

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

**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, tech. vyb., na pozemku parc. č. St. 129 (bez  
pozemku) včetně příslušenství, k.ú. a obec Žermanice, okres  
Frýdek-Místek**

**PP č. 87033/2001**

MINISTERSTVO FINANCÍ  
Letenská 15, 118 10 Praha 1

**STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA**  
**veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu**

**Všeobecné informace:**

**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. 87033, SPJ 2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. st. 129 včetně příslušenství (bez pozemku), k. ú. a obec Žermanice, okres Frýdek - Místek

Adresa: Žermanice, 739 37 Žermanice

Organizační struktura, územní rozdělení: x

Základní předmět činnosti:

Jedná se o stavbu typového zemního vodojemu o objemu 250 m<sup>3</sup> s manipulační komorou na pozemku p. č. st. 129, bez pozemku (pozemek je ve vlastnictví fyzické osoby). Je dlouhodobě mimo provoz, bez technologického vybavení. Stavba je umístěna na vyvýšeném místě v obci, v blízkosti krajské komunikace. Přístup k ní je po zpevněné části (betonový povrch) na pozemku p. č. 285/3 (vlastníkem je rovněž fyzická osoba) a není právně ošetřen. Podzemní část vodojemu zasahuje i do pozemku p. č. 285/2. Příslušenství tvoří oplocení z drátěného pletiva, plotová brána a šachta z betonových skruží na pozemku p. č. 285/2. Stavba vodojemu i příslušenství jsou ve špatném technickém stavu. Pozemek p. č. 285/2 je ve vlastnictví stejné fyzické osoby jako pozemek p. č. st. 129. Stavba vodojemu není pronajata, je zatížena předkupním právem ve prospěch vlastníka pozemku p. č. st. 129. Další informace k předmětnému majetku jsou uvedeny ve znaleckém posudku č. 6692/68/2022 ze dne 1.7.2022 a informačním memorandu.

Rozloha pozemku: 0 m<sup>2</sup>

Ekologický audit:

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/2021/580/1440; ZN/MZP/2021/580/260 ze dne 4.11.2021 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.

**Orientační ekonomické údaje (za uplynulé 3 roky)**

nejsou

Výkaz zisku a ztráty - druhové členění

Výsledek hospodaření před zdaněním:

Počet pracovníků (přepočtený stav):

nejsou

FC

AS

**Údaje ke dni 19.9.2023 podle účetní závěrky:**

Rozvaha (balance)

Aktiva:	201 260,00 Kč
Cizí zdroje:	0,00 Kč
Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	201 260,00 Kč
Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty:	0,00 Kč
Majetek privatizované jednotky celkem:	201 260,00 Kč

V Ostravě dne 2.10.2023



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

Bere na vědomí



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

.....  
ředitel Odboru správy majetku státu  
Státního pozemkového úřadu

V Praze dne

- 9 -10- 2023

Příloha: - stanovisko Ministerstva životního prostředí (kopie)

HS

H

## 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. 87033, SPJ 2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. st. 129 včetně příslušenství (bez pozemku), k. ú. a obec Žermanice, okres Frýdek - Místek

Adresa: Žermanice, 739 37 Žermanice

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 19.9.2023 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	201 260,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	201 260,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	201 260,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	201 260,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	
B. Cizí zdroje:	0,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

49



Krátkodobé závazky: 0,00 Kč  
(Seznam bude uveden v příloze)  
Bankovní úvěry a půjčky: 0,00 Kč  
(Seznam bude uveden v příloze)

C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 201 260,00 Kč

D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě  
na privatizační projekt: 0 Kč

E. Majetek privatizované jednotky celkem: 201 260,00 Kč

**4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví**  
(mimo nehmotných): 0,00 Kč

**5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku  
nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):**  
0,00 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/2021/580/1440; ZN/MZP/2021/580/260 ze dne 4.11.2021 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.

**12. Omezení ze strany jiných subjektů**

Pozemek pod stavbou vodojemu p. č. st. 129 a pozemek kolem stavby vodojemu p. č. 285/2 jsou ve vlastnictví fyzické osoby. Rovněž pozemek p. č. 285/3, na kterém je přístup k vodojemu, je ve vlastnictví fyzické osoby. Přístup není právně ošetřen. Privatizovaný majetek je zatížen předkupním právem vyplývajícím z ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve prospěch vlastníka pozemku p. č. st. 129.

7  
H/S

### 13. Hlavní rizikové faktory

Stavba a přístup ke stavbě jsou na pozemcích ve vlastnictví fyzických osob (p. č. st. 129, 285/2, 285/3). 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 stavbu typového zemního vodojemu o objemu 250 m<sup>3</sup> s manipulační komorou na pozemku p. č. st. 129, bez pozemku (pozemek je ve vlastnictví fyzické osoby). Je dlouhodobě mimo provoz, bez technologického vybavení. Stavba je umístěna na vyvýšeném místě v obci, v blízkosti krajské komunikace. Přístup k ní je z této komunikace po zpevněné části (betonový povrch) na pozemku p. č. 285/3 (vlastníkem je rovněž fyzická osoba) a není právně ošetřen. Podzemní část vodojemu zasahuje i do pozemku p. č. 285/2. Příslušenství tvoří oplocení z drátěného pletiva, plotová brána a šachta z betonových skruží na pozemku p. č. 285/2. Stavba vodojemu i příslušenství jsou ve špatném technickém stavu. Pozemek p. č. 285/2 je ve vlastnictví stejné fyzické osoby jako pozemek p. č. st. 129. Stavba vodojemu 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 (viz § 7 odst. 5 zákona č. 406/2000 Sb.). Další informace k předmětnému majetku jsou uvedeny ve znaleckém posudku č. 6692/68/2022 ze dne 1.7.2022.

