

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

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

k veřejné soutěži

o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o prodeji části majetku  
České republiky, se kterou je příslušný hospodařit  
Státní pozemkový úřad, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,  
identifikační číslo 01312774,

kterou tvoří

**stavba bez čp/če na pozemku p.č. 4414, bez pozemku,**  
**k.ú. a obec Hať, okres Opava**

**PP č. 87176/2001**

**Praha - 2024**



podatelna

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

Čj.: MF-8875/2024/7204 - 2

PID: MFCREXEVHT - 02

Doručeno: 12.04.2024

Listu: 0

Druh: SVAZEK

MINISTERSTVO FINANCÍ  
Letenská 15, 118 10 Praha 1

## 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. 87176, SPJ 2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. 4414, bez pozemku, k. ú. a obec Hať, okres Opava

Adresa: Hať, 747 16 Hať

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 25.3.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	196 090,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	196 090,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	196 090,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	196 090,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

E

HS

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): 196 090,00 Kč

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

E. Majetek privatizované jednotky celkem: 196 090,00 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/2023/580/62; ZN/MZP/2023/580/17 ze dne 3.2.2023 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. 4414 a kolem stavby vodojemu p. č. 3062 jsou ve vlastnictví fyzických osob (SJM).

Ⓣ

HS

Privatizovaný majetek je zatížen předkupním právem vyplývajícím z ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve prospěch vlastníků pozemku p. č. 4414.

### 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 stavbu zemního vodojemu na pozemku p. č. 4414, bez pozemku, který byl v minulosti součástí vodovodního řádu zásobující pitnou vodou nedaleké zemědělské středisko. Vodojem je dlouhodobě nefunkční, bez technologického vybavení. Nachází se na vyvýšeném místě za zmíněným střediskem. Pozemky pod a kolem stavby jsou ve vlastnictví fyzických osob (SJM). Stavba není přístupná z hlavní komunikace. Přístup k předmětné stavbě je přes pozemky ve vlastnictví fyzických osob a není právně ošetřen. Celkový technický stav je velmi špatný.

Stavba vodojemu není pronajata, je zatížena předkupním právem ve prospěch vlastníků pozemku p. č. 4414. 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. 039584 ze dne 15.7.2023.

### 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 10.4.2024



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 25.3.2024 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. 039584/2023 ze dne 15.7.2023
- Stanovisko MŽP a čestné prohlášení o ekologických závazcích
- Fotodokumentace

F

4/3

# Rozvaha



MINISTERSTVO FINANČÍ ČR  
 Čj.: MF-8875/2024/2204-2 Příloha č. 1  
 PID: MFCREXEVHT-03  
 Doručeno: 12.04.2024  
 Listů: 4  
 Druh: PŘILOHA

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: 25.3.2024

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87176, SPJ 2001

Název PP: Stavba bez čp/če na pozemku p. č. 4414, bez pozemku, k. ú. a obec  
 Hať, okres Opava

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		196 090,00	0,00	196 090,00	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		196 090,00	0,00	196 090,00	
<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>		196 090,00	0,00	196 090,00	
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	196 090,00	0,00	196 090,00	
<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.	Terminované 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			
			336			
	10.	Sociální zabezpečení	337			
	11.	Zdravotní pojištění	338			
	12.	Důchodové spoření	341			
	13.	Daň z příjmů	342			
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	343			
	15.	Daň z přidané hodnoty	344			
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	346			
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	348			
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	352			
	19.	Pohledávky ze správy daní	355			
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	356			
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	358			
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	361			
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	363			
	24.	Pevné termínové operace a opce	369			
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	365			
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	367			
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	373			
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	375			
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	381			
	30.	Náklady příštích období	385			
	31.	Příjmy příštích období	388			
	32.	Dohadné účty aktivní	377			
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky				
<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	ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			1	2
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>196 090,00</b>	
			<b>196 090,00</b>	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>196 090,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>22 853,85</b>	
	1. Jmění účetní jednotky	401		
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	<b>173 236,15</b>	
	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		

