

**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

**pozemek parc. č. 397/8, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí  
je stavba bez čp/če, jiná st., k.ú. a obec Žulová, okres Jeseník**

**PP č. 86614/2001**

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: 86614/2001 - Sklad na p.č. 397/8 včetně pozemku v k.ú. Žulová

Adresa: Žulová, 79065

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 12.4.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	74 020,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	74 020,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	74 020,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	14 010,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	60 010,00 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 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):	74 020,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	0 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):	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: 0	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: 0	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: 0	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): 0	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku:	
- Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného):	
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného): Ing. Milan Ševčík, Žulová, p.č. 397/8 včetně stavby na pozemku, nájemní smlouva č. 19N17/78, roční nájemné 3 000,00 Kč	
- Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): 0	
- Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): 0	

- Ostatní práva a povinnosti (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. závazky k náhradě škod, práva a povinnosti z dosud neuzavřených sporů, závazky vůči zaměstnancům, závazky zaměstnanců: 0
- Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku): 0

(Uvedené smlouvy budou zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky).

11. Ekologické závady: Ekologický audit je nahrazen stanoviskem MŽP 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.

(Ekologický audit jako příloha nebo uvést, kde bude k dispozici): viz bod 11

13. Omezení ze strany jiných subjektů

(např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy apod.): 0

14. Hlavní rizikové faktory

(označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijní stav nemovitého a movitého majetku, obtížně vymahatelné pohledávky (odběratelé, výše pohledávek, termíny splatnosti), obtížně využitelné zásoby (poškozené, nevhodné pro předpokládané podnikatelské aktivity), úvěry (věřitelé, výše úvěru a úroková míra, termíny splatnosti, zajištění), závazky vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně, jiné závazky a omezení: 0

15. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků: Není viz příloha

16. Další doplňující údaje: Předmětný pozemek se stavbou p.č. 397/8 v k.ú. Žulová je z veřejné komunikace dostupný pouze přes pozemky jiného vlastníka a není smluvně zajištěn přístup ani zřízeno věcné břemeno přístupu.

17. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce: Pavlína Konvičková, KPÚ pro Olomoucký kraj, Blanická 383/1, Olomouc 779 00, tel. 727 957 274

v Olomouci dne 12.4.2024

JUDr. Roman Brnčal LL.M.  
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Olomoucký kraj  
elektronicky podepsáno

Ing. Hláška Chromčáková  
zástupkyně ředitele KPÚ

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj  
Blanická 383/1  
772 00 Olomouc



**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
**STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA MAJETKU**  
**Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku**

**Obecné informace:**

Identifikace majetku: 86614/2001 - Sklad na p.č. 397/8 včetně pozemku v k.ú. Žulová  
Obec Žulová, okres Jeseník

Majetek státu, se kterým je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad

Adresa: Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj, Blanická 383/1, 779 00 Olomouc  
IČO: 01312774

Územní rozmístění: k.ú. Žulová, okres Jeseník

Výměra privatizovaných pozemků: 77 m<sup>2</sup>

Údaje ke dni 12.4.2024 podle měsíční účetní závěrky

Aktiva celkem v (v tis. Kč): 74

Účetní hodnota ke dni zpracování charakteristiky (v tis. Kč): 74 020,00 Kč

Cena v čase a místě obvyklá, stanovená znaleckým posudkem, navýšená o znalečné v Kč:  
**144 300 Kč**


Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahující se k majetku (nájemní/pachtovní smlouvy, aj.): Nájemní smlouva č. 19N17/78

Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (v tis. Kč): 0,00

Náklady SPÚ v Kč nad rámec běžné údržby: 0,00 Kč

Za Státní pozemkový úřad potvrzují správnost všech údajů uvedených v této „Stručné charakteristice majetku“.

Datum: 22. 4. 2024


.....  
  
.....  
STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj  
Blanická 383/1  
779 00 Olomouc ①

ředitel Krajského pozemkového úřadu

JUDr. Roman Brnčal, LL.M.

Datum: 15-04-2024

Za Státní pozemkový úřad beru na vědomí údaje uvedené ve stručné charakteristice majetku:

.....  
  
.....  
STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Husinecká 1024/11a  
130 00 Praha 3 12

ředitel Odboru správy majetku státu

Ing. Petr Klanica



# 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 Olomoucký kraj**

**sestavená k: 12.4.2024**

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

Číslo PP: 86614/3001

Název PP: Sklad na p.č. 397/8 včetně pozemku k.ú. Žulová, obec Žulová, okres Jeseník

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>					
A.	<b>Stálá aktiva</b>		74 020,00	0,00	74 020,00	
I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>		74 020,00	0,00	74 020,00	
	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				
II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		74 020,00	0,00	74 020,00	
	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	74 020,00		74 020,00	
III.	<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				
IV.	<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>Oběžná aktiva</b>					
I.	<b>Zásoby</b>					
	1. Pořízení materiálu	111				
	2. Materiál na skladě	112				
	3. Materiál na cestě	119				
	4. Nedokončená výroba	121				
	5. Polotovary vlastní výroby	122				
	6. Výrobky	123				
	7. Pořízení zboží	131				
	8. Zboží na skladě	132				
	9. Zboží na cestě	138				
	10. Ostatní zásoby	139				
II.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>					



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

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			1 BĚŽNÉ	2 MINULÉ
	<b>PASIVA CELKEM</b>			
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>			
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>74 020,00</b>	
	1. Jmění účetní jednotky	401	17 978,79	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	56 041,21	
	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		
<b>D.</b>	<b>Cizí zdroje</b>			
<b>I.</b>	<b>Rezervy</b>			



	1.	Rezervy	441	
<b>II. 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. 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: 12.4.2024

Sestavil: Pavlína Konvičková

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: JUDr. Roman Brnčal, LL.M.

Podpis:

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj  
Blatnická 383/1  
772 00 Olomouc

①

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Blatnická 1024/11a  
Praha 3

Ing. Aleš Roch

15. 04. 2024

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

ke dni: 12.4.2024

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86614, privatizované jednotky SPJ 3001, Sklad na p.č. 397/8 včetně pozemku k.ú. Žulová zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 74 020,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 3001, Sklad na p.č. 397/8 včetně pozemku k.ú. Žulová, ke dni 12.4.2024 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86614

V Praze dne 15. 04. 2024

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

~~U2~~

~~Ing. Aleš Roch~~

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

Vypracoval/a: Pavlína Konvičková  
Telefon: 727957274  
Schválil/a: Ing. Alena Dostálová

15. 04. 2024

PP 86614, SPJ 3001

Sklad na p.č. 397/8 včetně pozemku k.ú. Žulová

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Žulová	PKN - poz. 397/8	Parcela	1894515-12521378	290,29 Kč	14 010,00 Kč
<b>Celkem pozemky</b>				<b>290,29 Kč</b>	<b>14 010,00 Kč</b>

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Žulová	sklad Žulová	Budova	15-10521378	72 890,00 Kč	60 010,00 Kč	55 201,50 Kč	0,00 Kč	17 688,50 Kč
<b>Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství</b>				<b>72 890,00 Kč</b>	<b>60 010,00 Kč</b>	<b>55 201,50 Kč</b>	<b>0,00 Kč</b>	<b>17 688,50 Kč</b>

<b>Celkem PP 86614, SPJ 3001</b>	<b>74 020,00 Kč</b>
----------------------------------	---------------------

Sestaveno dne: 12.4.2024

Sestavil/a: Pavlína Konvičková

Podpis:



podatelna

MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

Čj.:

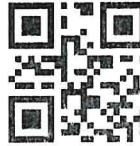
PID: MFCREXFBSR – 05

Doručeno: 17.04.2024

Listu: 1

Druh: PŘILOHA





MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

Čj.: 4F-10223/2022/4206-3

PID: MFCREXFUEV

Doručeno: 30.04.2024

Listu dokumentu: 3

## Seznam nemovitých věcí - předání majetku

Obec: Žulová

Katastrální území: Žulová

List vlastnictví: 10002

### Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Žulová	Žulová	bez čp	sklad Žulová	PKN - poz. 397/8	1578

### Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Žulová	Žulová	397/8	zastavěná plocha a nádvoří	1894515

v Olomouci dne 24.4.2024

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj  
Bílenická 383/1  
772 00 Olomouc



JUDr. Roman Brnčal LL.M.

ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Olomoucký kraj

elektronicky podepsáno [Ing. Helena Chromčáková](#)  
zástupkyně ředitele KPÚ

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

  
Pavlína Konvičková

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2024 09:15:02

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

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 541575 Žulová

Kat.území: 797804 Žulová

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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**

Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		397/8		77 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 397/8						

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

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

3 Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

4 Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

5 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

6 Pravdivost

7 Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) Státního pozemkového úřadu sp.zn:SPÚ:010229/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-365/2013-811

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



podatelna

MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

Čj.:

PID: MFCREXFBRSR-06

Doručeno: 17.04.2024

Listu: 1

Druh: PRILOHA

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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhотовil: Státní pozemkový úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 12.04.2024 09:33:45

Uveřejnění: Údaje katastru lze užít 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/>.





MINISTERSTVO FINANCI GR

Čj.: MFCREXFBSR – 07

Doručeno: 17.04.2024

Listu: 1

№№№ №№№ №№№



nodateline



## Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje:

**Privatizační jednotka:**

**Stavba garáže bez čp/če na p.č. 397/8 včetně pozemku v k.ú. Žulová**

Státní pozemkový úřad

Doručeno: 13.11.2018

SPU 515282/2018

listy: 1

přílohy:

druh:



spuess6e4d1a28

Stručná charakteristika majetku:

Privatizační jednotka: Jedná se o pozemek p.č. 397/8 a stavbu na tomto pozemku, která je svým stavebnětechnickým uspořádáním uzpůsobena k využívání jako garáž. Pozemky okolo pozemku s garáží jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace ke garáži je možný pouze přes tyto pozemky. Jedná se o objekt, který stavebně navazuje na ostatní objekty v areálu. Jedná se o nepodsklepenou garáž se sedlovou střechou a s půdním prostorem bez podkroví. Objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, vnitřní rozvody elektro jsou napojeny na sousední objekt. Jedná se o zděnou stavbu s betonovými základy, zastropenou železobetonovými prefabrikovanými deskami. Nabyvatel pozemek se stavbou užívá na základě nájemní smlouvy č. 19N17/78.

Na základě dohody mezi Státním pozemkovým úřadem, Ministerstvem financí a Ministerstvem životního prostředí, Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj, adresa Blanická 383/1, Olomouc, 779 00, **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: 7. 11. 2018

JUDr. Roman Brnčal, LL.M.  
ředitel Krajského pozemkového úřadu  
pro Olomoucký kraj

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj  
Blanická 383/1  
772 00 Olomouc



Datum: 8. 11. 2018

(razítko a podpis odpovědné osoby MŽP)

Ministerstvo životního prostředí  
odbor /řídící státní správy VIII  
pracoviště Krapkova 3  
779 00 Olomouc



MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

Čj.:

PID: MFCREXFBSR - 08

Doručeno: 17.04.2024

Listu: 1

-64-



podatelna

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR  
Čj.:  
PID: MFCREXFBSR – 09  
Doručeno: 17.04.2024  
Listu: 44  
Druh: PŘILOHA

Ing. Milan Indra

oceňování nemovitostí

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2432 – 191 / 17

stanovení obvyklé ceny nemovitosti v katastrálním území Žulová, obec Žulová,

- pozemku p. č. 397/8
- budovy bez čp/če na p. č. 397/8, s příslušenstvím

**Objednatel posudku :**

Státní pozemkový úřad, IČ 01312774  
Husinecká 1024/11a, 130 00, Praha  
konečný příjemce :  
Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad  
pro Olomoucký kraj, Blanická 383/1, 779 00, Olomouc

**Účel posudku :**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu § 2 zákona  
č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých  
zákonů, v platném znění při převodu pozemku podle zákona  
č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**Posudek vypracoval :**

ing. Milan Indra, Gemerská 496, Litovel, 784 01

**Datum místního šetření :**

19. 7. 2017

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění :**

19. 7. 2017

**Podle stavu nemovitostí k :**

19. 7. 2017

**Zvláštní požadavky :**

Nejsou

V Litovli 7.8.2017

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 32 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

## OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

<b>A. ÚVOD</b> .....	<b>3</b>
1. Zadání ( účel ocenění ) .....	3
2. Základní pojmy .....	3
<b>B. NÁLEZ</b> .....	<b>3</b>
1. Identifikační údaje .....	3
2. Podklady pro vypracování ocenění .....	4
3. Členění majetku .....	4
<b>C. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY</b> .....	<b>4</b>
<b>D. VLASTNÍ OCENĚNÍ</b> .....	<b>5</b>
<b>D1. SROVNATELNÁ HODNOTA POZEMKU SE STAVBOU</b> .....	<b>5</b>
<b>D2. OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI</b> .....	<b>9</b>
<b>E. ZÁVĚR</b> .....	<b>10</b>
<b>F. ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>11</b>
<b>G. PROHLÁŠENÍ O NEPODJATOSTI</b> .....	<b>11</b>
<b>H. PŘÍLOHY</b> .....	<b>12</b>
H.1 Objednávka znaleckého posudku	
H.2 Komentář k určování obvyklé ceny	
H.3 Výpis z katastru nemovitostí	
H.4 Snímek z pozemkové mapy	
H.5 Mapa obce s vyznačením polohy pozemku se stavbou	
H.6 Letecký snímek pozemku se stavbou	
H.7 Prodejní ceny pozemků se stavbou	
H.8 Fotodokumentace nemovitosti	

## A. ÚVOD

### 1. ZADÁNÍ ( Účel ocenění )

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti v katastrálním území Žulová, obec Žulová,

- pozemku p. č. 397/8
- budovy bez čp/če na p. č. 397/8, s příslušenstvím

ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění pro úplatný převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Ocenění je provedeno ke dni 19. 7. 2017.