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

Rudolf Hartmann, Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, Libušina 502/5, 70200 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 19.9.2023 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. 6692/68/2022 ze dne 1.7.2022
- Stanovisko MŽP a čestné prohlášení o ekologických závazcích
- Fotodokumentace

F 49

# 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**

**sestavená k: 19.9.2023**

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

Číslo PP: 87033, SPJ 2001

Název PP: Stavba bez čp/če na pozemku p. č. st. 129 včetně příslušenství (bez pozemku), k. ú. a obec Žermanice, okres Frýdek - Místek

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>201 260,00</b>	<b>0,00</b>	<b>201 260,00</b>	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		<b>201 260,00</b>	<b>0,00</b>	<b>201 260,00</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>201 260,00</b>	<b>0,00</b>	<b>201 260,00</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>201 260,00</b>	<b>0,00</b>	<b>201 260,00</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. 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. 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>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>			201 260,00		
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>			201 260,00		
	1. Jmění účetní jednotky	401		46 353,77		
	2. Fond privatizace	402				
	4. Kurzové rozdíly	405				
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406				
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407		154 906,23		
	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: 19.9.2023

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:



Odpovědná osoba za KPÚ: Mgr. Dana Lišková, ředitelka

Podpis:



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

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

uz Ing. Aleš Roch

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Husinecká 1024/11a  
150 00 Praha 3

25. 09. 2023





PP 87033, SPJ 2001

Stavba bez čp/če na pozemku p. č. st. 129 včetně příslušenství (bez pozemku), k. ú. a obec Žermanice, okres Frýdek - Místek

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Žermanice	Vodárenský objekt Žermanice - 796514 Žermanice	Budova	189-10571355	100 000,00 Kč	201 260,00 Kč	53 646,23 Kč	0,00 Kč	46 353,77 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				100 000,00 Kč	201 260,00 Kč	53 646,23 Kč	0,00 Kč	46 353,77 Kč
Celkem PP 87033, SPJ 2001					201 260,00 Kč			

Sestaveno dne: 19.9.2023

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:

*Rudolf HS*  
*HS*

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj  
Libušina 582/5  
702 00 Ostrava

*HS*

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

ke dni: 19.9.2023

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87033, privatizované jednotky SPJ 2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. st. 129 včetně příslušenství (bez pozemku), k. ú. a obec Žermanice, okres Frýdek - Místek, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 201 260,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. st. 129 včetně příslušenství (bez pozemku), k. ú. a obec Žermanice, okres Frýdek - Místek, ke dni 19.9.2023, zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87033.

V Praze dne

25. 09. 2023

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Libušína 102/5  
130 00 Praha 3 17

  
Ing. Aleš Roch

.....  
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,  
Libušína 502/5  
702 00 Ostrava 1

25. 09. 2023



Výpočet celkové hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 87033/ SPJ 2001

Název: Stavba bez čp/če na pozemku p. č. st. 129 včetně příslušenství (bez pozemku), k. ú. a obec Žermanice, okres Frýdek - Místek

		Privatizovaná jednotka
1.	AKTIVA	201 260,00 Kč
2.	CIZÍ ZDROJE	0
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř. 1 a 2)	201 260,00 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)	201 260,00 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: Frýdek - Místek

Obec: Žermanice

Katastrální území: Žermanice

List vlastnictví: 10002

Stavba:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Žermanice	Žermanice	Bez čp/če	Zemní vodojem	st. 129	189

Součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Žermanice	Žermanice	oplocení	285/2	189
Žermanice	Žermanice	vrata ocelová	285/2	189
Žermanice	Žermanice	šachta z betonových skruží	285/2	189

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 04.10.2023 13:36:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-231004120625 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 568163 Žermanice

Kat.území: 796514 Žermanice

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

tech.vyb

St. 129, LV 33

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.) ze dne 02.01.2013.

Z-814/2013-802

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 Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.10.2023 14:06:40

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/>.



Stavba zemního vodojemu na pozemku p. č. st. 129/1 – k. ú. Žermanice



1:400



Stavba zemního vodojemu na pozemku p. č. st. 129/1 – k. ú. Žermanice



1:400



**Ing. Libor HAMPL**

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

Znalec pro základní obor ekonomika,  
odvětví oceňování nemovitých věcí

**Státní pozemkový úřad**  
Doručeno: 11.07.2022  
SPU 247859/2022  
lístky: 0 přílohy: 2



SPU03300206FF9

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 6692/68/2022**

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

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovité věci - stavby bez čp/če, která je postavena na pozemku jiného vlastníka p.č. st. 129 (LV 33) - zemního vodojemu (č. nemovitosti 189), v obci Žermanice, katastrální území Žermanice.

**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 213737/2022/Har

**Počet stran:** 18 a 14 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 8.6.2022

**Vyhotoveno:** V Bruntále 1.7.2022

# 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 stavbu bez čp/če, která je postavena na pozemku jiného vlastníka p.č. st. 129 (LV 33) - zemní vodojem (č. nemovitosti 189), v obci Žermanice, katastrální území Žermanice.

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

### Specifické požadavky objednatele:

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

## 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 určenému 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 8.6.2022 za přítomnosti zástupce zadavatele pana Rudolfa Hartmanna.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

U vlastníka nemovitosti byla zjišťována všechna dostupná data. Byla předložena technická zpráva zemního vodojemu z roku 1985, kolaudační rozhodnutí s GP, částečný výpis z KN, karta majetku, kopie katastrální mapy a ortofotomapa. Veškeré výměry byly zjištěny fyzickým měřením na místě samém.

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

- objednávka SPÚ ze dne 13.6.2022 (viz příloha),
- částečný výpis z KN LV 10002 pro k.ú. Žermanice (viz příloha),
- kopie katastrální mapy (viz příloha),
- ortofotomapa (viz příloha),
- karta majetku (viz příloha),
- kolaudační rozhodnutí s GP (viz příloha),
- technická zpráva zemního vodojemu (viz příloha),
- 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

Objednatel předal data pro zpracování ocenění, není důvod k jejich zpochybnění. Dostupné skutečnosti byly ověřeny na místě samém při místním šetření.

### 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 oblibou 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 obliby.

(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 oblíby.

(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.

## 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 to dne 8.6.2022. Standardní znalecký postup, minimální množství dat při tvorbě ocenění.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Standardní znalecký postup, minimální množství dat, zpracování po ověření při místním šetření.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	zemní vodojem
Adresa předmětu ocenění:	Žermanice 739 37 Žermanice
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Žermanice
Katastrální území:	Žermanice
Počet obyvatel:	347

### Vlastnické a evidenční údaje

Podle částečného výpisu z KN je k oceňované stavbě 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

Nemovitá věc se nachází v obci Žermanice, v katastrálním území Žermanice, na okraji obce, v prostoru nalevo od silnice, která vede do Soběšovic. Předmětem ocenění je stavba bez čp/če, která je postavena na pozemku jiného vlastníka p.č. st. 129 (LV 33) - zemní vodojem (č. nemovitosti 189).

Zemní vodojem (č. nemovitosti 189) je postavený na pozemku jiného vlastníka p.č. st. 129. Jedná se o typový vodojem o obsahu 250 m<sup>3</sup> s manipulační komorou. Manipulační komora je v podzemní části ze železobetonu, nadzemní část je zděná z cihel, okno je jednoduché, dveře ocelové. Podlaha je betonová. Vodojem není již delší dobu v provozu. Příslušenství tvoří oplocení z drátěného pletiva, plotová brána a šachta z betonových skruží. Vše je ve velmi špatném technickém stavu, oplocení a brána je již rezivá, šachta je bez poklopu. V územním plánu obce je pozemek p.č. st. 129 zahrnutý do plochy označené TV - S2 - plochy a koridory pro vodní hospodářství.