75 45

	2.	Zvláštní výdajový účet	223		
	3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227		
	4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404		
<b>D.</b>		<b>Cizí zdroje</b>			
<b>I.</b>		<b>Rezervy</b>			
	1.	Rezervy	441		
<b>II.</b>		<b>Dlouhodobé závazky</b>			
	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		
<b>III.</b>		<b>Krátkodobé závazky</b>			
	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: 25.3.2024

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:

*Rudolf HS*

Odpovědná osoba za KPÚ: Mgr. Dana Lišková, ředitelka

Podpis:

*Dana Lišková*

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

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

*Lenka Tůmová*

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Čusinecká 1024/11a  
130 00 Praha 3

- 2. 04. 2024

*Lenka Tůmová*

17

**PP 87176, SPJ 2001**

**Stavba bez čp/če na pozemku p. č. 4414, bez pozemku, k. ú. a obec Hat, okres Opava**

**Budovy, stavby, technologie, příslušenství**


Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Hat	vodovod vněj. - 637491 H	Jiná stavba	1079-10571322	172 551,63 Kč	196 090,00 Kč	149 697,78 Kč	0,00 Kč	22 853,85 Kč
<b>Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství</b>				<b>172 551,63 Kč</b>	<b>196 090,00 Kč</b>	<b>149 697,78 Kč</b>	<b>0,00 Kč</b>	<b>22 853,85 Kč</b>

<b>Celkem PP 87176, SPJ 2001</b>	<b>196 090,00 Kč</b>
----------------------------------	----------------------

Sestaveno dne: 25.3.2024

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:



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



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

ke dni: 25.3.2024


Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87176, privatizované jednotky SPJ 2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. 4414, bez pozemku, k. ú. a obec Hať, okres Opava, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 196 090,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 - stavba bez čp/če na pozemku p. č. 4414, bez pozemku, k. ú. a obec Hať, okres Opava, ke dni 25.3.2024, zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87176.

V Praze dne - 2. 04. 2024

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Husinecká 1024/11a  
150 00 Praha 3 17

  
.....  
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  
Libušina 502/5  
702 00 Ostrava 1

- 2. 04. 2024





## Seznam nemovitých věcí - příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

Obec: Hať

Katastrální území: Hať

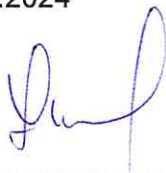
List vlastnictví: 10002

Stavba:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Hať	Hať	Bez čp.	obč. vyb. - zemní vodojem	4414	107922

Prohlašuji, že soupis nemovitých věcí (budova) uvedený v tomto seznamu, je úplný, neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být 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 10.4.2024



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 03.04.2024 13:25:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-240403115523 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 568210 Hat'

Kat.území: 637491 Hat'

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 Praha 3	01312774	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	obč.vyb	4414, LV 289	
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 Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě 637491/2010 /KU ze dne 07.10.2010. Právní moc ke dni 10.11.2010; uloženo na prac. Opava  
Z-14630/2010-806  
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001
- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPU-010709/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.  
Z-844/2013-806  
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:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.04.2024 13:55:34