**Ocenění je provedeno dne objednávky SPU ze dne 9. 5. 2017 Zn. SPU 220053/2017/121/Kon**

### 2. ZÁKLADNÍ POJMY

**TRH** – interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

**OBVYKLÁ CENA** – cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.  
( zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ).

## B. NÁLEZ

### 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

#### 1. 1. Identifikace objednatele a zhotovitele ocenění

**Objednatel ocenění :** Státní pozemkový úřad,  
Husinecká 1024/11a, 130 00, Praha

**Zhotovitel ocenění :** ing. Milan Indra, bytem Gemerská 496, Litovel 784 01

### 2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

#### 2. 1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 9. 5. 2017 – LV 10002

A : Vlastník : Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu :

Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00, Praha 3

B : Parcela č. 397/8 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 77 m<sup>2</sup>

Součástí je stavba : bez čp/če, zp. využití jiná stavba

Stavba stojí na pozemku p.č. 397/8

B1 : Jiná práva : Bez zápisu

C : Omezení vlastnického práva : bez zápisu

D : Jiné zápisy : bez zápisu

Plomby a upozornění : bez zápisu

E : Nabývací tituly :

Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu ( §4 zák. č. 503/2012 Sb. )

Státního pozemkového úřadu sp. Zn. : SPÚ: 010229/2013/OMV/1 ze dne 2.1. 2013.

Pro : Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, 130 00, Praha

F : Vztah BPEJ k parcelám : bez zápisu

## 2. 2 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy vyhotovená dne 19. 7. 2017.

## 2. 3 Výsledky místního šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitosti bylo provedeno dne 19. 7. 2017.

## 2. 4 Fotodokumentace

Fotodokumentace nemovitosti vystihující její charakter a parametry.

## 2. 5 Použité předpisy, literatura a další podklady

Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání je použita vlastní databáze znalce o již realizovaných obchodech s nemovitostmi a databáze zjištěná z nabídek realitních kanceláří.

Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí, ČKOM.

## 3. Členění majetku :

1. pozemek p.č. 397/8 včetně stavby garáže

# C. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

## OBVYKLÁ CENA

cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.  
( zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. )



### Metoda porovnávací ( srovnávací )

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno realizovaných nebo právě nabízených na trhu porovnatelných nemovitostí.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek ( druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací ( srovnávací ) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti. Porovnávací ( srovnávací ) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

### Analýza trhu

Nemovitost se nachází ve městě Žulová, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, uvnitř výrobního a skladového areálu jiného majitele.

Jedná se o pozemek p.č. 397/8 a stavbu na tomto pozemku, která je svým stavebnětechnickým uspořádáním uzpůsobena k využívání jako garáž.

Tato garáž je postavena na pozemku p.č. 397/8, který je ve vlastnictví vlastníka garáže.

Pozemky okolo pozemku s garáží garáže jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace ke garáži je možný pouze přes tyto pozemky.

Jedná se o objekt, který stavebně navazuje na ostatní objekty v areálu.

Jedná se o nepodsklepenou garáž se sedlovou střechou a s půdním prostorem.

Vstup do objektu garáže je možný vjezdovými ocelovými dvoukřídlovými otevíravými vraty ze zpevněné plochy před garáží.

Garáž je napojena vnitroareálové rozvody elektro.

Jedná se o zděnou stavbu s betonovými základy, zastropenou železobetonovými prefabrikovanými deskami, se sedlovou střechou s půdním prostorem, bez podkrovní.

Pozemek p.č. 397/8 není zatížen žádným věcným břemenem ani zástavním právem.

Celková plocha pozemku p.č. 397/8 a zastavěná plocha garáže činí 77,00 m<sup>2</sup>.

V oblasti dochází k prodejm obdobných pozemků s garážemi.

Při stanovení obvyklé ceny je využito uskutečněných prodejních cen obdobných pozemků s garážemi v blízkém okolí. Výsledná cena bude upravena cenovými faktory upřesňujícími cenu pozemků dle jejich skutečně možného využití.

## D. VLASTNÍ OCENĚNÍ

### D1. SROVNATELNÁ HODNOTA POZEMKU VČETNĚ STAVBY GARÁŽE

Přehled pozemků podle výpisu z KN

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Využití	Katastrální území
1.	397/8	77,00	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek zastavěný stavbou garáže	797804 Žulová
	<b>celkem</b>	<b>77,00</b>			

Nemovitost se nachází ve městě Žulová, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, uvnitř výrobního a skladového areálu jiného majitele.  
Jedná se o pozemek p.č. 397/8 a stavbu na tomto pozemku, která je svým stavebnětechnickým uspořádáním uzpůsobena k využívání jako garáž.  
Tato garáž je postavena na pozemku p.č. 397/8, který je ve vlastnictví vlastníka garáže.  
Pozemky okolo pozemku s garáží garáže jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace ke garáži je možný pouze přes tyto pozemky.  
Jedná se o objekt, který stavebně navazuje na ostatní objekty v areálu.  
Jedná se o nepodsklepenou garáž se sedlovou střechou a s půdním prostorem.  
Vstup do objektu garáže je možný vjezdovými ocelovými dvoukřídlými otevíravými vraty ze zpevněné plochy před garáží.  
Garáž je napojena vnitroareálové rozvody elektro.  
Jedná se o zděnou stavbu s betonovými základy, zastropenou železobetonovými prefabrikovanými deskami, se sedlovou střechou s půdním prostorem, bez podkroví.  
Pozemek p.č. 397/8 není zatížen žádným věcným břemenem ani zástavním právem.  
Celková plocha pozemku p.č. 397/8 a zastavěná plocha garáže činí 77,00 m<sup>2</sup>.

Základy : monolitické základové pasy  
Izolace : je provedena vodorovná izolace základů  
Svislé nosné konstrukce : zdivo z pálených cihel tl. 450 mm  
Stropy : tvořeny železobetonovými prefabrikovanými deskami.  
Střecha sedlová, tvořená dřevěným krovem.  
Krytina z hliníkových šablon na bednění z dřevěných prken.  
Bleskosvod není instalován.  
Klempířské konstrukce tvoří podokapní žlab a střešní svody, který svádí dešťové vody ze střechy na teren.  
Vnější úpravy povrchů tvoří vápenocementová štuková omítka.  
Vnitřní úpravy povrchů tvoří vápenocementová štuková omítka.  
Vnitřní keramické obklady : nejsou provedeny  
Dveře : osazeny ocelové dvoukřídlové otevíravá dveře.  
Vrata : osazena ocelová dvoukřídlová otevíravá vrata  
Okna : ocelová jednoduchá okna.  
Podlahy: podlahu garáže tvoří monolitická betonová mazanina  
Vytápění : není  
Elektroinstalace : provedena 230/400 V  
Rozvod vody : v objektu není proveden  
Vnitřní kanalizace : v objektu není provedena  
Rozvod plynu : v objektu není proveden  
Zdroj teplé vody : v objektu není  
Vnitřní hygienické vybavení : v objektu není  
Výtah : v objektu není  
Mříže : v objektu nejsou  
Okenice : v objektu nejsou  
Výčet místností : garáž  
Přípojky : garáž je napojena na vnitroareálové rozvody elektroinstalace.

### **Stáří, opotřebení**

Objekt byl postaven v roce 1970, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 47 let.  
Objekt je v původním stavu, bez stavebních úprav, objekt byl delší dobu nevyužívaný, vnitřní omítka objektu je místy napadena zemní vlhkostí.  
Je tedy třeba provést menší stavební úpravy objektu. Všechny konstrukce jsou dokončené.

## Výpočet hodnoty pozemku s garáží porovnávacím způsobem

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek (druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací (srovnávací) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

V tomto případě se jedná o nemovitost, která se nachází ve městě Žulová, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, uvnitř výrobního a skladového areálu jiného majitele.

Jedná se o pozemek p.č. 397/8 a stavbu na tomto pozemku, která je svým stavebnětechnickým uspořádáním uzpůsobena k využívání jako garáž.

Tato garáž je postavena na pozemku p.č. 397/8, který je ve vlastnictví vlastníka garáže.

Pozemky okolo pozemku s garáží garáže jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace ke garáži je možný pouze přes tyto pozemky.

Jedná se o objekt, který stavebně navazuje na ostatní objekty v areálu.

Jedná se o nepodsklepenou garáž se sedlovou střechou a s půdním prostorem.

Vstup do objektu garáže je možný vjezdovými ocelovými dvoukřídlovými otevíravými vraty ze zpevněné plochy před garáží. Garáž je napojena vnitroareálové rozvody elektro.

Jedná se o zděnou stavbu s betonovými základy, zastropenou železobetonovými prefabrikovanými deskami, se sedlovou střechou s půdním prostorem, bez podkrovní.

Pozemek p.č. 397/8 není zatížen žádným věcným břemenem ani zástavním právem.

Celková plocha pozemku p.č. 397/8 a zastavěná plocha garáže činí 77,00 m<sup>2</sup>

Objekt byl postaven v roce 1970, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 47 let.

Objekt je v původním stavu, bez stavebních úprav, objekt byl delší dobu nevyužívaný, vnitřní omítka objektu je místy napadena zemní vlhkostí.

Je tedy třeba provést menší stavební úpravy objektu. Všechny konstrukce jsou dokončené.

Hodnota pozemku s garáží je určena porovnáním s cenami obdobných pozemků s garážemi v blízkém okolí. Pro cenové porovnání je použita databáze sestavená ze skutečně uskutečněných prodejů.