### Slabé stránky nemovitých věcí:

stavba na cizím pozemku

přístup přes pozemky jiných vlastníků

Obec Žermanice se nachází v okrese Frýdek-Místek, má 347 obyvatel, nezaměstnanost je ve výši 1,7% (údaj z 1/2022, zdroj statistika nezaměstnanosti leden 2022 portál MPSV).

### **3.4. Obsah**

1. Zemní vodojem (č. nemovitosti 189)
2. Oplocení
3. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
4. Šachta skružená z prefa dílců

## 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. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitá věc nachází.

### 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: Negativní - přístup přes cizí pozemky	I	-0,04
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,854$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,930$$

### 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: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,297$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,254$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,276$$

### 1. Zemní vodojem (č. nemovitosti 189)

Popis a hodnocení objektu je proveden v tabulce. Pro výpočet opotřebení byla použita analytická metoda, protože výpočet opotřebení lineární metodou by byl nevýstižný.

#### 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.PP	4,85*4,30+1,95*1,65	=	24,07
1.NP	4,85*4,30+1,95*1,65	=	24,07

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	24,07 m <sup>2</sup>	3,47 m	83,52

1.NP	24,07 m <sup>2</sup>	4,59 m	110,48
Součet	48,14 m <sup>2</sup>		194,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	194,00 / 48,14	= 4,03 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	48,14 / 2	= 24,07 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	$(4,85*4,30+1,95*1,65)*(3,47)+250,00$	=	333,53 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(4,85*4,30+1,95*1,65)*(4,59)$	=	110,49 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	333,53 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	NP	110,49 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		444,02 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	železobetonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	betonové	S	50
3. Stropy	nejsou - pouze plochá střecha	C	50
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živice	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	25
7. Úprava vnitřních povrchů	bez povrchové úpravy	C	75
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	25
8. Úprava vnějších povrchů	bez povrchové úpravy	C	75
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	ocelový žebřík	P	100
11. Dveře	plechové	S	100
12. Vrata	nejsou	C	100
13. Okna	ocelové	S	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		C	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu  $K_4$ 

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	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	13,10	50	1,00	6,55
3. Stropy	C	13,10	50	0,00	0,00
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	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	25	1,00	1,33
7. Úprava vnitřních povrchů	C	5,30	75	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	25	1,00	0,80
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	75	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
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					63,34
Koeficient vybavení $K_4$ :					0,6334

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

## 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	16,27	34	150	22,67	3,6884
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100,00	1,00	23,90	37,74	34	80	42,50	16,0395
3. Stropy	S	13,10	50,00	1,00	6,55	10,34	34	80	42,50	4,3945
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	9,63	34	60	56,67	5,4573
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,47	34	40	85,00	2,9495
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,95	34	36	94,44	0,8972

7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	25,00	1,00	1,33	2,10	34	40	85,00	1,7850
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	25,00	1,00	0,80	1,26	34	40	85,00	1,0710
10. Schody	P	2,30	100,00	0,46	1,06	1,67	34	40	85,00	1,4195
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,05	34	40	85,00	4,2925
13. Okna	S	4,20	100,00	1,00	4,20	6,63	34	40	85,00	5,6355
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,89	34	40	85,00	4,1565
<b>Opotřebení:</b>										<b>51,8 %</b>

### 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):	*	1,1942
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8211
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6334
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):	*	2,4820
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 760,03</b>
Plná cena: 444,02 m <sup>3</sup> * 3 760,03 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 669 528,52 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1 - 51,8 % /100)	*	0,482
	=	<b>804 712,75 Kč</b>

### Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

jedná se o morálně opotřebovanou stavbu, stavba již nevyhovuje současným standardním požadavkům a stavebním normám.

Srážka za morální opotřebení: 804 712,75 \* 5 % =

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	40 235,64 Kč
=	<b>764 477,11 Kč</b>
*	0,254
=	<b>194 177,19 Kč</b>

Zemní vodojem (č. nemovitosti 189) - zjištěná cena

= 194 177,19 Kč

## 2. Oplocení

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1251

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

92\*1,70 = 156,40 m<sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
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):	*	2,4820
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>476,54</b>
Plná cena: 156,40 m <sup>2</sup> * 476,54 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>74 530,86 Kč</b>



### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 40 = 85,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<u>11 179,63 Kč</u>
*	0,254
=	<u>2 839,63 Kč</u>

Oplocení - zjištěná cena

= 2 839,63 Kč

### 3. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1251

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 420,-

Polohový koeficient  $K_s$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_j$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,4820

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 6 790,75

Plná cena: 1,00 ks \* 6 790,75 Kč/ks

= 6 790,75 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 40 = 85,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<u>1 018,61 Kč</u>
*	0,254
=	<u>258,73 Kč</u>

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena

= 258,73 Kč

### 4. Šachta skružená z prefa dílců

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.2.3. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 4 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	12 500,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	27 260,-
Plná cena: 1,00 ks * 27 260,- Kč/ks	=	27 260,- Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 80 = 42,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 42,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,575
=	15 674,50 Kč
*	0,254
=	3 981,32 Kč

Šachta skružená z prefa dílců - zjištěná cena

= 3 981,32 Kč

### 4.3. Výsledky analýzy dat

1. Zemní vodojem (č. nemovitosti 189)	194 177,19 Kč
2. Oplocení	2 839,63 Kč
3. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	258,73 Kč
4. Šachta skružená z prefa dílců	3 981,32 Kč

Výsledná cena - celkem:

201 256,87 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

201 260,- Kč

slovy: Dvěstějedentisícdvěstěšedesát Kč

### 4.4. Ocenění cenou obvyklou a tržní hodnota

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitá věc nachází. Prodej obdobných staveb (zemní vodojem navíc postavený na cizím pozemku) probíhá velice sporadicky. V relevantním časovém úseku v oceňované lokalitě nebyl zjištěn prodej obdobných staveb. Ani v jiných srovnatelných lokalitách nebyl zjištěn převod obdobné stavby. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území. Dále byla provedena kontrola nabídek na realitních serverech, a to s negativním výsledkem. Jelikož na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných nebo nabídkových cen, nelze určit cenu obvyklou, resp. tržní hodnotu. Jedná se o nemovitou věc, která není předmětem běžného trhu, nejsou často obchodovány, nelze stanovit ani žádné obvyklé výnosy z takové nemovité věci.

**Odůvodnění:** Pro takovou nemovitou věc neexistuje v oceňované lokalitě žádné srovnání, není možné stanovit cenu obvyklou. U takových nemovitých věcí není ani reálná možnost stanovit cenu výnosovou ani majetkovou, není možno ani určit tržní hodnotu.