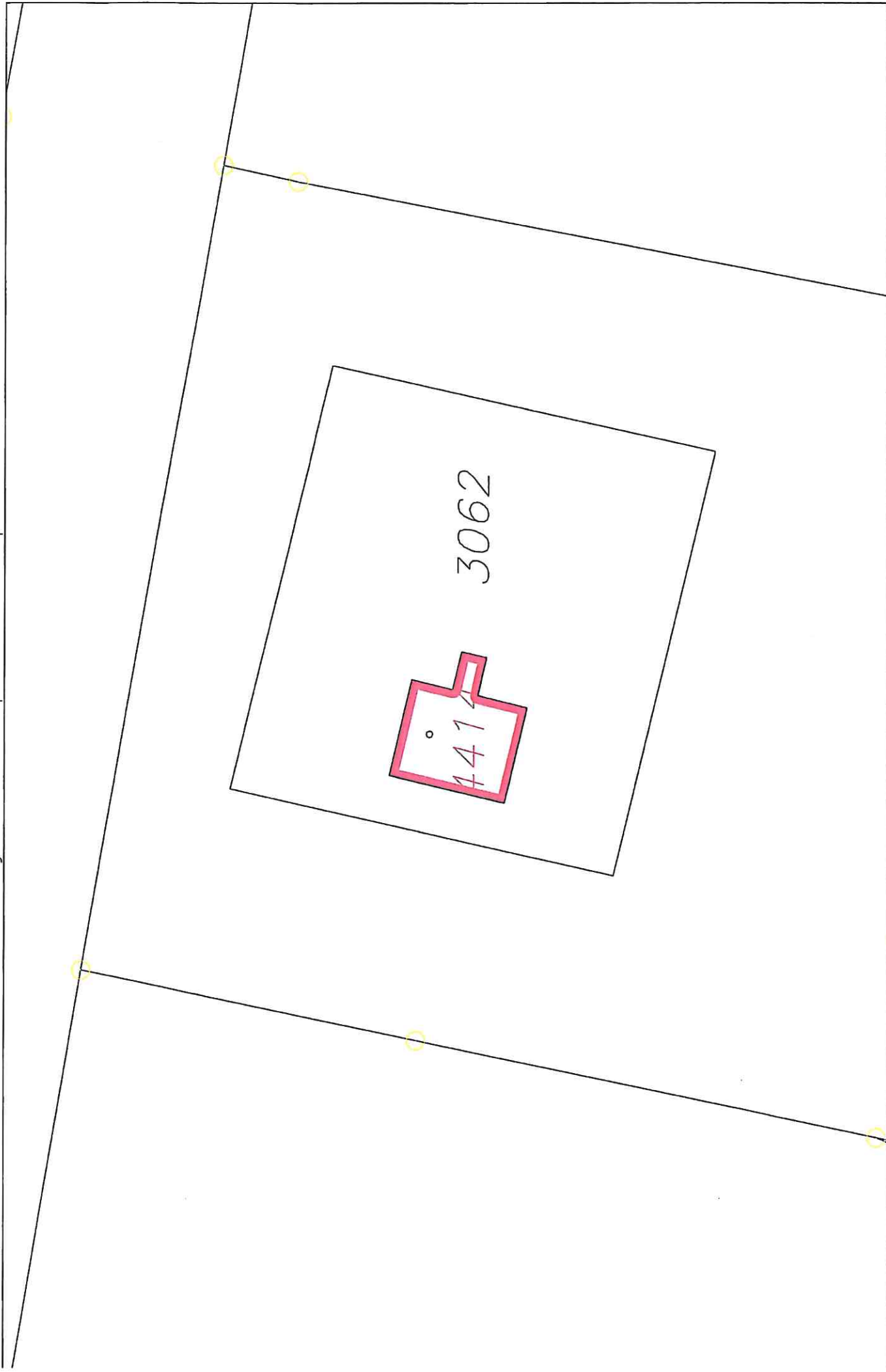
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Stavba zemního vodojemu na pozemku p. č. 4414 – k. ú. Hať



1:250

Stavba zemního vodojemu na pozemku p. č. 4414 – k. ú. Hať



1:250

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 039584/2023

**Zadavatel znaleckého posudku:** Česká republika - Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, Libušina 502/5, 70200 Ostrava

**Číslo jednací:** SPU 240806/2023/Har

**Účel znaleckého posudku:** Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**Obor, odvětví, specializace:** Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

**Předmět ocenění:** Budova bez č.p./č.ev, objekt občanské vybavenosti na pozemku parc. č. 4414 a zasahující částečně pod pozemek parc. č. 3062, katastrální území Hať, Hať, okres Opava

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 26.06.2023

**Zpracováno ke dni:** 26.06.2023

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Toto je vyhotovení č. 1

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 15.07.2023

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení zjištěné ceny a obvyklé ceny budovy bez č.p./č.ev., objekt občanské vybavenosti (zemní vodojem) na pozemku parc. č. 4414 a zasahující částečně pod pozemek parc. č. 3062 nacházejícího se v obci Hať, katastrální území Hať, okres Opava.