Základní srovnatelná cena bude na závěr upravena cenovými faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu. Bylo provedeno porovnání se třemi pozemky s garážemi (kupní smlouvy jsou přiloženy v příloze)

### 1. Nemovitost č. 1

lokality : Žulová

konstrukční řešení :

Zděná jednopodlažní řadová garáž s plochou střechou. Garáž je v osobním vlastnictví, Zastavěná plocha činí 22 m<sup>2</sup>.

vlastnictví : osobní vlastnictví

zastavěná plocha : 22 m<sup>2</sup>

přípojky, vybavení : napojení na inž. síť – elektro

technický stav : dobrý stav.

okolní zástavba : řadové garáže

cena : 50 000,00 Kč

přiřazená váha : 2,00 (garáž ve stejné obci)

Jedná se o realizovaný prodej starší než 12 měsíců (v březnu 2016). Byl použit z důvodu neexistence srovnatelných realizovaných prodejů mladších než 12 měsíců. Od roku 2016 došlo obecně ke zvýšení cen nemovitostí a to o 10 %. Proto bude cena použitých prodejních cen z roku 2016 vynásobena koeficientem 1,10.

cena : 50 000,00 Kč \* 1,10 = 55 000,00 Kč = 2 500,00 Kč/m<sup>2</sup>

**2. Nemovitost č. 2**

lokalita : Vápenná  
 konstrukční řešení :  
 Zděná jednopodlažní řadová garáž s plochou střechou . Garáž je v osobním vlastnictví,  
 Zastavěná plocha činí 20 m<sup>2</sup>.  
 vlastnictví : osobní vlastnictví  
 zastavěná plocha : 20 m<sup>2</sup>  
 přípojky, vybavení : napojení na inž. sítě – elektro  
 technický stav : dobrý stav.  
 okolní zástavba : řadové garáže  
 cena : 58 000,00 Kč  
 přiřazená váha : 1,00 ( garáž v jiné obci)  
 cena : 58 000,00 Kč = 2 900,00 Kč/m<sup>2</sup>

**2. Nemovitost č. 2**

lokalita : Vápenná  
 konstrukční řešení :  
 Zděná jednopodlažní řadová garáž s plochou střechou . Garáž je v osobním vlastnictví,  
 Zastavěná plocha činí 22 m<sup>2</sup>.  
 vlastnictví : osobní vlastnictví  
 zastavěná plocha : 20 m<sup>2</sup>  
 přípojky, vybavení : napojení na inž. sítě – elektro  
 technický stav : dobrý stav.  
 okolní zástavba : řadové garáže  
 cena : 50 000,00 Kč  
 přiřazená váha : 1,00 ( garáž v jiné obci)  
 Jedná se o realizovaný prodej starší než 12 měsíců ( v březnu 2016 ). Byl použit z důvodu neexistence srovnatelných realizovaných prodejů mladších než 12 měsíců. Od roku 2016 došlo obecně ke zvýšení cen nemovitostí a to o 10 %. Proto bude cena použitých prodejních cen z roku 2016 vynásobena koeficientem 1,10.  
 cena : 50 000,00 Kč \* 1,10 = 55 000,00 Kč = 2 500,00 Kč/m<sup>2</sup>

Základní srovnatelná cena :

$$\frac{2\,500,00 * 2 + 2\,900,00 * 1 + 2\,500,00 * 1}{2 + 1 + 1} = 2\,600,00 \text{ Kč/m}^2$$

Úprava zohledňující další cenové faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu

- 1) poloha vzhledem ke konkrétnímu využití
  - 2) stavebně technický stav
  - 3) vlastnické vztahy
  - 4) právní vztahy ( zástava, věcné břemeno, nevýhodný pronájem )
  - 5) širší vztahy ( životní prostředí, součásti a příslušenství atd. )
- ad 1) poloha horší než srovnávací nemovitosti : -20 %  
 Pozemky okolo pozemku s garáží garáže jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace ke garáži je možný pouze přes tyto pozemky.
- ad 2) stavebně technický stav horší : -10 %  
 Objekt je v původním stavu, bez stavebních úprav, objekt byl delší dobu nevyužívaný, vnitřní omítka objektu je místy napadena zemní vlhkostí. Je tedy třeba provést menší stavební úpravy objektu
- ad 3) obdobné : 0 %

ad 4) obdobné :	0 %
ad 5) obdobné :	0 %
<b>celkem snížení</b>	<b>- 30 %</b>

Upravená srovnatelná cena za jednotku zastavěné plochy :  
 $2\,600,00 * 0,70 = 1\,820,00 \text{ Kč/m}^2$

**Srovnatelná hodnota pozemku s garáží ke dni ocenění:**

$77,00 * 1\,820,0 = 140\,140,00 \text{ Kč} = 140\,100,00 \text{ Kč}$

**Slovy : stočtyřicettisícsto korun českých**

## **D2. OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI ( závěrečná analýza )**

**Rekapitulace výsledků zjištěných jednotlivými metodami :**

- srovnatelná hodnota pozemku s garáží : **140 100,00 Kč**

V tomto případě se jedná o nemovitost, která se nachází ve městě Žulová, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, uvnitř výrobního a skladového areálu jiného majitele.

Jedná se o pozemek p.č. 397/8 a stavbu na tomto pozemku, která je svým stavebnětechnickým uspořádáním uzpůsobena k využívání jako garáž.

Tato garáž je postavena na pozemku p.č. 397/8, který je ve vlastnictví vlastníka garáže.

Pozemky okolo pozemku s garáží garáže jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace ke garáži je možný pouze přes tyto pozemky.

Jedná se o objekt, který stavebně navazuje na ostatní objekty v areálu.

Jedná se o nepodsklepenou garáž se sedlovou střechou a s půdním prostorem.

Vstup do objektu garáže je možný vjezdovými ocelovými dvoukřídlými otevíravými vraty ze zpevněné plochy před garáží. Garáž je napojena vnitroareálové rozvody elektro.

Jedná se o zděnou stavbu s betonovými základy, zastropenou železobetonovými prefabrikovanými deskami, se sedlovou střechou s půdním prostorem, bez podkrovní.

Pozemek p.č. 397/8 není zatížen žádným věcným břemenem ani zástavním právem.

Celková plocha pozemku p.č. 397/8 a zastavěná plocha garáže činí  $77,00 \text{ m}^2$

Objekt byl postaven v roce 1970, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 47 let.

Objekt je v původním stavu, bez stavebních úprav, objekt byl delší dobu nevyužívaný, vnitřní omítka objektu je místy napadena zemní vlhkostí.

Je tedy třeba provést menší stavební úpravy objektu. Všechny konstrukce jsou dokončené.

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou a na základě závěrečné analýzy

je obvyklá cena pozemku p. č. 397/8 s budovou bez čp/če

ve výši : **140 100,00 Kč**

**Obvyklá cena oceňované nemovitosti k datu ocenění činí 140 100,00 Kč**

**Slovy : stočtyřicettisícsto korun českých**

## E. ZÁVĚR

Cílem předloženého ocenění bylo provést stanovení obvyklé ceny nemovitosti v katastrálním území Žulová, obec Žulová,

- pozemku p. č. 397/8
- budovy bez čp/če na p. č. 397/8, s příslušenstvím

ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění pro úplatný převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ocenění je provedeno ke dni 19. 7. 2017.

## Rekapitulace

S použitím uvedených metod ocenění je ke dni 19. 7. 2017 obvyklá cena nemovitosti ve výši :

**140 100,00 Kč**

**Slovy : stočtyřicettisícsto korun českých**

Datum : 7. 8. 2016  
Vypracoval : ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
Litovel  
784 01  
Podpis :



## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Ostravě rozhodnutím ze dne 1.7.2004 pod č. j. Spr 2534/2004 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 2432 – 191 / 17 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. PO 2432 – 191 / 17

V Litovli dne 7. 8. 2017

ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
784 01 Litovel





## G. PROHLÁŠENÍ O NEPODJATOSTI

Já, níže podepsaný/á tímto prohlašuji, že:

Nejsem ve vztahu k předmětnému ocenění podjatý/á;

V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.

S žádným vlastnickým subjektem, jehož se toto ocenění týká mě nespojuje osobní ani jiný obdobný poměr.

Při oceňování budu postupovat objektivně a nestranně.

Pokud v průběhu mého působení při oceňování vznikne důvod k mé podjatosti ve vztahu k předmětné zakázce, neprodleně tuto skutečnost oznámím zadavateli.

Dále prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozvím v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku.

V Litovli dne 7.8.2017

ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
784 01 Litovel



## **H. PŘÍLOHY**

- H.1 Objednávka znaleckého posudku**
- H.2 Komentář k určování obvyklé ceny**
- H.3 Výpis z katastru nemovitostí**
- H.4 Snímek z pozemkové mapy**
- H.5 Mapa obce s vyznačením polohy pozemku se stavbou**
- H.6 Letecký snímek pozemku se stavbou**
- H.7 Prodejní ceny pozemků se stavbou**
- H.8 Fotodokumentace nemovitosti**



## Komentář k určování obvyklé ceny

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhlášují ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) **Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

b) **Zákon o oceňování majetku**, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

### Způsoby ocenění majetku a služeb

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Jiný způsob ocenění stanoví zákon např. u nemovitostí. To znamená, že při

oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 se nemůže použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

**Obvyklá cena** je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 1 od roku 1997.

**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 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 věci a určí se porovnáním.

### **Rozdíly v definicích podle zákona o cenách a podle zákona o oceňování majetku**

**Podle zákona o oceňování majetku** se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat.

**Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny** použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislymi, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže. Nelze-li cenu obvyklou na trhu zjistit, cena se podle zákona o cenách určí kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení.

Úvodní část definice v zákoně o cenách se od znění definice v zákoně o oceňování majetku neliší zásadně věcně, ale pouze formulačně. Věcně je však definice ceny obvyklé v zákoně o cenách odlišná dodatkem, dle kterého pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže si zákon o cenách pomáhá kalkulačním propočtem. Za ekonomicky oprávněné náklady jsou považovány náklady pořízení, což jsou náklady na přímý materiál, náklady na mzdy, náklady na technologii nebo náklady na oběh zboží. Posuzování nákladů vychází z dlouhodobě sledovaných úrovní těchto nákladů. Přiměřený zisk je zisk, který je spojen s výrobou a prodejem daného zboží, také dlouhodobě sledovanými a měl by zohledňovat přiměřenou návratnost vložených prostředků do výroby tohoto zboží.

Při oceňování majetku je vždy nutné respektovat právní předpis, na jehož základě se ocenění provádí. (Provádí-li se ocenění pro potřeby zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, zná tento zákon v jednotlivých ustanoveních pouze cenu zjištěnou a cenu obvyklou. Od tohoto se nelze při ocenění odchýlit.)

## Druhy cen

Znalost správné definice ceny, kterou stanovujeme je naprosto klíčová pro správné ocenění.  
**Pokud jsou jednotlivé druhy cen zaměňovány, neodpovídá výsledné ocenění zadání.**

Druhy cen	
Cena sjednaná	Peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách. Sjednává se pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen "určené podmínky"). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.
Cena obvyklá	Viz ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.  Ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, pro účely hospodářské soutěže.  <b>Statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen).</b>
Cena mimořádná	Viz ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
Cena zjištěná	Někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. <i>Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.</i> Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenu.
Cena průměrná	Cena stanovená průměrem buď aritmetickým, nebo váženým, apod., není totožná s obvyklou cenou!!!
Cena regulovaná	a) stanovení cen (dále jen "úředně stanovené ceny"), b) usměrňování vývoje cen v návaznosti na věcné podmínky (dále jen "věcné usměrňování cen"), c) cenové moratorium.
Cena pořízení	Cena, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů s jeho pořízením související.
Cena pořizovací	Někdy též cena historická, je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.
Reprodukční pořizovací cena	Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.

Věcná hodnota (také časová cena)	Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.
Tržní hodnota	Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).
Tržní cena	Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.  Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.

### Postup určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určtuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

**Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu.**

Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodejkách stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Podle zákona o oceňování majetku se neporovnávají prodeje v zahraničí.



Jak postupovat při konstrukci obvyklé ceny.

Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup porovnávací. Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Pro ilustraci je uveden konkrétní příklad porovnání cen nemovitostí. Uvedený příklad je jednou z možností:

- z nabídky v databázi skutečně realizovaných cen je vybrána srovnatelná nemovitost.
- zhodnocení dostupné informace – kde leží, jakou má zastavěnou plochu, jakou má plochu pozemku, jestli má kanalizaci nebo žumpu, jakým způsobem jsou poskytovány zdrojové informace, zda je podsklepená a tak dále,
- nabídka v databázi je oceněna realizovanou cenou kupní (sjednanou).

Za ideální pokládáme zpracování tabulky, kde je zahrnuta

- cenu prodeje,
- zastavěnou plochu,
- obestavěný prostor,
- venkovní úpravy,
- výměru pozemku,
- cenu pozemku atd.

Zahrnuty musejí být všechny důležité údaje pro porovnání. Tímto způsobem je vyhodnoceno osm, deset, patnáct srovnatelných prodejů, které lze v databázi najít. Z toho vyplyne nakonec celkové zhodnocení.

Popsány musejí být všechny porovnávané nemovitosti, s tím, že přepočítáme hodnotu jednak na metr čtvereční zastavěné plochy, a jednak na kubík obestavěného prostotu.

Z těchto hodnot stanovíme průměr, minimum, maximum a přepočítáme hodnotu pro objekt, který oceňujeme, nebo chceme znát jeho cenu.

Z toho získáme **orientačně** nabídkovou cenu oceňované nemovitosti.

Tímto způsobem je nutné vyhodnotit nebo zredukovat ceny, které v databázi máme. Obdobně se postupuje při určování ceny v podstatě čehokoliv, nemovitosti byly zvoleny jako nejsrozumitelnější příklad. Problém ale vzniká například u nehmotných majetků nebo i služeb. Je obtížné se dostat k relevantním informacím.