Oceňovací vyhláška respektuje přibližování ceny zjištěné nemovitosti k cenám sjednaným. Z tohoto důvodu Ministerstvo financí provádí každoročně analýzy údajů z prodeje nemovitostí a na základě výsledků těchto analýz provádí úpravy stávajících vyhlášek. Výsledná cena by měla oscilovat okolo výše skutečných cen na trhu.

## 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 – po zaokrouhlení dle § 50

1. Zemní vodojem (č. nemovitosti 189)	194 180,- Kč
2. Oplocení	2 840,- Kč
3. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	260,- Kč
4. Šachta skružená z prefa dílců	3 980,- Kč

**Výsledná cena:** **201 260,- Kč**

slovy: Dvěstějedentisícdvěstěšedesát 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 stavbu bez čp/če, která je postavena na pozemku jiného vlastníka p.č. st. 129 (LV 33) - zemní vodojem (č. nemovitosti 189), v obci Žermanice, katastrální území Žermanice.

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

#### Specifické požadavky objednatele:

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

#### Odpověď

Dle zdůvodnění na str. 14 a 15 není možné v daném případě určit obvyklou cenu ani tržní hodnotu. V takovém případě se pro stanovení výsledné hodnoty postupuje dle dosavadních zvyklostí a znaleckých uzancí, analogicky za podpory již dřívějšího Komentáře k určování obvyklé ceny Ministerstva financí ČR.

Z výše uvedených důvodů a v souladu se zadáním je pro dané účely určena cena zjištěná:

**Výsledná cena po zaokrouhlení:**

**201 260,- Kč**

slovy: Dvěstějedentisícdvěstěšedesát Kč

**DPH při ocenění majetku**

Cena zjištěná je bez DPH.

Důvody pro neurčení obvyklé ceny jsou uvedeny na str. 14 a 15. Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí je proveden na str. 15.

## 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 vlastníkovi věci nemovitě. Čestně prohlašuji, že nemám žádný osobní zájem na výsledku prodeje majetku ani nemám žádný osobní zájem na výsledku veřejné soutěže a s vlastníkem ani s účastníky veřejné soutěže 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. 86/2022.

**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. 6692/68/2022 ze dne 1.7.2022.

## 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 6692/68/2022 evidence posudků.

V Bruntále 1.7.2022



*Libor Hampl*

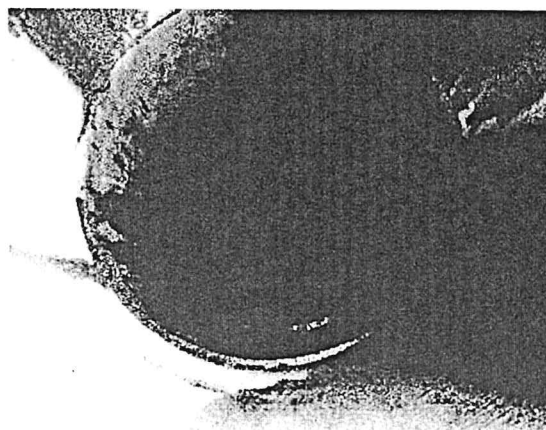
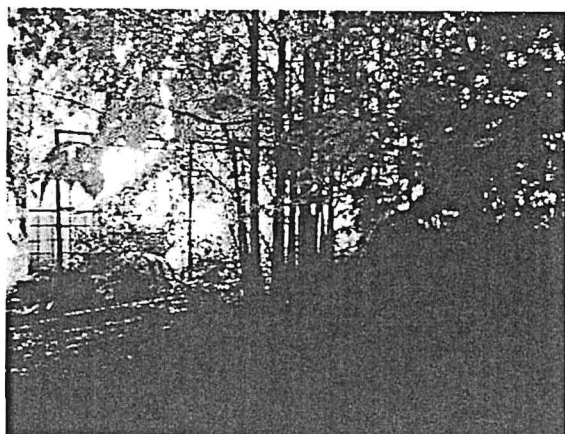
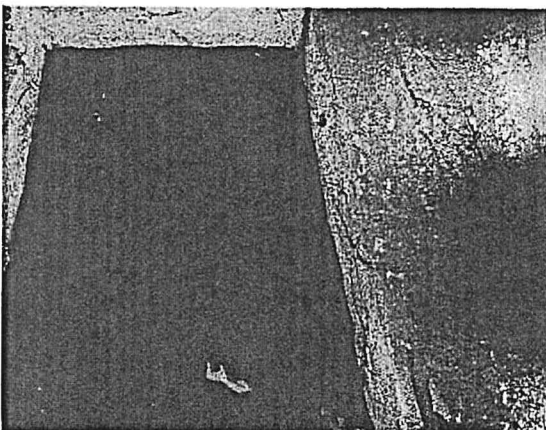
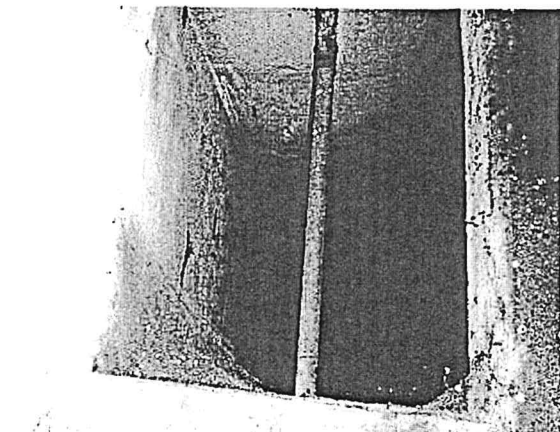
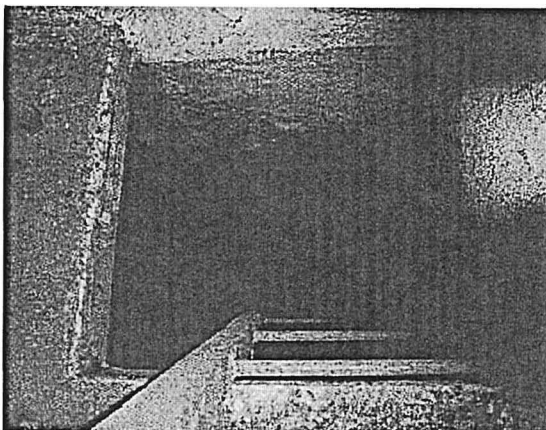
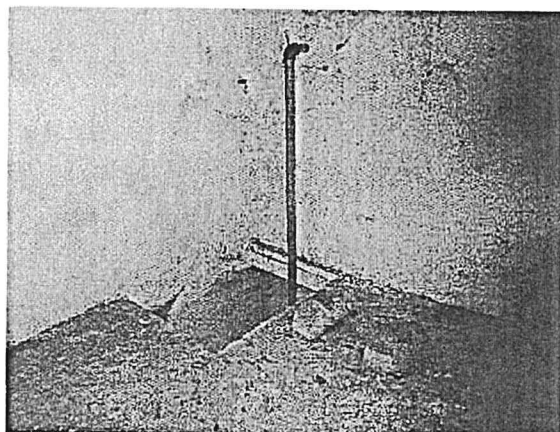
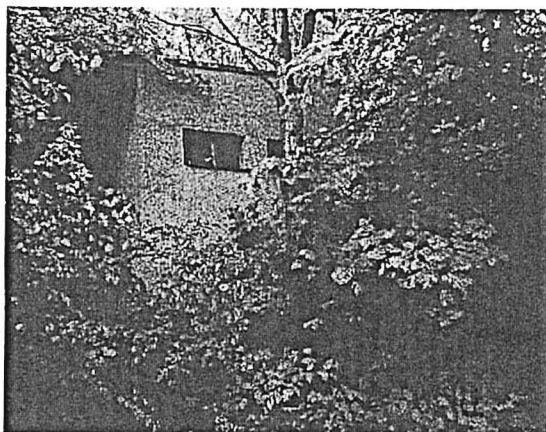
Ing. Libor Hampl  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál  
IČO: 10597981