### **2. Účel znaleckého posudku**

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

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - převod bude realizován formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, podklady zadavatele – karta majetku, list vlastnictví, ortofo mapa, projektová dokumentace, stavební povolení a kolaudační rozhodnutí a dále

zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Budova bez č.p./č.ev., objekt občanské vybavenosti (zemní vodojem) na pozemku parc. č. 4414 a zasahující částečně pod pozemek parc. č. 3062
Adresa předmětu ocenění:	Hat', okres Opava
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Opava
Obec:	Hat'
Ulice:	
Katastrální území:	Hat'

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 26.06.2023 na místě samém, prohlídku provedl zhotovitel XP invest, s.r.o., Pavel Hurtík za přítomnosti pracovníka SPU – pana Hartmanna, pořízena fotodokumentace.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Česká republika - příslušnost hospodařit s majetkem státu má: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3.

#### Nemovitosti:

Budova bez č.p./č.ev., stavba občanské vybavenosti (zemní vodojem) na pozemku parc. č. 4414 a zasahující částečně pod pozemek parc. č. 3062. (LV 10002).

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### 5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je budova bez č.p./č. ev., objekt občanské vybavenosti (zemní vodojem), nacházející se na pozemku parc. č. 4414, který je ve vlastnictví manželů Olšarových, pozemek není předmětem ocenění. Podzemní část vodojemu zasahuje částečně pod pozemek parc. č. 3062, pozemek je ve vlastnictví manželů Olšarových. Jedná se o stavbu vodárenského zařízení - zemního vodojemu, ID majetku 1079. Stavba pod názvem : Rozšíření vodovodu Hat' byla dne 09.07.1973 povolena odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV v Opavě. Vodojem byl navržen zemní



monolitický o obsahu 160 m<sup>3</sup> s manipulační komorou, zásobní řád z vodojemu byl navržen z PVC, byl připojen na stávající rozvod. Dne 19.02. 1976 byla stavba vodojemu uvedena do trvalého provozu. Stavba vodojemu disponuje plechovými dveřmi, výplně oken se zde nenachází, podlaha je betonová, omítky jsou vápenné, poškozené. Vnější omítky jsou břizolitové, poškozené, místy chybí. Předmětná nemovitost není připojena k inženýrským sítím. Zemní vodojem v současnosti nedisponuje technologickým vybavením.

Předmětná nemovitost dle místního šetření vykazuje známky dlouhodobého nevyužívání a zanedbané krátkodobé i dlouhodobé údržby.

Předmětná nemovitost je přístupná přes pozemky jiného vlastníka – manželů Olšarových, příjezd k předmětné nemovitosti motorovým vozidlem není možný.

Předmětná nemovitost je umístěna na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V obci je dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V obci je zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu.

Obec s nízkým indexem kriminality.

#### **6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví**

Bez zápisu.

## 7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.06.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 obliby. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Dále není možné určit ani tržní hodnotu předmětného majetku, jelikož s obdobnými nemovitostmi se na realitním trhu neobchoduje a ani se nepronajímají. Z toho důvodu se určuje pouze cena zjištěná.

## D. POSUDEK

### I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

#### 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,020$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,612$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,600$$

## 1. Stavba vodojemu - vrchní část ID 1079

### 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	5,18*6,49	=	33,62

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	33,62 m <sup>2</sup>	4,95 m	166,42
Součet	33,62 m <sup>2</sup>		166,42

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	166,42 / 33,62	= 4,95 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	33,62 / 1	= 33,62 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(5,18*6,49)*(4,95)	=	166,41 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	166,41 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		166,41 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 bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkrovní	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové stříkané	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	bez výplní	C	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,30	100	0,46	4,74
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
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	N	3,20	100	1,54	4,93
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,20	100	0,00	0,00
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
<hr/>					
Součet upravených objemových podílů					66,57
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,6657