Přesto je nutné nějakým způsobem tyto ceny zjistit pro případy ocenění či posouzení, zda uvedené ceny jsou nebo nejsou v relaci.

Pro takovéto případy by měl mít znalec, odhadce či jiný hodnotitel vlastní databáze, ze kterých se obvyklé ceny vyselektují. Musí mít pro to samozřejmě uložené podklady, ze kterých jsou jeho aktivity v případě potřeby doložitelné a průkazné i pro soudní řízení.

Příklad určení obvyklé ceny viz příloha

## Ocenění movitého majetku cenou obvyklou pro potřeby státu a zvláštní případy, pro které cenu obvyklou nelze určit

Při ocenění movitého majetku cenou obvyklou si musíme opatřit dostatečné informace o srovnatelném majetku.

Posuzují se:

- prodeje ve srovnatelném časovém období,
- prodeje ve srovnatelné lokalitě,
- srovnatelnost majetku,
- vyloučí se vlivy mimořádných okolností trhu,
- vyloučí se osobní poměry prodávajícího a kupujícího,
- vyloučí se vlivy zvláštní oblíbenosti.

U určitých druhů majetku je stanovení obvyklé ceny poměrně jednoduché, například u elektroniky nebo automobilů, které jsou prodávány v bazarech. Pro srovnání existují různé katalogy podle stáří aut různých značek a typů. V tomto případě tedy není problém opatřit si srovnatelné ceny. Dále existují jiné druhy majetku, které nejsou tak běžné a je poměrně obtížné se k informacím o jejich cenách dostat. Pro objektivní stanovení obvyklé ceny je potřeba průběžně a dlouhodobě sledovat, jak se ceny pohybují v rámci běžného obchodního styku. U specifického majetku, jako je např. majetek nehmotný, mnohdy i některé služby, je to velice obtížné, protože transakce, které jsou skutečně uskutečňovány, nejsou publikovány a mnohdy je to i předmětem obchodního tajemství nebo firemního know-how. Žádná firma to samozřejmě dobrovolně nepřizná.

Podléhá-li movitý majetek přísnému utajení a odhlédneme-li od skutečnosti, že zákon o oceňování majetku v § 2 odst. 1 v definici ceny obvyklé hovoří o obchodním styku v tuzemsku, osoba, která není prověřena pro *přísně tajné a není specialistou v dotčené oblasti*, nesmí vědět, jaké speciální přístroje jsou v oceňovaném majetku zahrnuty podle objednávkové specifikace. A to včetně utajovaného nehmotného majetku, který s ní souvisí.

Z tohoto důvodu u takových mimořádných, atypických a jednorázově pořizovaných movitých věcí podle potřeb objednatele nelze podle oceňovacího zákona odpovědně stanovit cenu obvyklou. Takové movité věci nelze ani srovnávat s napohled stejným movitým majetkem, který byl zakoupen jiným státem, neboť z již uvedených důvodů nemůže být podrobně známo požadované a dodané vybavení. Nejsou podrobně známy ani další okolnosti takových zakázek jako například určitá možná zakázková reciprocita, množstevní sleva nebo servisní zajištění.

Co musí splňovat oceňující osoba

- prověření pro přísně tajné,
- znalost objednávkové specifikace včetně nehmotného majetku, tj.
  - konkrétní zadání předmětu objednávky,
- konkrétní požadavky na dodávku (jaké speciální přístroje jsou v oceňovaném majetku zahrnuty podle objednávkové specifikace),
  - zda byl nutný pro splnění objednávky speciální vývoj techniky,
  - zda je součástí dodávky i nehmotný majetek,
  - zda jsou využita některá autorská práva, atd.
- možnost porovnání s jinými zakázkami při splnění definice obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku.

Jakýkoliv znalecký posudek stanovený jinak, než popsányi způsoby, by neodpovídal požadavkům ZMS ani zákona o oceňování majetku, a může proto být pouze názorem znalce na možnou tržní cenu.

**Pokud nemá znalec potřebné prověření, a tím ani podrobnou povědomost o celkové zakázce a zakázkách, které porovnává, může jeho posudek být velmi nevěrohodný a zavádějící.**

Cenu v těchto případech může ověřit zadavatel podle výrobní kalkulace, která je buď know-how dodavatelské firmy, nebo může být i součástí nabídkové ceny, popř. přílohou fakturačního listu. Lze samozřejmě vyhodnotit i nabídkové ceny jiných zdrojů (výrobců), pokud takové existují. V úvahu je nutno vzít i objednatelům zadané parametry a podle nich případně provedené úpravy na požadovaném zboží.

**Ocenění tímto způsobem nelze zaměňovat za cenu obvyklou podle oceňovacího předpisu (zákona o oceňování majetku).**

## Příloha ke Komentáři k určování obvyklé ceny

### Příklad:

Modul služby 70.2 – pronájem vlastních nemovitostí. K dispozici je výběr cca 9 nemovitostí s pronájmem, kde jsou následující informace: za kolik je na čtvereční metr pronajímáno, jaká je podlahová plocha, dispozice bytu, výpočtový podíl v korunách, vyřazují extrém.

Poř. č.	1 služba	2 název	3 podíl Kč	4 plocha	5 velikost	6 podíl Kč - výpočtové hodnoty	7 poznámka
1	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	160,00	20	0+1		extrém vyřadit
2	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	133,33	54	2+1	133,33	
3	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	100,00	70	2+1	100,00	
4	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	116,66	30	1+1	116,66	
5	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	100,00	70	3+1	100,00	
6	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	142,85	35	0+1	142,85	
7	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	100,00	30	0+1	100,00	
8	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	90,00	50	1+1	90,00	
9	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	113,21	53	2+1	113,21	

Poř. č.	1 služba	2 název	6 poznámka	7 podíl Kč – výpočtové hodnoty (řazeno vzestupně)
8	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	minimum	90,00
3	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		100,00
5	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		100,00
7	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		100,00
			Střední hodnota	112,00
9	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		113,21
4	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		116,66
2	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		133,33
6	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	maximum	142,85

Statistické termíny a metody, čili charakteristiky statistické, jsou čísla, která nám dávají stručnou souhrnnou informaci o znaku statistického souboru z různých hledisek, jestliže předmětem šetření je jenom jeden kvantitativní znak, tak jde o charakteristiky polohy, znaku nebo jeho střední hodnoty. A statistické šetření zaměřené na sledování proměnlivosti a rozptýlení znaku nazýváme charakteristikami variability znaku.

Pro modelový případ je zajímavá střední hodnota, medián a modus. Pro lepší ilustraci jsou doplněny zjištěním rozdílu maximální a minimální hodnoty znaku  $x$ . Prvním krokem je vždy vyhodnocení situace a případné vyloučení extrémů. V tomto případě byl vyloučen extrém 160 Kč, potom je střední hodnotou v podstatě aritmetický průměr vypočtený ze všech hodnot znaku  $x$ .

Zbývajících osm hodnot pak dosadíme do vzorce

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n x_i,$$

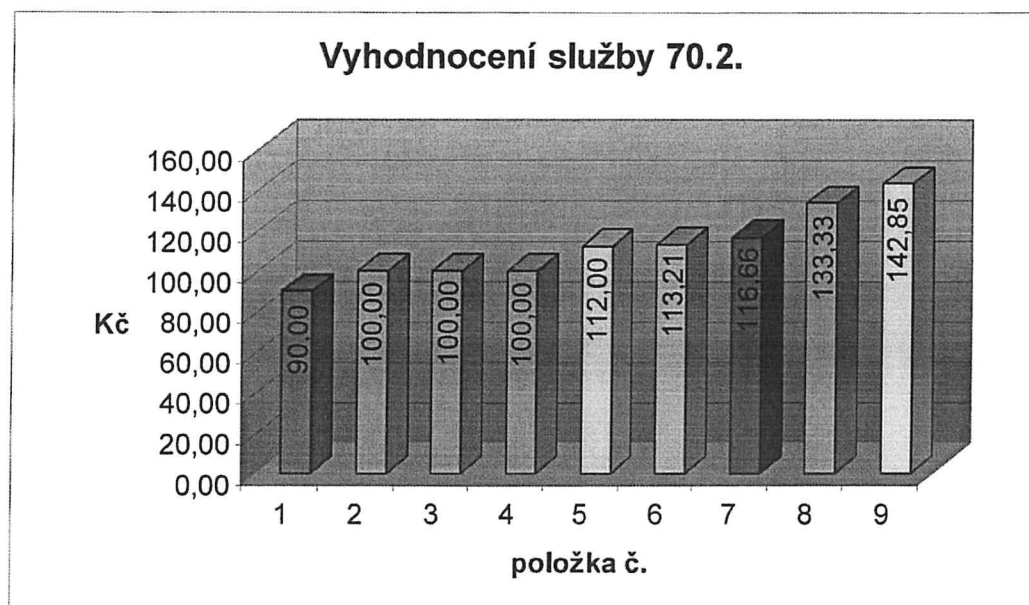
který je de facto aritmetickým průměrem a po dosazení číselných hodnot, zjistíme aritmetický průměr.

$$\bar{x} = \frac{1}{8} \times \sum_{i=1}^8 x_i = \frac{1}{8} \times 896,05 = 112,01,$$

V tomto případě je střední hodnota znaku 112,01.



Zobrazení v grafu, a podle střední hodnoty.



Medián je užíván jako střední hodnota znaku souboru tehdy, když jsou v něm zastoupeny jen prvky s hodnotami znaku mimořádně odlišnými oproti ostatním hodnotám. Seřazením hodnot tedy dospějeme k pořadí – od nejmenšího do největšího a musíme zjistit, zda počet hodnot nebo četnost znaku je sudá nebo lichá, a podle toho postupovat.

U sudé četnosti je vzorec mediánu určený uvedeným způsobem, u liché četnosti je vzorec mírně odlišný. Vždy se zpracovávají znaky, které jsou nejbližší u středu.

**U sudé četnosti znaku  $x$ , (a to je náš případ - 8), použijeme vzorec**

$$Med(x) = \frac{1}{2} \times \left( x_{\frac{n}{2}} + x_{\frac{n}{2}+1} \right),$$

$$Med(x) = \frac{1}{2} \times (100 + 113,21) = 106,61,$$

$Med(x)$  v našem statistickém souboru je 106,61.

Pro informaci uvádíme vzorec pro medián v případě **liché četnosti** znaku  $x$ :

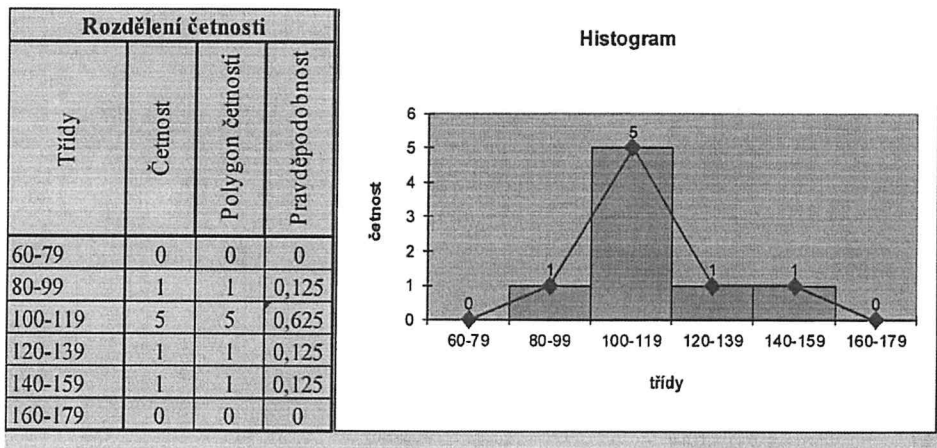
$$Med(x) = x_{\frac{n+1}{2}},$$

Modus znaku je pak hodnota, která má největší četnost.

Tady potom je vyhodnocení služby, kdy máme střední hodnotu, medián, modus, rozdíl, maximum minus minimum, minimum, maximum, součet hodnot, počet prvků atd.

Vyhodnocení služby 70.2	
Střední hodnota	112,006
Medián	106,605
Modus	100,000
Rozdíl max – min	52,850
Minimum	90,000
Maximum	142,850
Součet hodnot	896,050
Počet prvků	8

Po vyhodnocení služby (nebo toho, co oceňujeme), se dostaneme k histogramu, který ukáže, ve kterém intervalu je největší četnost výskytu a podle procenta zastoupení spočítáme i pravděpodobnost, s jakou bude právě ležet v tomto intervalu. Na základě vyhodnocených údajů můžeme konstatovat, že je 62,5% pravděpodobnost, že cena obvyklá v tomhle případě bude ležet v intervalu 100–119 Kč.