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6692/68/2022

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Částečný výpis z KN	1
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Karta majetku	1
Kolaudační rozhodnutí	3
Technická zpráva	3
Objednávka	3

Zemní vodojem na pozemku p.č. st. 129 (č. nemovitosti 189)





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2022 08:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 568163 Žermanice  
Kat.území: 796514 Žermanice 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	tech.vyb	St. 129, LV 33	
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.) ze dne 02.01.2013.

Z-814/2013-802

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 Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

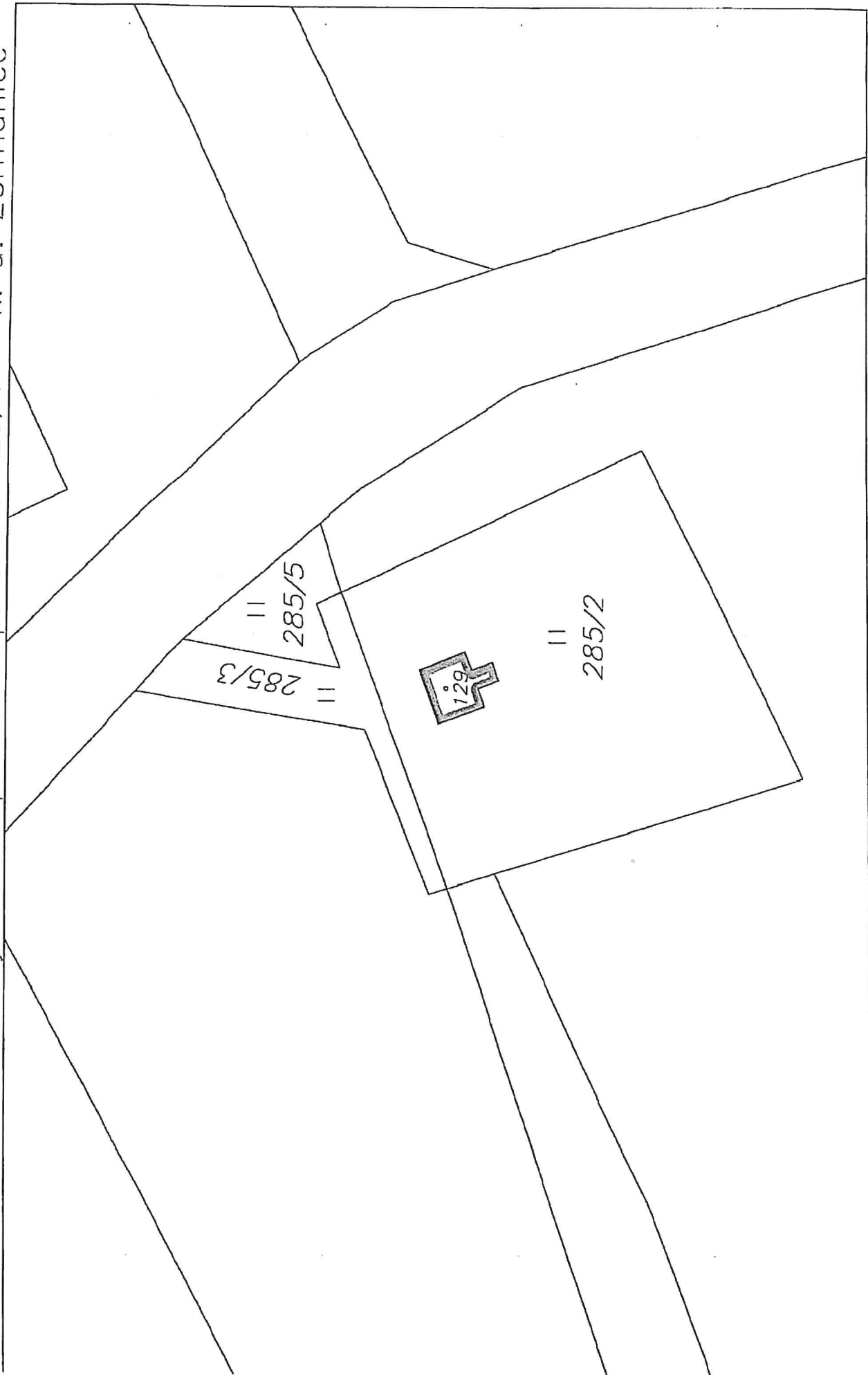
Vyhotoveno: 13.06.2022 09:11:51

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



Stavba zemního vodojemu na pozemku p. č. st. 129/1 – k. ú. Žermanice



6

1:400

Stavba zemního vodojemu na pozemku p. č. st. 129/1 – k. ú. Žermanice



1:400

## Karta majetku


Okres: Frýdek-Místek

Číslo nemovitosti	189
Název	Vodárenský objekt Žermanice
Inventurní číslo	0000000000
Katastr	Žermanice (796514)
Kategorie budovy - stavby	13 - Ostatní budovy
Kategorie majetku	Privatizace -
Skupina budov - staveb	Jiné budovy
Číslo popisné	Bez čp/če
Datum pořízení	25.1.1988
Poživovací cena	100 000,00 Kč
Oprávký celkem	0,00 Kč
Zůstatková cena	46 978,79 Kč
Návrh privatizace	