#### 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):	*	1,1163
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7242
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6657
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
<hr/>		
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	4 092,09
<b>Plná cena:</b> 166,41 m <sup>3</sup> * 4 092,09 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>680 964,70 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 60 = 78,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 78,3 % / 100)	*	0,217
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	147 769,34 Kč
Koeficient pp	*	0,612
Cena stavby CS	=	90 434,84 Kč
<hr/>		
<b>Stavba vodojemu - vrchní část - zjištěná cena</b>	=	<b>90 434,84 Kč</b>

## 2. Vodojem na pozemku parc. č. 4414 - podzemní část

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod

Konstrukční charakteristika (druh vodorovné monolitická betonová plošná nosné konstrukce):  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222  
 Množství: 160,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Nemovitá věc není součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 600,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	7 183,80
<b>Plná cena:</b> 160,00 m <sup>3</sup> * 7 183,80 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 149 408,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 50 = 94,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>172 411,20 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,612
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>105 515,65 Kč</b>

**Vodojem na pozemku parc. č. 4414 - podzemní část - zjištěná cena = 105 515,65 Kč**

### 3. Schodiště betonové venkovní

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242  
 Nemovitá věc není součástí pozemku

**Délka:** 2,36 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	635,24
<b>Plná cena:</b> 2,36 m * 635,24 Kč/m	=	<b>1 499,17 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150

<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>224,88 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,612
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>137,63 Kč</b>

**Schodiště betonové venkovní - zjištěná cena** = **137,63 Kč**

### **Výsledky analýzy dat**

1. Stavba vodojemu - vrchní část ID 1079	90 435,- Kč
2. Vodojem na pozemku parc. č. 4414 - podzemní část	105 516,- Kč
3. Schodiště betonové venkovní	138,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **196 089,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **196 090,- Kč**



## **II) Ocenění tržním porovnáním**

Byla určena pouze cena zjištěná dle platného cenového předpisu. V daném případě nebylo možné použít jiný vhodnější způsob ocenění. Na relevantním trhu se s obdobnými nemovitostmi neobchoduje ani se nepronajímají nebo nejsou adekvátně porovnatelné.

Ocenění srovnávací metodou nemohlo být provedeno z následujících důvodů:

- Katastr nemovitostí neobsahuje údaje o prodeji ani zdánlivě podobných nemovitostí. Mimo to údaje v katastru obsažené jsou často zastaralé. Rovněž u nich není zajištěno, že byly prodány na základě tržních postupů bez subjektivních vlivů, které se mohly promítnout do ceny.

- Realitní kanceláře nedisponují údaji o prodeji ani zdánlivě podobných nemovitostí.

## E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

196 090,-- Kč

### Odůvodnění:

Výše provedeným výpočtem byla stanovena zjištěná cena budovy bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 4414 a zasahující částečně pod pozemek parc. č. 3062. Zjištěná cena byla stanovena dle oceňovacího předpisu.

Výrokem znaleckého posudku je určena v tomto případě pouze zjištěná cena, jak požaduje objednatel, a to včetně zaokrouhlení dle § 50 oceňovací vyhlášky, analogicky.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

## F. ZÁVĚR

**Znalecký úkol:** Určení zjištěné ceny a obvyklé ceny budovy bez č.p./č.ev., objekt občanské vybavenosti (zemní vodojem) na pozemku parc. č. 4414 a zasahující částečně pod pozemek parc. č. 3062 nacházejícího se v obci Hať, katastrální území Hať, okres Opava.