Průměr a směrodatná odchylka	
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) všech měřených hodnot	
$\pm 1 \sigma$	68,27 %
$\pm 1,5 \sigma$	86,64 %
$\pm 2 \sigma$	95,45 %
$\pm 2,5 \sigma$	98,76 %
$\pm 3 \sigma$	99,73 %
Za obvyklý interval spolehlivosti v technických disciplínách (tzv. technická jistota) je bráno:	
Průměr $\pm 2$ až $3 \sigma$	
(u cen nemovitostí obvykle $\pm 1 \sigma$ )	

V literatuře se udává, že plus minus jedna směrodatná odchylka nebo střední chyba, střední chyba metody měření atd. (má to různé názvy) je 68 % hodnot. Jako obvyklá spolehlivost, obvyklá

jistota se uvádí 2,5 směrodatné odchylky. U nemovitostí je to tak rozptýlené, že plus minus jedna směrodatná odchylka nám stačí.

<b>Slovní vyjádření pravděpodobnosti</b>	
0 %	nemožnost, aby děj nastal
do 50 %	možnost, že děj nastal
50 – 60 %	pravděpodobnost, že děj nastal
60 – 70 %	převažující pravděpodobnost, že děj nastal
70 – 85 %	velká (vysoká) pravděpodobnost, že děj nastal
85 – 97 %	velmi vysoká pravděpodobnost, že děj nastal
97 (99) % a více	pravděpodobnost hraničící s jistotou
100 %	jistota, že děj nastal

Když je nulová pravděpodobnost, děj nemohl nastat.  
Do 50 % je to možné, pravděpodobné,  
nad polovinu, je to převažující pravděpodobnost.  
Plus minus jedna odchylka 62,5 %, je převažující pravděpodobnost.  
Jistota je jenom 100 %.

#### Pozor na právní úpravu v daňových zákonech

Cena obvyklá podle zákona o oceňování majetku se použije v případech, kdy jiné právní předpisy odkazují na právní předpis upravující oceňování majetku cenou obvyklou. Pokud se jiný právní předpis odkazuje pouze na právní předpis upravující oceňování, obvyklá cena se použije pouze pro majetek, pro který zákon o oceňování nestanoví jiný způsob oceňování.

Upravují-li cenu pro speciální účely jiné právní předpisy vyšší právní síly (například Směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006, o společném systému daně z přidané hodnoty) nebo některá doporučení, např. OECD pravidla o převodních cenách pro nadnárodní podniky a daňové správy pro účely zákona o dani z příjmů tak, jak je jejich praktické používání zmíněno a umožněno v příslušných pokynech, postupuje se podle těchto dokumentů.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2017 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 1012943 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 541575 Žulová

Kat.území: 797804 Žulová

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky	397/8		77 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 397/8					
B1 Jiná práva - Bez zápisu					
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu					
D Jiné zápisy - 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.) Státního pozemkového úřadu sp.zn:SPÚ:010229/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-365/2013-811

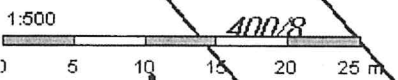
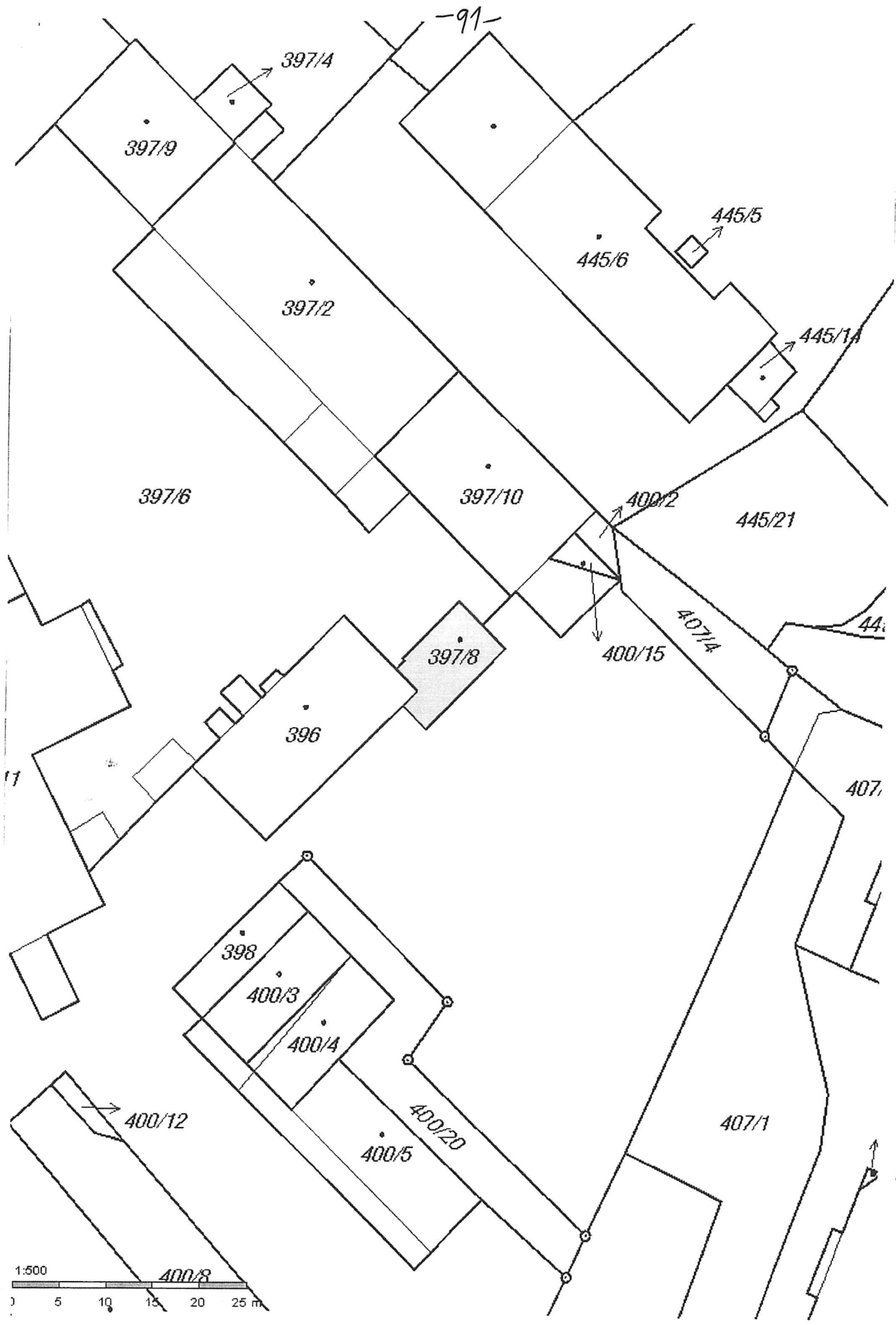
Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774  
3

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

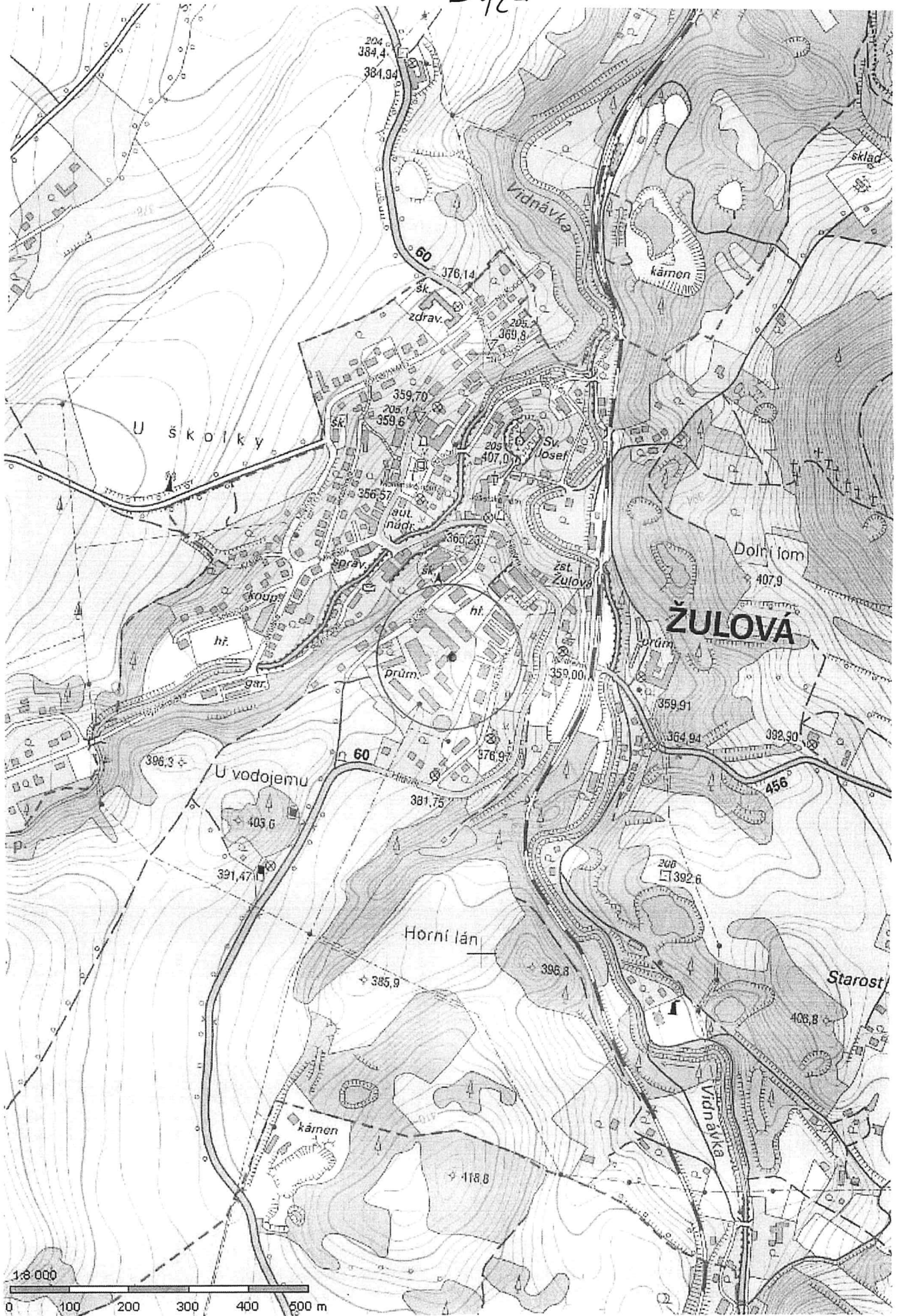
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.05.2017 12:02:55









- 93 -

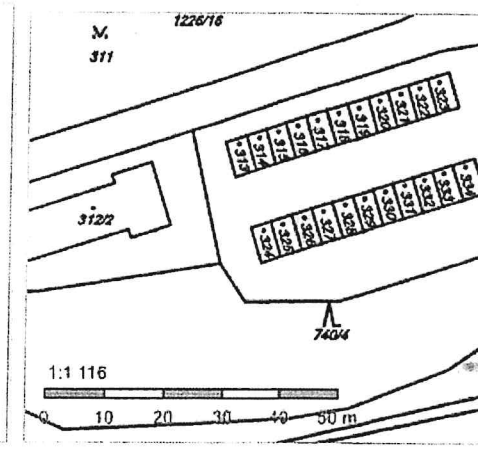
к. н. ЗУКОВА - п. с. 397/8 - ст. гараж с по



- 94 -

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	326
Obec:	Žulová [541575]
Katastrální území:	Žulová [797804]
Číslo LV:	347
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	22
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 326

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnicko právo:		Podíl
Dubiel Josef,	79065 Žulová	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

V-623/2016	31.03.2016
------------	------------

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.07.2017 17:00:02.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



- 95 -

1 - 623/2016-SM-2



Dnešního dne uzavírají níže uvedení účastníci:

1. **SJM Seipelt Ivo** a **Seipeltová Olga** oba bytem  
Uhelná, PSČ 790 70, dále jako **prodávající**

a

2. **Dubiel Josef** bytem PSČ 790 65 Žulová, dále jako  
**kupující**

tuto:

## KUPNÍ SMLOUVU

### I.

**Manželé Ivo Seipelt a Olga Seipeltová** prohlašují, že mají ve svém společném jmění manželů věci nemovité v k.ú. Žulová, a to **st. p.č. 326** – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž **součástí je stavba bez čp/če, garáž**, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, na LV č. 347 pro obec Žulová a katastrální území Žulová.