**Související parcely**KN st. 129 - Žermanice (796514) 25,00 m<sup>2</sup> LV:33

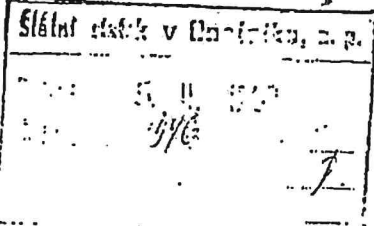
OKRESNÍ NÁRODNÍ VÝBOR FRÝDEK-MÍSTEK

odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství

  
Toto rozhodnutí nabylo právní moci  
dne 12.2.1988

c.i. VLHZ/voda/3175/87/88/Fp/235  
Vyřizuje: Filipová

Frýdek-Místek dne 25. 1. 1988



Státní statek,  
národní podnik

Hnojník

Věc: Zemní vodojem a rekonstrukce kanalizačního sběrače  
střediska ŽV Žermanice

Kolaudační rozhodnutí

ONV ve Frýdku-Místku odbor VLHZ po provedeném kolaudačním řízení, o které jste požádali žádost i že dne 29. 9. 1987 zn. inv./87, vydává jako příslušný vodohospodářský orgán podle § 2 zák. č. 138/74 Sb. tento

v ý r o k

podle ust. § 9 odst. 4 zák. č. 138/73 Sb. a § 82 odst. 1 zák. č. 50/76 Sb. odbor VLHZ ONV ve Frýdku-Místku

p o v o l u j e

národnímu podniku Státní statek Hnojník trvalé užívání stavby - zemní vodojem a rekonstrukce kanalizačního sběrače střediska ŽV Žermanice.

Stavební povolení bylo vydáno odborem VLHZ ONV ve Frýdku-Místku dne 19. 8. 1985 pod č.j. VLHZ/voda/1926/85/Pk.

O d ů v o d ě n í

Odbor VLHZ ONV ve Frýdku-Místku po provedeném kolaudačním řízení ze dne 16. 12. 1987 posoudil žádost investora a na základě předložených materiálů zjistil, že stavba neohrožuje ani nepoškozuje celospolečenské zájmy ani životní prostředí a je provedena podle schválené PD a může sloužit svému účelu a proto bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku.

738 20

Telefon: 207 41-45, 217 41-46, 327 57, 327 58

OST 25 1 80784

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne doručení, k odboru VLHZ Sm KNV v Ostravě, podáním učiněným u zdejšího odboru.



Vedoucí odboru VLHZ

Ing. Karel Karásek

Rozdělovník:

adresát  
Povodí Odry závod Frýdek-Místek  
OHS Frýdek-Místek  
MNV Lucina

Tento opis (tato fotokopie) souhlasí doslovně  
s prvopisem (opisem) .....  
č. 610/95-1 ..... stránkovým  
opakřeným kolkem - dávkou známku  
za ..... Kčs

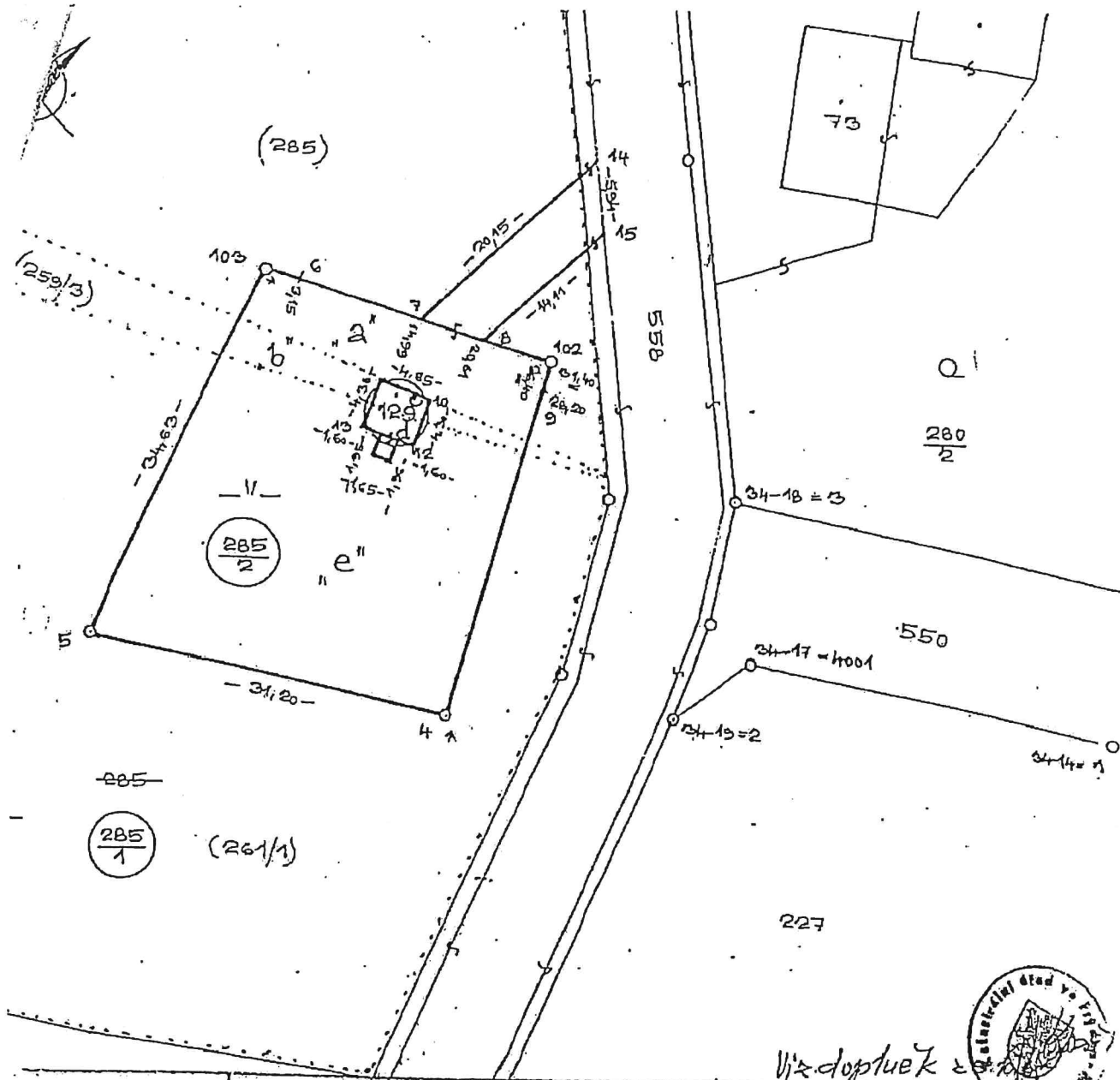
Obecní úřad v Hnojníku

dne 24. 10. 1995

Podpis .....  
.....

