1298) po zaokr. dle § 50 16 200,- Kč

2. Plochy s povrchem betonovým po zaokr. dle §50 230,- Kč

3. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 po zaokr. dle § 50 300,- Kč

Zemědělská hospodářská budova s přísl. (číslo nemovitosti 1298) - celkem: 16 730,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 26 680,- Kč**

slovy: Dvacetšesttisícšestsetosmdesát Kč

#### Rekapitulace ceny obvyklé

##### Vodárna (číslo nemovitosti 1195)

1. Vodárna - tlaková stanice (č. nemovitosti 1195) 13 730,- Kč

**Vodárna (číslo nemovitosti 1195) - celkem: 13 730,- Kč**

##### Zemědělská hospodářská budova s přísl. (číslo nemovitosti 1298)

1. Zemědělská hospodářská budova (č. nemovitosti 1298) 27 530,- Kč

2. Plochy s povrchem betonovým 390,- Kč

3. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 510,- Kč

1. Zemědělská hospodářská budova s přísl.(č. nemovitosti 1298) 28 430,- Kč

Zemědělská hospodářská budova s přísl. (číslo nemovitosti 1298) - celkem: 28 430,- Kč

**Obvyklá cena - celkem: 42 160,- Kč**

slovy: Čtyřicetdvatisícjednostošedesát Kč

### 5. 2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je vyhotovit znalecký posudek pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

#### 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. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Období platnosti ceny se nestanovuje.

Jedná se o jinou stavbu bez čp/če, postavenou na pozemku jiného vlastníka p.č. 908 - vodárnu - tlakovou stanici (č. nemovitosti 1195), zemědělskou stavbu bez čp/če, postavenou na pozemku jiného vlastníka p.č. 934 - zemědělskou hospodářskou budovu (č. nemovitosti 1298) a zpevněné plochy u zemědělské hospodářské budovy, v obci Strahovice, katastrální území Strahovice.

#### 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.

#### Odpověď

a) Po provedených výpočtech byla určena **cena nemovitých věcí**, a to jiné stavby bez čp/če, postavené na pozemku jiného vlastníka p.č. 908 - vodárny - tlakové stanice (č. nemovitosti 1195), zemědělské stavby bez čp/če, postavené na pozemku jiného vlastníka p.č. 934 - zemědělské hospodářské budovy (č. nemovitosti 1298) a zpevněných ploch u zemědělské hospodářské budovy, v obci Strahovice, katastrální území Strahovice, v místě a čase obvyklá ve výši:

**42 160,- Kč**

slovy: Čtyřicetdvatisícjednostošedesát Kč

Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí je proveden na str. 23.

b) Byla určena **cena zjištěná**:

**26 680,- Kč**

slovy: Dvacetšesttisícšestsetosmdesát Kč

Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí je proveden na str. 23.



## 6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

**Časové omezení platnosti ceny:** období platnosti ceny se nestanovuje.

**Prohlášení o nepodjatosti:** Já Ing. Libor Hampl čestně prohlašuji, že nejsem ve vztahu k objednavateli znaleckého posudku, ani k budoucímu vlastníkovu věci nemovité. Čestně prohlašuji, že nemám žádný osobní zájem na výsledku prodeje majetku a s vlastníkem a s nabyvatelem nemovité věci mě nespojuje osobní ani pracovní, či jiný obdobný poměr.

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána výběrovým řízením.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 101/2022.

### Doložka ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soud řád, v platném znění.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a doložku s tímto prohlášením ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soud řád, ve z.p.p. připojuji ke mnou zpracovanému Znaleckému posudku č. 6704/80/2022 ze dne 29.7.2022.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989 pod č. j. Spr. 2794/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6704/80/2022 evidence posudků.

V Bruntále 29.7.2022



*Libor Hampl*

Ing. Libor Hampl  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál  
IČO: 10597981

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.