### II.

**Manželé Seipeltovi** prodávají nemovité věci, popsané v článku I. této kupní smlouvy tak, jak je sami drželi a užívali, **Josefu Dubielovi** do jeho jmění a **Josef Dubiel** tuto věc nemovitou kupuje za vzájemně dohodnutou kupní cenu celkem ve výši 50 000,- Kč. Celá kupní cena ve výši 50 000,- Kč byla zaplacena kupující **Josefem Dubielem** před podpisem této kupní smlouvy v hotovosti k rukám prodávajících manželů **Ivo a Olgy Seipeltových** a tuto skutečnost potvrzují všichni účastníci svými níže uvedenými podpisy.

### III.

Prodávající seznámili kupujícího s právním i faktickým stavem převáděné nemovitosti. Kupující prohlašuje, že si nemovité věci, které jsou předmětem této kupní smlouvy, řádně prohlédl a že jejich stav je mu znám a že ji do svého jmění přijímá. Prodávající prohlašuje, že na nemovitých věcech, které jsou předmětem této kupní smlouvy, nevážnou žádné omezení vlastnického práva. Kupující rovněž stvrzuje, že se ve smyslu ustanovení § 980 až § 986 zákona číslo 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění seznámil s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, ve kterém jsou převáděné nemovitosti zapsány a že proti nim nevznáší žádné námitky.

IV.

Prodávající prohlašuje, že na jejich majetek nebyl prohlášen ani ukončen konkurs, že nejsou v úpadku a ani nebylo zahájeno insolvenční řízení, že na jejich majetek nebyla nařízena exekuce ani výkon rozhodnutí, a že ani nebyl podán návrh na zahájení uvedených řízení.

V.

Vlastnictví k převáděné nemovité věci nabude kupující zápisem do katastru nemovitostí, s tím, že zápisy týkající se vlastnického práva se do katastru provádějí vkladem. Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zaplatí prodávající. Ve smyslu ust. § 1 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb. je **poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí prodávající**. Účastníci této smlouvy se dále dohodli a prodávající se zavazuje zaplatit finančním úřadem vyměřenou daň z nabytí nemovitých věcí.

VI.

Prodávající a kupující se dohodli, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva, podaný dle této smlouvy příslušným katastrálním úřadem zamítnut nebo řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětným nemovitým věcem do katastru nemovitostí bude zastaveno, uzavřou smluvní strany novou kupní smlouvu za stejných podmínek tak, aby tato byla způsobilá vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

.....  
**Ivo Seipelt – prodávající**

.....  
**Oľga Seipeltová - prodávající**

.....  
**Josef Dubiel - kupující**







CUZK 100005879072

# KUPNÍ SMLOUVA NA GARÁŽ

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1) ..... r. č. .... bytem .....  
(dále jen „prodávající“)

2) ..... r. č. .... bytem .....

3) ..... r. č. .... bytem .....  
**tuto kupní smlouvu**

## I.

### Prohlášení prodávajícího

Prodávající podpisem této smlouvy prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy ze dne 10.8.2011 s právními účinky vkladu ke dni 15.8.2011 výlučným vlastníkem pozemku p. č. 650 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup> jehož součástí je budova bez č.p./č.e. – garáž, nacházející se v obci a k. ú. Kaňovice okres ....., vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 298 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

## II.

### Předmět kupní smlouvy

Předmětem této kupní smlouvy jsou nemovité věci uvedeny v čl. I této smlouvy.

Prodávající prodává touto smlouvou kupujícím předmětné nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy do jejich společného jmění manželů se všemi součástmi a příslušenstvím, které se k předmětným nemovitým věcem váží. Kupující shora uvedené nemovité věci od prodávajícího za dohodnutou kupní cenu kupují a nabývají do svého společného jmění manželů.

## III.

### Kupní cena

Kupní cena převáděných nemovitých věcí, tak jak jsou vymezeny v čl. I. této smlouvy, byla stanovena dohodou smluvních stran v celkové výši 5000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých.....).

#### IV. Splatnost kupní ceny

Kupující se zavazují uhradit prodávajícímu kupní cenu ve výši 57000 KČ (slovy: padesát sedm tisíc korun českých) v hotovosti při podpisu této kupní smlouvy. Prodávající přijetí kupní ceny podpisem této smlouvy potvrzuje.

V případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy příslušným katastrálním úřadem, se tato smlouva dnem nabytí právní moci tohoto zamítavého rozhodnutí od samého počátku ruší a smluvní strany jsou si povinny do 30-ti dnů od doručení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu vrátit vše, co na základě této smlouvy nabyly.

#### V. Prohlášení smluvních stran

Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitých věcech nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti (nájem ve prospěch třetích osob apod.) a že převáděné nemovité věci jsou bez jemu známých právních vad.

Kupující potvrzují, že se osobně seznámili se stavem převáděných nemovitých věcí a v tomto stavu je takto po důkladném zvážení a prohlídce kupují do společného jmění manželů.

Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomi povinnosti daňového přiznání a způsobu vyměřování daně v souladu s platnými právními předpisy. Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí nechá kupující na své náklady zpracovat znalecký posudek na předmět kupní ceny a uhradí daň z nabytí nemovitých věcí v termínu a výši dle právních předpisů platných v době uzavření kupní smlouvy.

#### VI. Předání předmětu smlouvy

Prodávající se zavazuje předat předmět koupě kupujícím při podpisu této smlouvy. Podmínkou předání je zaplacení celé sjednané kupní ceny. Do této doby bude předmět smlouvy fyzicky užívat prodávající. Při předání předmětu koupě prodávající předá kupujícím všechny klíče od garáže.

#### VII. Převod vlastnického práva

Kupující nabudou vlastnictví k převáděným nemovitostem uvedeným v čl. I této smlouvy vkladem práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

VIII.  
Závěrečná ustanovení

Tato smlouva je sepsána a uzavřena celkem v čtyřech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž jedno bude použito jako příloha k návrhu na vklad do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží každý účastník smlouvy po podpisu této smlouvy.

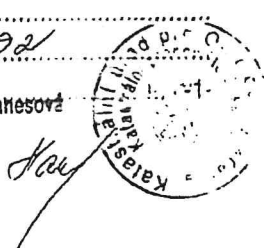
Účastníci této smlouvy žádají, aby byl u příslušného katastrálního úřadu pro obec a k. ú. Jeseník... proveden zápis změn vlastnických práv k předmětu koupě podle čl. I. této smlouvy.

V Katovnicích dne 24.4.2017

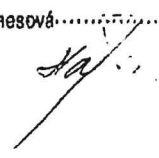
.....  
prodávající

.....  
kupující

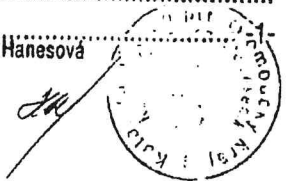
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj  
Katastrální pracoviště Jeseník  
Pravost podpisu uznána dne 24. 04. 2017  
Jméno a příjmení: David JAROLÍK  
Podpis: [Signature]  
Číslo OP: 2065784392  
Ověřil: Michaela Hanesová



Katastrální úřad pro Olomoucký kraj  
Katastrální pracoviště Jeseník 24. 04. 2017  
Pravost podpisu uznána dne .....  
Jméno a příjmení: Jaroslav HOUBEK  
Podpis: [Signature]  
Číslo OP: 206579315  
Ověřil: Michaela Hanesová -1-



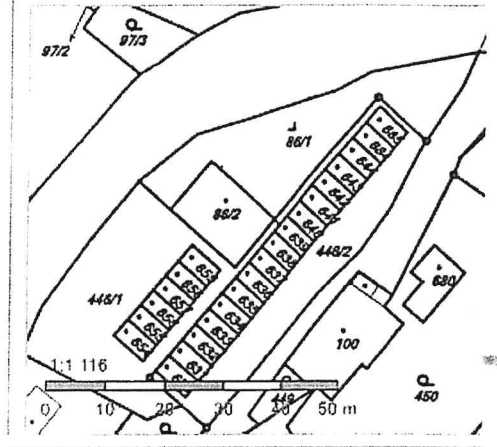
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj  
Katastrální pracoviště Jeseník 24. 04. 2017  
Pravost podpisu uznána dne .....  
Jméno a příjmení: Renata HOUDKOVÁ  
Podpis: [Signature]  
Číslo OP: 206579314  
Ověřil: Michaela Hanesová



- 101 -

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 640/2  
 Obec: Vápenná [541249]/2  
 Katastrální území: Vápenná [776904]  
 Číslo LV: 105  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 22  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: KMD  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného  
nebo evidenčního: garáž  
 Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 640

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dubiel Milan, 79064 Vápenná	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

V-1463/2016

23.06.2016

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník/2.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.08.2017 15:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičský a katastrální/2, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8/2  
 Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu/2.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



V - 1463/2016-811-2



CUZK 100005872682

1. Prodávají Ludmila Charlota Lukášová bytem 742 35  
Odry  
(dále jen "prodávající")
2. Kupující Milan Dubiel bytem 790 64 Vápenná  
(dále jen "kupující")

uzavřeli dnešního dne tuto

## kupní smlouvu

- I. Ludmila Charlota Lukášová (dále jako prodávající) tuto nemovitost: garáž stojící na stavební parcele č. 640, zastavěná plocha a nádvoří, pozemek stavební parcela č. 640 se všemi součástmi a příslušenstvím. Tato nemovitost je zapsaná na LV č. 354 pro katastrální území Vápenná, katastrálního úřadu pracoviště Jeseník.
- II. Prodávající prohlašuje, že výše uvedená nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím tak, jak je popsána v bodě I., prodává kupujícímu Milanu Dubielovi.
- III. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena ve výši 50 000,- Kč (Slovy: padesát tisíc) bude kupujícím uhrazena následovně:
- 1) První polovina kupní ceny ve výši 25 000,- Kč (slovy: dvacetpět tisíc) bude uhrazena při podpisu této kupní smlouvy k rukám prodávající v hotovosti.
  - 2) Druhá polovina kupní ceny ve výši 25 000,- Kč (slovy: dvacetpět tisíc) bude uhrazena na účet prodávající č. po zápisu do katastru nemovitostí kupující, což účastníci potvrzují svými níže uvedenými vlastnoručními podpisy.
- IV. Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovitosti neváznou dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti. Prodávající seznámila kupující se stavem nemovitosti uveden v článku I. této smlouvy. Kupující prohlašuje, že je jí stav nemovitosti znám a tento ve vztahu ke kupní ceně akceptuje.



**Fotodokumentace nemovitosti ze dne 19. 7. 2017**

**Pohled venkovní přední 1**



**Pohled venkovní přední 2**





**Pohled venkovní boční**



**Pohled venkovní zadní 1**





**Pohled venkovní zadní 2**



**Vnitřní prostor budovy 1**



**Vnitřní prostor budovy 2**



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2432 – 191 / 17  
DODATEK POSUDKU

stanovení obvyklé ceny nemovitosti v katastrálním území Žulová, obec Žulová,

- pozemku p. č. 397/8
- budovy bez čp/če na p. č. 397/8, s příslušenstvím

**Objednatel posudku :** Státní pozemkový úřad, IČ 01312774  
Husinecká 1024/11a, 130 00, Praha  
konečný příjemce :  
Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad  
pro Olomoucký kraj, Blanická 383/1, 779 00, Olomouc

**Účel posudku :** Stanovení obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu § 2 zákona  
č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých  
zákonů, v platném znění pro úplatný převod majetku podle  
zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**Posudek vypracoval :** ing. Milan Indra, Gemerská 496, Litovel, 784 01

**Datum místního šetření :** 28. 10. 2017

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění :** 9. 2. 2018

**Podle stavu nemovitostí k :** 9. 2. 2018

**Zvláštní požadavky :** Nejsou

V Litovli 9.2.2018

Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran textu a 22 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.



podatelna

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

Čj.:

PID: MFCREXFBSR – 10

Doručeno: 17.04.2024

Listu: 38

Druh: PRILOHA

## OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

<b>A. ÚVOD</b> .....	<b>3</b>
1. Zadání ( účel ocenění ) .....	3
2. Základní pojmy .....	3
<b>B. NÁLEZ</b> .....	<b>3</b>
1. Identifikační údaje .....	3
2. Podklady pro vypracování ocenění .....	4
3. Členění majetku .....	4
<b>C. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY</b> .....	<b>5</b>
<b>D. VLASTNÍ OCENĚNÍ</b> .....	<b>6</b>
<b>D1. ZJIŠTĚNÁ CENA STAVBY</b> .....	<b>6</b>
<b>D2. ZJIŠTĚNÁ CENA NEMOVITOSTI</b> .....	<b>13</b>
<b>E. ZÁVĚR</b> .....	<b>14</b>
<b>F. ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>15</b>
<b>G. PROHLÁŠENÍ O NEPODJATOSTI</b> .....	<b>15</b>
<b>H. PŘÍLOHY</b> .....	<b>16</b>
H.1 Objednávka znaleckého posudku	
H.2 Komentář k určování obvyklé ceny	
H.3 Výpis z katastru nemovitostí	
H.4 Snímek z pozemkové mapy	
H.5 Mapa obce s vyznačením polohy pozemku se stavbou	
H.6 Letecký snímek nemovitosti	
H.7 Fotodokumentace nemovitosti	



## A. ÚVOD

### 1. ZADÁNÍ ( Účel ocenění )

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti v katastrálním území Žulová, obec Žulová,

- pozemku p. č. 397/8
- budovy bez čp/če na p. č. 397/8, s příslušenstvím

ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění pro úplatný převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ocenění je provedeno ke dni 9. 2. 2018.