*Provoška*





Viz doptuek

Město Opava		Obec Lučina	Kat. území Žermanice
Geodézie n.p. Opava		Číslo zakázky 027023-355	Mapový list č. XX-11-(8)
Středisko geodézie Frydek-Místek		Základní podrobnost měření změn č. 49	
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>			
pro zaměření novostavby a oplocení, včetně příjezdů na ppč. 285			
Zaměřil	Vyhotovil	Ověřil	ověřil
Dne 8.10. a 21.11. 1987 Kačmarčík Kozák	Dne 15.12. 1987 Kozák	Dne 15. XII. 1987 ing. Wawrosz	Dne 15. XII. 1987 ing. Wawrosz
Nové hranice měří a vyznačuje se sloupky		Náležitosti a přenosy odpovídá předpisům GEODÉZIE, n.p. Opava St. úřad geodézie v Opavě	Souhlas číselování parcel s údajmi evidence nemovitostí se považuje
zdi a sloupky plotu		720	720
Součástí je i výhled na pozemky sousedící s měřicí plochou		732 02 FRY...	732 02 FRY...
Podpis: [Signature]		Podpis: [Signature]	

Státní statek Hnojník  
Střediskové hnojiště J 200 m<sup>3</sup> Žermanice - JP  
obj. ř. 6.1 - Zemní voňejem 250 m<sup>3</sup> s manipulační  
komorou MK 3 - 1

T e c h n i c k á z p r á v a

Z.č. : 07 3829 03 00

A.č. : 7-5562-D-6.1-1



Technická zpráva

obj. č. 6.1 - Zemní vodojem 250 m<sup>3</sup> s manipul. komorou MK 3 -1

Jedná se o typový prefabrikovaný vodojem o obsahu 250 m<sup>3</sup>, který vypracoval Hydroconsult Bratislava, schválený MLVH ČSR dne 5.5.1980. Manipulační komora k vodojemu vypracoval Hydroprojekt Praha, byla schválena MLVH ČSR 29.6.1979. Je navržena komora MK 3 - 1, na železobetonové konstrukce se použije beton tř. III, obvodové zdivo nadzemní části bude z dutých cihel na maltu MVC 25. Okna sklobetonová, dveře ocelové.

Založení manipulační komory i vodojemu je navrženo na konzolidační štěrkové vrstvě tl. 30 cm. Obvodová drenáž kolem vodojemu bude stažena do manipulační komory nebo odpadní jímky. Obvodová drenáž ø 13 cm z pálené hlíny kolem manipulační komory bude svedena do šachtyce odpadu z vodojemu Š 2.

**Vodožinstalace :**

Je navržena individuální, přítok DN 80 z ocelových trub a litinových tvarovek odběr DN 150 z ocelových trub a litinových tvarovek, přeliv LN 150, propojení výpustě a měrné trouby DN 80 a 1", odpad z vodojemu navržen z kamen. trub DN 300 mm.

**Změny v manipulační komoře :**

Dveře v nadzemní části budou osazeny na delší stěnu komory, před vstupem je navrženo betonové schodiště s výztuží ocelovou sítí.

**Odpad z vodojemu :**

Je navržen z bet. trub TER 17 - 30 DN 300 v celkové délce 45 m. Potrubí je uloženo do spodní vody. Kanalizační šachtyce jsou typové, prefabrikované s monolitickou spodní částí. Vyústění objekt je navržen z bet. tř. II, dno vyústě je z lomového kamene do bet. podkladní vrstvy. Potrubí ve vyústném objektu je ukončeno koncovou klapkou proti vniknutí živočichů a podobně.



Příjezdná komunikace k vodojemu :

Je navržena ze silničních panelů KZD 1 - 300/100 uložených na podkl. pískové vrstvě tl. 4 cm a na podkl. vrstvě štěrku tl. 10 cm. Délka komunikace je 25 m.

Výsledky IG průzkumu :

Pro vodojem platí vrty V 28 a V 29 - viz výkres "geologický řez".

tř. těžitelnosti : 0,0 - 0,3 m tř. 2

0,2 - 0,6 (1,1) tř. 3, D 19

0,6 (1,1) - 1,4 (1,6) tř. 5, B 8

1,4 (1,6) - 1,7 (1,8) tř. 4, D 19

hlouběji tř. 4, 5, A 4

úhel vnitřního tření 30 - 40°

Hladina zvodně naražená 2,3 m, 2,6 m

ustálená 2,2 m, 2,5 m

Bilance zemin :

ornice : sejmutí 50 m<sup>3</sup> + 400 m<sup>3</sup>

rozprostření 50 m<sup>3</sup> + 355 m<sup>3</sup> + 25 m<sup>3</sup>

zbytek 20 m<sup>3</sup> se odveze na skládku do 250 m

výkopy : 400 m<sup>3</sup>

násypy : 400 m<sup>3</sup>

přebytek : 0

V Opavě, únor 1985

Vypracoval : ing. Kalusová

**AGROPROJEKT**

PROJEKTOVÝ A INŽENÝRSKÝ BUREAU

V PRAZE

ZÁVOD V OPAVĚ, TR. VITĚZNEHO ÚNORA 7

## Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje:

Stavba bez čp/če (technické vybavení) na pozemku p. č. st. 129 a části pozemku p. č. 285/2, bez pozemku, včetně oplocení a vrtu, k. ú. Žermanice, obec Žermanice, okres Frýdek - Místek

Stručná charakteristika majetku:

Jedná se o stavbu zemního vodojemu na pozemku p. č. st. 129 a části pozemku p. č. 285/2, bez pozemků (pozemky jsou ve vlastnictví fyzické osoby). Uvedená stavba se skládá ze zděné budovy, ve které byla umístěna technologická část a podzemního zásobníku na vodu. Vedle předmětné stavby se nachází zemní vrt zpevněný betonovými skružemi na pozemku p. č. 285/2. Vodojem byl využíván Státním statkem Hnojník pro potřeby místního zemědělského střediska. Již není funkční, jeho technický stav je špatný. Kolem stavby vodojemu se nachází oplocení z drátěného pletiva na pozemku p. č. 285/2. Je lokalizován na začátku obce Žermanice ve směru od Bludovic, v blízkosti krajské komunikace. Přístupný je po zpevněné části (betonový povrch) pozemku p. č. 285/3 (vlastníkem je fyzická osoba).

Na základě dohody mezi Státním pozemkovým úřadem, Ministerstvem financí a Ministerstvem životního prostředí, Krajským pozemkovým úřadem pro Moravskoslezský kraj, adresa Libušina 502/5, 702 00 Ostrava 2 čestně prohlašuje, že:

- výše uvedený majetek svým charakterem splňuje podmínku dohody
- tento majetek není zatížen ekologickou zátěží z hlediska ochrany životního prostředí, tzn. z hlediska ochrany půdy a spodních vod

Dle platné dohody bude toto čestné prohlášení tvořit přílohu privatizačního projektu, zpracovaného Státním pozemkovým úřadem na privatizaci výše uvedeného majetku.