Na základě výše uvedených výpočtů se zjištěná cena budovy bez č.p./č.ev., objekt občanské vybavenosti na pozemku parc. č. 4414 určuje částkou ve výši

196.090,- Kč

Slovy: Jednostodevadesátšesttisícdevadesát Kč

### **Ostatní údaje:**

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.
- Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, opět za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář  
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz



V Praze, dne 15.07.2023

Ing. Eva Hurtíková

Pavel Hurtík

Martin Málek

František Kořínek

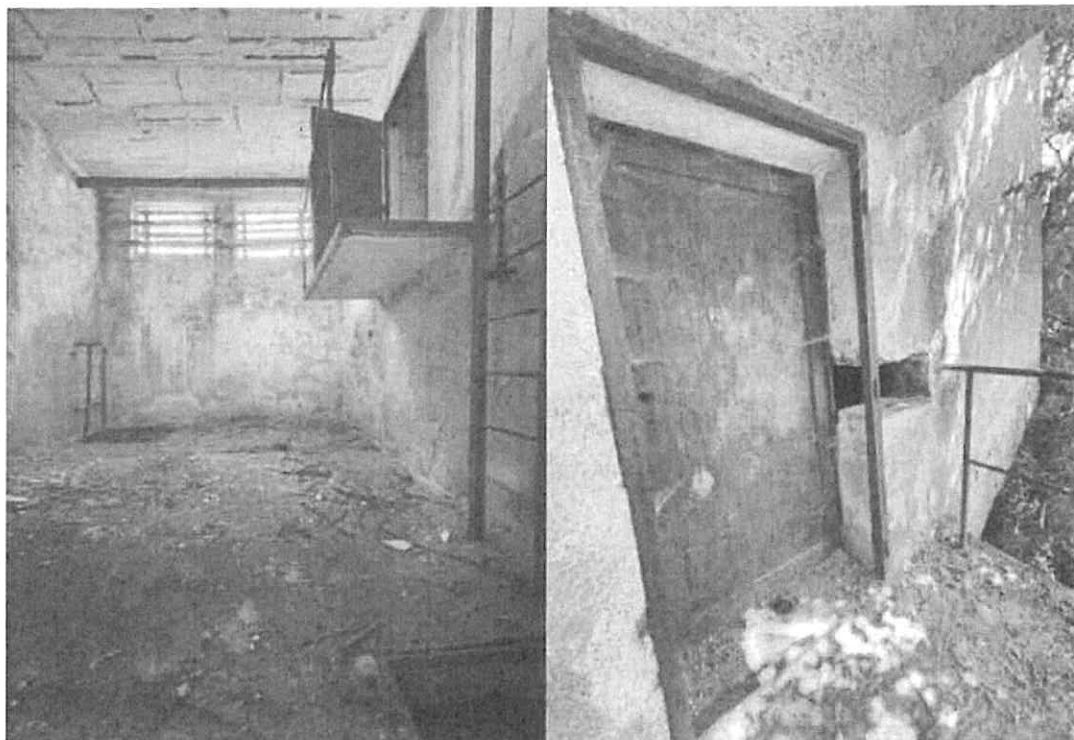
## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

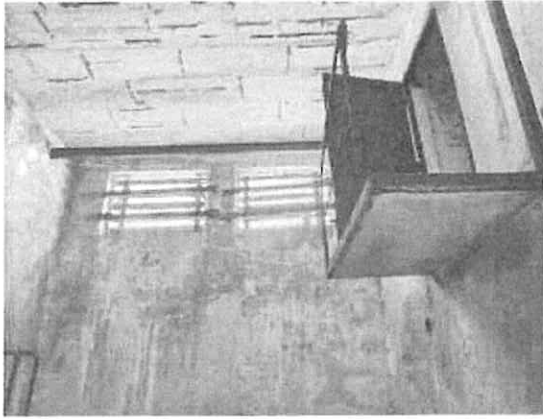
Prohlašujeme, že jsme si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 039584/2023.