**Ocenění je provedeno dne objednávky SPU ze dne 9. 5. 2017 Zn. SPU 220053/2017/121/Kon.**

### 2. ZÁKLADNÍ POJMY

**TRH** – interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

**OBVYKLÁ CENA** – 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.  
( zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ).

**ZJIŠTĚNÁ CENA** - cena zjištěná dle cenového předpisu  
( v současné době Zákon č. 151/ 1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb. a ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ).

## B. NÁLEZ

### 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

#### 1. 1. Identifikace objednatele a zhotovitele ocenění

**Objednatel ocenění :** Státní pozemkový úřad,  
Husinecká 1024/11a, 130 00, Praha

**Zhotovitel ocenění :** ing. Milan Indra, bytem Gemerská 496, Litovel 784 01

## 2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

### 2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 9. 5. 2017 – LV 10002

A : Vlastník : Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu :

Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00, Praha 3

B : Parcela č. 397/8 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 77 m<sup>2</sup>

Součástí je stavba : bez čp/če, zp. využití jiná stavba

Stavba stojí na pozemku p.č. 397/8

B1 : Jiná práva : Bez zápisu

C : Omezení vlastnického práva : bez zápisu

D : Jiné zápisy : bez zápisu

Plomby a upozornění : bez zápisu

E : Nabývací tituly :

Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu ( §4 zák. č. 503/2012 Sb. )

Státního pozemkového úřadu sp. Zn. : SPÚ: 010229/2013/OMV/1 ze dne 2.1. 2013.

Pro : Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, 130 00, Praha

F : Vztah BPEJ k parcelám : bez zápisu

### 2.2 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy vyhotovená dne 28. 10. 2017.

### 2.3 Výsledky místního šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitosti bylo provedeno dne 28. 10. 2017.

### 2.4 Fotodokumentace

Fotodokumentace nemovitosti vystihující její charakter a parametry.

### 2.5 Použité předpisy, literatura a další podklady

Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání je použita vlastní databáze znalce o již realizovaných obchodech s nemovitostmi a databáze zjištěná z nabídek realitních kanceláří.

Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí, ČKOM.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb. a ve znění vyhlášky 457/2017 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

## 3. Členění majetku :

1. Pozemek
2. Stavba bez čp/če na p.č. 397/8

## C. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

### OBVYKLÁ CENA

cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.  
( zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. )

### Metoda porovnávací ( srovnávací )

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno realizovaných nebo právě nabízených na trhu porovnatelných nemovitostí. Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek ( druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací ( srovnávací ) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti. Porovnávací ( srovnávací ) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

### ZJIŠTĚNÁ CENA - cena zjištěná dle cenového předpisu

( v současné době Zákon č. 151/ 1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb. a ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ).

### Analýza trhu

Nemovitost se nachází ve městě Žulová, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, uvnitř výrobního a skladového areálu jiného majitele.  
Jedná se o pozemek p.č. 397/8 a stavbu na tomto pozemku, která je svým stavebnětechnickým uspořádáním uzpůsobena k využívání jako garáž.  
Tato garáž je postavena na pozemku p.č. 397/8, který je ve vlastnictví vlastníka garáže.  
Pozemky okolo pozemku s garáží garáže jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace ke garáži je možný pouze přes tyto pozemky.  
Jedná se o objekt, který stavebně navazuje na ostatní objekty v areálu.  
Jedná se o nepodsklepenou garáž se sedlovou střechou a s půdním prostorem.  
Vstup do objektu garáže je možný vjezdovými ocelovými dvoukřídlými otevíravými vraty ze zpevněné plochy před garáží.  
Objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, vnitřní rozvody elektro jsou napojeny na sousední objekt.  
Jedná se o zděnou stavbu s betonovými základy, zastropenou železobetonovými prefabrikovanými deskami, se sedlovou střechou s půdním prostorem, bez podkroví.  
Pozemek p.č. 397/8 není zatížen žádným věcným břemenem ani zástavním právem.  
Celková plocha pozemku p.č. 397/8 a zastavěná plocha garáže činí 77,00 m<sup>2</sup>.

Ve vlastní databázi prodeju znalce nejsou obdobné nemovitosti – stavby garáží v uzavřených areálech s přístupem z veřejné komunikace pouze přes pozemky jiného vlastníka v areálu.

Provedeným průzkumem skutečně realizovaných cen obdobných nemovitostí v oblasti ani průzkumem inzerovaných nabídkových cen obdobných nemovitostí v oblasti nebyly zjištěny ceny žádných obdobných nemovitostí. Jedná se o objekt, který na trhu není běžně nabízen ani prodáván.

( stavba garáže v areálu jiného vlastníka, s přístupem z veřejné komunikace pouze přes pozemky jiného vlastníka v areálu )

Dle komentáře k určování obvyklé ceny vydaného ministerstvem financí se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1 ( definice obvyklé ceny – viz výše ).

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a **určí se cena zjištěná**

( cena dle cenového předpisu ), což platí pro případ ocenění objektu bez čp/če na p.č. 397 včetně pozemku p.č. 397/8.

Ocenění pozemku p.č. 397/8 a stavby bez čp/če na p.č. 397/8 tedy bude provedeno dle platné vyhlášky o oceňování nemovitostí.

## D. VLASTNÍ OCENĚNÍ

### D1. ZJIŠTĚNÁ CENA STAVBY

Zjištěná cena bude stanovena dle vyhlášky 441/2013 Sb. ve znění vyhl. 199/2014 Sb., vyhl. 345/2015 Sb., vyhl. 53/2016 Sb., vyhl. 443/2016 Sb. a vyhl. 457/2017 Sb.

#### 1. POZEMEK ( § 3, § 4 )

##### 1. 1 Přehled pozemků podle výpisu z KN

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	BPEJ	Způsob ocenění
1.	397/8	77,00	Zastavěná plocha a nádvoří		Dle § 3 a § 4 odst. 1

##### 1. 2 Základní cena - ZC ( Dle § 3 )

###### 1. 2. 1 ZC<sub>v</sub> stavebního pozemku

Olomoucký kraj, oblast Jeseník

Dle přílohy č. 2, tabulky č. 1 je :  $ZC_v = 696,00 \text{ Kč/m}^2$

###### 1. 2. 2 Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O <sub>1</sub>	Velikost obce	
<b>- Velikost obce podle počtu obyvatel:</b>		
III.	1001 - 2000 obyvatel ( obec Žulová má ke dni ocenění 1 244 obyvatel )	0,70
O <sub>2</sub>	Hospodářsko-správní význam obce	
II.	Obce ve významných turistických lokalitách	0,90
O <sub>3</sub>	Poloha obce	
VI.	V ostatních případech	0,80
O <sub>4</sub>	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)*	

- V obci je:		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn ( obec Žulová )	1,00
O <sub>5</sub>	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **	
- V obci je:		
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
O <sub>6</sub>	Občanská vybavenost v obci	
- Občanská vybavenost obce:		
II.	Rozšířenou vybavenost ( obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta nebo bankovní služby nebo sportovní nebo kulturní zařízení )	0,98

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 696,00 * 0,70 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 0,95 * 0,98 = 326,58 = 327,00 \text{ Kč/m}^2$$

### 1. 3 Základní cena upravená - ZCU ( Dle § 4 )

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemků v jednotném funkčním celku s ním se určí podle vzorce :  $ZCU = ZC * I$ ,

kde

$ZCU$  = základní cena upravená stavebního pozemku v  $\text{Kč/m}^2$

$ZC$  = základní cena stavebního pozemku obce v  $\text{Kč/m}^2$  určená podle § 3.

$I$  = index cenového porovnání vypočtený podle vzorce  $I = I_T * I_O * I_P$

Kde  $I_T$  = index trhu

Kde  $I_O$  = index omezujících vlivů pozemku

Kde  $I_P$  = index polohy

Pro výpočet  $I$  je tedy třeba určit indexy trhu, omezujících účinků a polohy.

#### 1. 3 .1 Výpočet indexu trhu - $I_T$

Znak		Kvalitativní pásma		
P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Mezisoučet $1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$				0,940
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko správní význam obce		Ostatní případ ocenění	1,00
8	Poloha obce		Ostatní případ ocenění	1,00
9	Občanská vybavenost obce		Ostatní případ ocenění	1,00
Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$ $= 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,940 = 0,940$				0,940



1.3.2 Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků -  $I_0$ 

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 + 0,00 = 1,00$				1,000

1.3.3 Výpočet indexu polohy -  $I_p$ 

Znak			Kvalitativní pásma				
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Garáže			
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80			
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	IV.	Výrobní objekty	0,02			
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00			
4	Dopravní dostupnost	II.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00			
5	Parkovací možnosti	III.	Výborné parkovací možnosti	0,02			
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00			
7	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu ( Pozemky okolo pozemku s garážemi jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace k pozemku s garážemi je možný pouze přes tyto pozemky.)	-0,30			
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,80 * (1,00 - 0,26) = 0,592$							

### 1. 3. 4 Výpočet ceny

ZC = základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m<sup>2</sup> určená podle § 3 = 327,00 Kč/m<sup>2</sup>

I<sub>T</sub> - index trhu = 0,940

I<sub>O</sub> - index omezujících vlivů pozemků = 1,000

I<sub>P</sub> - index polohy = 0,592

I - index cenového porovnání -  $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,592 = 0,55648$

#### Základní cena upravená – ZCU

ZCU = ZC \* I = 327,00 \* 0,55648 = 181,97 Kč/m<sup>2</sup>

### 1. 4 Výpočet ceny pozemku

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient	Cena pozemku v Kč
1.	397/8	77,00	181,97	1,00	14 011,69 Kč
<b>Cena pozemku celkem</b>					<b>14 011,69 Kč</b>

## 2. GARÁŽ ( § 37 )

### 2. 1 Popis objektu

Nemovitost se nachází ve městě Žulová, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, uvnitř výrobního a skladového areálu jiného majitele.

Jedná se o pozemek p.č. 397/8 a stavbu na tomto pozemku, která je svým stavebnětechnickým uspořádáním uzpůsobena k využívání jako garáž.

Tato garáž je postavena na pozemku p.č. 397/8, který je ve vlastnictví vlastníka garáže.

Pozemky okolo pozemku s garáží garáže jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace ke garáži je možný pouze přes tyto pozemky.

Jedná se o objekt, který stavebně navazuje na ostatní objekty v areálu.

Jedná se o nepodsklepenou garáž se sedlovou střechou a s půdním prostorem.

Vstup do objektu garáže je možný vjezdovými ocelovými dvoukřídlovými otevíravými vraty ze zpevněné plochy před garáží.

Objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, vnitřní rozvody elektro jsou napojeny na sousední objekt.

Jedná se o zděnou stavbu s betonovými základy, zastropenou železobetonovými prefabrikovanými deskami, se sedlovou střechou s půdním prostorem, bez podkroví.

Pozemek p.č. 397/8 není zatížen žádným věcným břemenem ani zástavním právem.

Celková plocha pozemku p.č. 397/8 a zastavěná plocha garáže činí 77,00 m<sup>2</sup>.