Datum: 11.10.2021



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

1

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

Datum:

.....  
(razítko a podpis odpovědné osoby MŽP)

JK 7 Rudolf H S

SPU 413175/2021/Har

Ministerstvo životního prostředí

Odbor výkonu státní správy IX

Čs. legií 1719/5

702 00 Ostrava

Ostrava dne 4. listopadu 2021  
Č. j.: MZP/2021/580/1440  
Sp. zn.: ZN/MZP/2021/580/260  
Vaše č. j.: SPU 374977/2021/Har  
Vyřizuje: Ing. Jiří Piecek  
Tel.: 267 123 908  
E-mail: [jiri.piecek@mzp.cz](mailto:jiri.piecek@mzp.cz)

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

### Stanovisko k čestnému prohlášení o ekologických závazcích

Dne 14. 10. 2021 jsme obdrželi Vaši žádost o stanovisko k čestnému prohlášení o ekologických závazcích, které bylo dne 26. 10. 2021 doplněno, a které se vztahuje na níže uvedený majetek České republiky:

- stavba technického vybavení (zemní vodojem) na pozemku parc. č. st. 129 a části pozemku parc. č. 285/2 v k.ú. Žermanice, obec Žermanice.

Stavba zemního vodojemu se skládá ze zděné budovy, ve které byla umístěna technologická část a podzemního zásobníku na vodu. Vedle předmětné stavby se na pozemku parc. č. 285/2 v k.ú. Žermanice nachází studna (betonové skruže o průměru cca 1 m), v čestném prohlášení popsána jako „vrt“. K jakému účelu byla studna využívána není zřejmé. Stavba zemního vodojemu včetně studny je dlouhodobě nefunkční (bez technologického vybavení a bez vody). Kolem stavby vodojemu se na pozemku parc. č. 285/2 v k.ú. Žermanice nachází oplocení z drátěného pletiva.

Pozemek parc. č. st. 129 a pozemek parc. č. 285/2 v k.ú. Žermanice je ve vlastnictví fyzické osoby Jana Rumela, č. p. 54, 739 45 Fryčovice.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IX, bere na vědomí čestné prohlášení zaevidované pod shora uvedeným č. j. o tom, že uvedený majetek není zatížen starou ekologickou zátěží z hlediska životního prostředí, a nezpochybňuje jej.

Ing. Tomislav Střelec, CSc.  
ředitel odboru výkonu státní správy IX  
*podepsáno elektronicky*

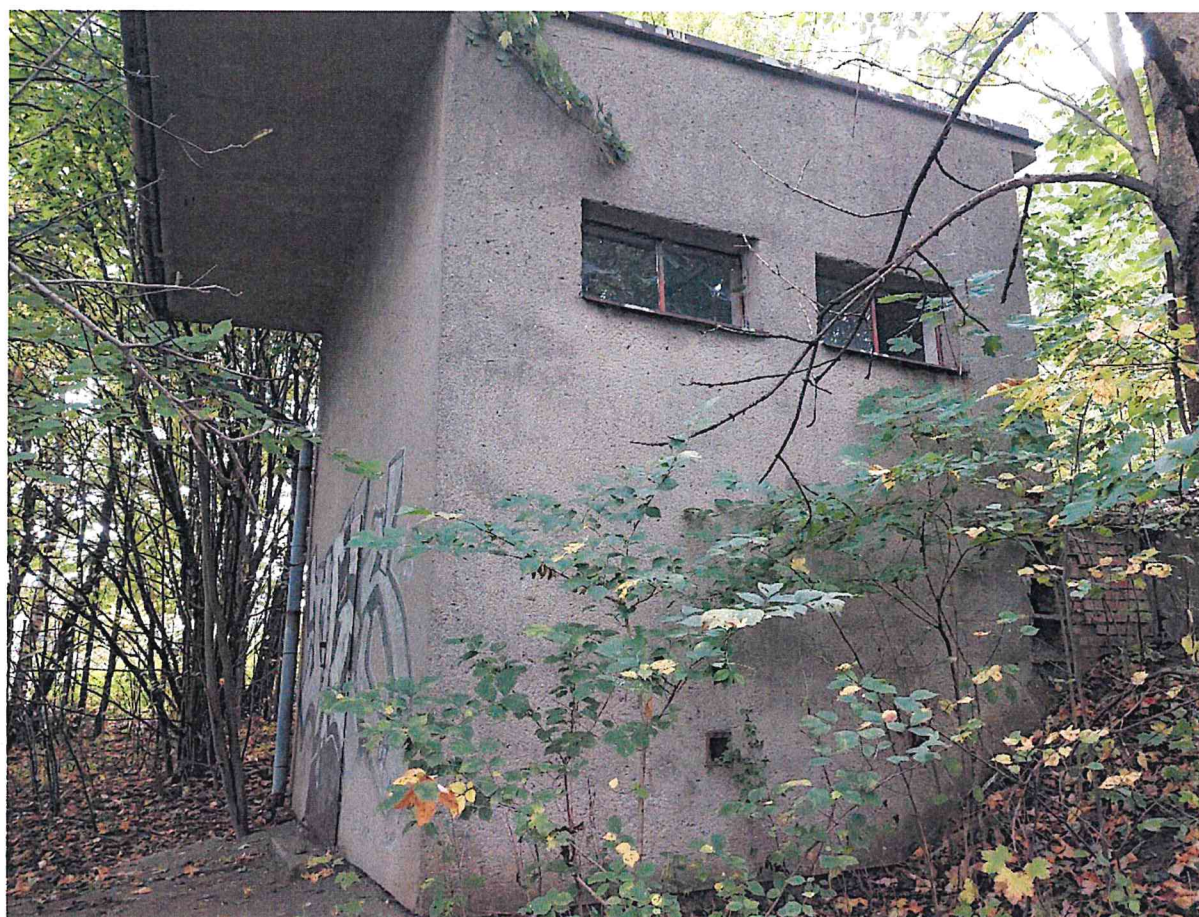




Obrázek 1 - zemní vodojem na pozemku p. č. st. 129 a části pozemku p. č. 285/2



Obrázek 2 - zemní vodojem na pozemku p. č. st. 129 a části pozemku p. č. 285/2





Obrázek 3 - zemní vodojem na pozemku p. č. st. 129 a části pozemku p. č. 285/2



Obrázek 4 - zemní vodojem na poz. p. č. st. 129 a 285/2 včetně vrtu a části zemního zásobníku





Obrázek 5 - zemní vodojem – oplocení kolem vodojemu



Obrázek 6 - zemní vodojem – oplocení kolem vodojemu





Obrázek 7 - zemní vodojem na pozemku p. č. st. 129 (interiér)



Obrázek 8 - zemní vodojem na pozemku p. č. st. 129 (interiér)