## Pořízená fotodokumentace







Obrázek 1 - zemní vodojem na pozemku p. č. 4414 a části pozemku p. č. 3062



Obrázek 2 - zemní vodojem na pozemku p. č. 4414 a části pozemku p. č. 3062



podatelna

MINISTERSTVO FINANCI ČR

Čj.: MF-8875/2024/7104-2

PID: MFCREXEVHT-08

Doručeno: 12.04.2024

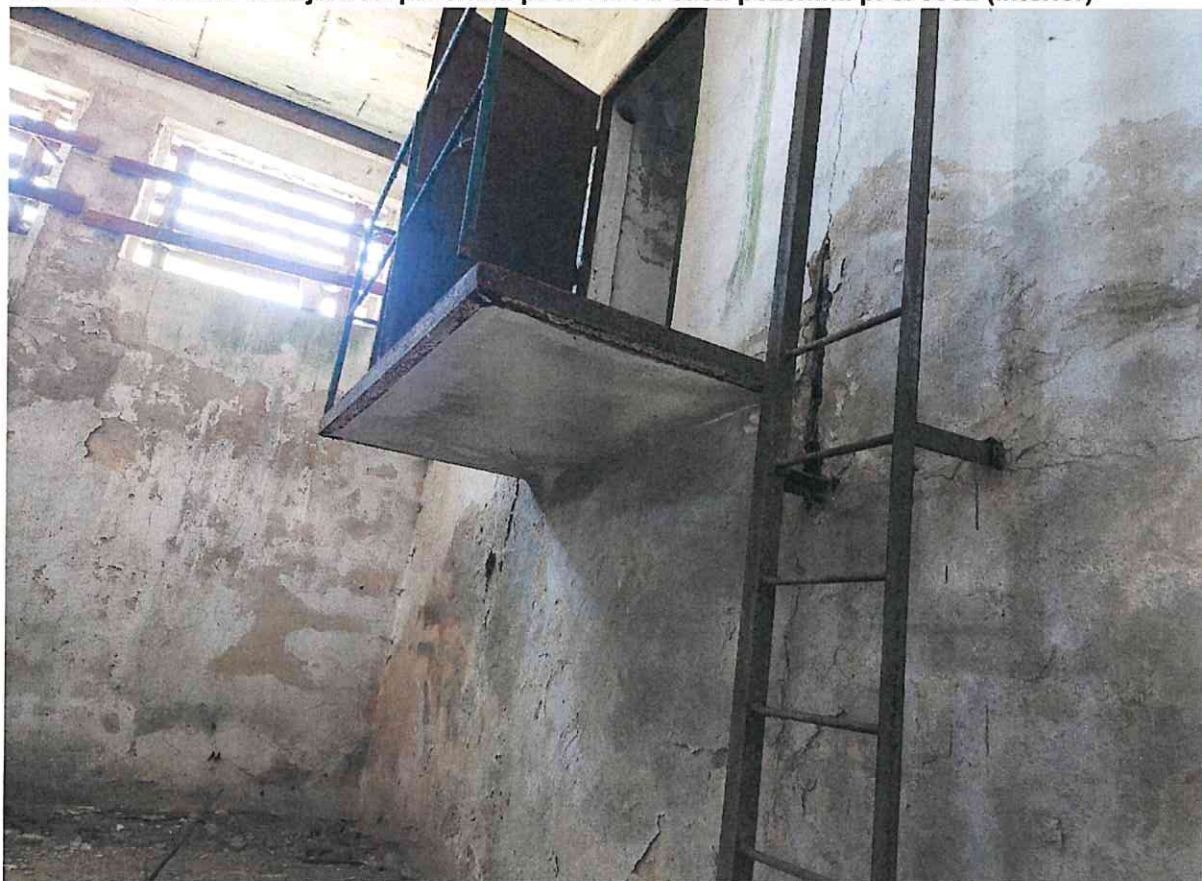
Listu: 3

Druh: PŘILOHA

Obrázek 3 - zemní vodojem na pozemku p. č. 4414 a části pozemku p. č. 3062 (interiér)



Obrázek 4 - zemní vodojem na pozemku p. č. 4414 a části pozemku p. č. 3062 (interiér)





Obrázek 5 - zemní vodojem na pozemku p. č. 4414 a části pozemku p. č. 3062 (foto pořízené v zimě)



Obrázek 6 - zemní vodojem na pozemku p. č. 4414 a části pozemku p. č. 3062 (foto pořízené v zimě)