Základy : monolitické základové pasy

Izolace : je provedena vodorovná izolace základů

Svislé nosné konstrukce : zdivo z pálených cihel tl. 300 mm

Stropy : tvořeny železobetonovými prefabrikovanými deskami.

Střecha sedlová, tvořená dřevěným krovem.

Krytina z hliníkových šablon na bednění z dřevěných prken.

Bleskosvod není instalován.

Klempířské konstrukce tvoří podokapní žlab a střešní svody, který svádí dešťové vody ze střechy na teren.

Vnější úpravy povrchů tvoří vápenocementová štuková omítka.  
 Vnitřní úpravy povrchů tvoří vápenocementová štuková omítka.  
 Vnitřní keramické obklady : nejsou provedeny  
 Dveře : osazeny ocelové dvoukřídlové otevíravá dveře.  
 Vrata : osazena ocelová dvoukřídlová otevíravá vrata  
 Okna : ocelová jednoduchá okna.  
 Podlahy: podlahu garáže tvoří monolitická betonová mazanina  
 Vytápění : není  
 Elektroinstalace : provedena 230 V  
 Rozvod vody : v objektu není proveden  
 Vnitřní kanalizace : v objektu není provedena  
 Rozvod plynu : v objektu není proveden  
 Zdroj teplé vody : v objektu není  
 Vnitřní hygienické vybavení : v objektu není  
 Výťah : v objektu není  
 Mříže : v objektu nejsou  
 Okenice : v objektu nejsou  
 Výčet místností : garáž  
 Přípojky : objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, vnitřní rozvody elektro jsou pouze provizorně napojeny na sousední objekt.  
 Dešťové vody ze střechy objektu jsou svedeny na okolní terén.

## 2. 2 Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha : 77,00 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor

$$77,00 * ( 4,50 + 2,60/2 ) = 446,60 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor celkem : 446,60 m<sup>3</sup>

## 2. 3 Zjištění charakteru objektu

Jedná se o zděný nepodsklepený jednopodlažní objekt se sedlovou střechou s půdním prostorem  
 Jedná se o stavbu, která je svým stavebnětechnickým uspořádáním uzpůsobena k využívání jako garáž, což souhlasí se skutečným využitím objektu.  
 V současné době je užíván ke garážování.

Zastavěná plocha stavby nerozdělená příčkami nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>.  
 Objekt není využíván společně s jinými stavbami.

- jedná se tedy o nepodsklepenou garáž typu A, SKP 46.21.19.9, CZ-CC 1274
- poloha objektu – Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
- všechny konstrukce jsou dokončené

Cena porovnávacím způsobem se určí u dokončené, samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která není společně užívána s jinými stavbami, kromě staveb oceňovaných podle § 35 a § 36

Cena garáže , se zjistí porovnávacím způsobem podle vzorce :

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p$$

kde

$CS_p$  ... cena stavby určená porovnávacím způsobem v Kč,

$OP$  ..... Obestavěný prostor v  $m^3$ ,

$ZCU$ ... základní cena upravená v Kč za  $1 m^3$ ,

$I_T$ ..... index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

$I_p$ ..... index polohy pozemku na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce :  $ZCU = ZC * I_v$

Kde

$ZCU$ ...základní cena upravená v Kč za  $m^3$  obestavěného prostoru garáže

$ZC$  .... základní cena v Kč za  $m^3$  uvedená v tabulce v příloze č. 26 k vyhlášce

$I_v$  .....index konstrukce a vybavení

## 2. 4 Stáří, opotřebení

Objekt byl postaven v roce 1947, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 71 let.

V roce 1980 byla položena krytina z hliníkových šablon.

Objekt je ve značně zanedbaném stavu, údržba objektu nebyla dlouhodobě prováděna.

Dochází k zatékání dešťové vody do podstřešního prostoru, takže prvky krovu jsou napadeny hnilobou a červotočem.

Dešťové vody se hromadí u stěn objektu, dochází z podmáčení základů, zdivo je místy popraskané a napadené vlhkostí.

Vzhledem ke špatnému stavebně- technickému stavu nemovitosti je třeba provést celkovou rekonstrukci objektu a to i prvků dlouhodobé životnosti ( zdivo, strop )

Všechny konstrukce jsou dokončené.

## 2. 5 Základní cena - ZC

Olomoucký kraj, 2 000 obyvatel

( obec Žulová má k datu ocenění 1 244 obyvatel )

Dle přílohy č. 26, tabulky č. 1 je :  $ZC = 1\,078,00 \text{ Kč}/m^3$

### 2. 5.1 Výpočet indexu konstrukce a vybavení - $I_v$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
0	Typ stavby	I.	Svislé konstrukce zděné se střechou umožňující zřízení podkroví	A
1	Druh stavby	I.	Samostatně stojící	0
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	0
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství – venk. úpravy	II.	Bez příslušenství	-0,01



5	Kriterium jinde neuvedené	I.	Významně snižující cenu ( objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, vnitřní rozvody elektro jsou pouze provizorně napojeny na sousední objekt )	-0,10
Mezisoučet : $I_V = \left( 1 + \sum_{i=1}^5 V_i \right)$				0,87
6	Stavebně-technický stav	V.	Stavba ve špatném stavu ( nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti )	0,40
$V_7 = 0,40 * 0,645 = 0,258$ ( stáří stavby je 71 let, $s = 1 - 0,005 * 71 = 0,645$ )				
Index konstrukce a vybavení : $I_V = \left( 1 + \sum_{i=1}^5 V_i \right) \times V_6 = 0,87 * 0,258 = 0,22446 = 0,224$				0,224

## 2. 6 Výpočet ceny

Základní cena dle přílohy č. 26 vyhlášky

$$ZC = 1\,078,00 \text{ Kč/m}^3$$

$I_V$  - index konstrukce a vybavení = 0,253

**Základní cena upravená – ZCU**

$$ZCU = ZC * I_V = 1\,078,00 * 0,224 = 241,47 \text{ Kč/m}^2$$

**Cena stavby stanovená porovnávacím způsobem - CS<sub>p</sub>**

$I_T$  - index trhu podle § 4 odst. 1 = 0,940

$I_P$  - index polohy podle § 4 odst. 1 = 0,592

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 446,60 * 241,47 * 0,940 * 0,592 = 60\,011,08 \text{ Kč}$$

**Cena garáže ke dni ocenění CS<sub>p</sub> = 60 011,08 Kč**

## D2. ZJIŠTĚNÁ CENA NEMOVITOSTI ( závěrečná analýza )

Rekapitulace výsledků zjištěných jednotlivými metodami :

- zjištěná cena pozemku p.č. 397/8 : .....14 011,69 Kč
- zjištěná cena stavby bez čp/če na pozemku p.č. 397/8 : .....60 011,08 Kč

Nemovitost se nachází ve městě Žulová, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, uvnitř výrobního a skladového areálu jiného majitele.

Jedná se o pozemek p.č. 397/8 a stavbu na tomto pozemku, která je svým stavebnětechnickým uspořádáním uzpůsobena k využívání jako garáž.

Tato garáž je postavena na pozemku p.č. 397/8, který je ve vlastnictví vlastníka garáže.

Pozemky okolo pozemku s garáží garáže jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace ke garáži je možný pouze přes tyto pozemky.

Jedná se o objekt, který stavebně navazuje na ostatní objekty v areálu.

Jedná se o nepodsklepenou garáž se sedlovou střechou a s půdním prostorem.

Vstup do objektu garáže je možný vjezdovými ocelovými dvoukřídlovými otevíravými vraty ze zpevněné plochy před garáží. Objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, vnitřní rozvody elektro jsou napojeny na sousední objekt.

Jedná se o zděnou stavbu s betonovými základy, zastropenou železobetonovými prefabrikovanými deskami, se sedlovou střechou s půdním prostorem, bez podkrovní.

Pozemek p.č. 397/8 není zatížen žádným věcným břemenem ani zástavním právem.

Celková plocha pozemku p.č. 397/8 a zastavěná plocha garáže činí 77,00 m<sup>2</sup>.

Objekt byl postaven v roce 1947, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 71 let.

V roce 1980 byla položena krytina z hliníkových šablon.

Objekt je ve značně zanedbaném stavu, údržba objektu nebyla dlouhodobě prováděna.

Dochází k zatékání dešťové vody do podstřešního prostoru, takže prvky krovy jsou napadeny hnilobou a červotočem. Dešťové vody se hromadí u stěn objektu, dochází z podmáčení základů, zdivo je místy popraskané a napadené vlhkostí.

Vzhledem ke špatnému stavebně-technickému stavu nemovitosti je třeba provést celkovou rekonstrukci objektu a to i prvků dlouhodobé životnosti ( zdivo, strop ). Všechny konstrukce jsou dokončené.

Ve vlastní databázi prodejů znalce nejsou obdobné nemovitosti – stavby garáží v uzavřených areálech s přístupem z veřejné komunikace pouze přes pozemky jiného vlastníka v areálu.

Provedeným průzkumem skutečně realizovaných cen obdobných nemovitostí v oblasti ani průzkumem inzerovaných nabídkových cen obdobných nemovitostí v oblasti nebyly zjištěny ceny žádných obdobných nemovitostí. Jedná se o objekt, který na trhu není běžně nabízen ani prodáván.

( stavba garáže v areálu jiného vlastníka, s přístupem z veřejné komunikace pouze přes pozemky jiného vlastníka v areálu )

Dle komentáře k určování obvyklé ceny vydaného ministerstvem financí se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1 ( definice obvyklé ceny – viz výše ).

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a **určí se cena zjištěná**

( cena dle cenového předpisu ), což platí pro případ ocenění objektu bez čp/če na p.č. 397 včetně pozemku p.č. 397/8.

Ocenění pozemku p.č. 397/8 a stavby bez čp/če na p.č. 397/8 tedy je provedeno dle platné vyhlášky o oceňování nemovitostí.

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou

je zjištěná cena pozemku p.č. 397/8 a stavby bez čp/če na pozemku p.č. 397/8

ve výši : 14 011,69 + 60 011,08 = 74 022,77 = **74 020,00 Kč**

**Tato cena je cena zjištěná dle oceňovacího předpisu platného k datu ocenění.**

## E. ZÁVĚR

Cílem předloženého ocenění bylo provést stanovení obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Žulová, obec Žulová,

- pozemku p. č. 397/8
- budovy bez čp/če na p. č. 397/8, s příslušenstvím

ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění pro úplatný převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ocenění je provedeno ke dni 9. 2. 2018.

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a **určí se cena zjištěná** ( cena dle cenového předpisu ), což platí pro případ ocenění objektu bez čp/če na p.č. st. 581. Ocenění stavby bez čp/če na cizím pozemku p.č. st. 581 tedy je provedeno dle platné vyhlášky o oceňování nemovitostí.

## Rekapitulace

S použitím uvedených metod ocenění je ke dni 9. 2. 2018 zjištěná cena nemovitosti ve výši :

**74 020,00 Kč**

**Slovy : sedmdesátčtyřtisícdvacet korun českých**

**Tato cena je cena zjištěná dle oceňovacího předpisu platného k datu ocenění.**

Datum : 9. 2. 2018

Vypracoval : ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
Litovel  
784 01

Podpis :



## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Ostravě rozhodnutím ze dne 1.7.2004 pod č. j. Spr 2534/2004 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.  
Znalecký posudek je zapsán pod č. DOD 2432 – 191 / 17 znaleckého deníku.

V Litovli dne 9.2.2018

ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
784 01 Litovel



## G. PROHLÁŠENÍ O NEPODJATOSTI

Já, níže podepsaný/á tímto prohlašuji, že:

Nejsem ve vztahu k předmětnému ocenění podjatý/á;

V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.

S žádným vlastnickým subjektem, jehož se toto ocenění týká mě nespojuje osobní ani jiný obdobný poměr.

Při oceňování budu postupovat objektivně a nestranně.

Pokud v průběhu mého působení při oceňování vznikne důvod k mé podjatosti ve vztahu k předmětné zakázce, neprodleně tuto skutečnost oznámím zadavateli.

Dále prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozvím v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku.

V Litovli dne 9.2.2018

ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
784 01 Litovel





## **H. PŘÍLOHY**

- H.1 Objednávka znaleckého posudku**
- H.2 Komentář k určování obvyklé ceny**
- H.3 Výpis z katastru nemovitostí**
- H.4 Snímek z pozemkové mapy**
- H.5 Mapa obce s vyznačením polohy pozemku se stavbou**
- H.6 Letecký snímek nemovitosti**
- H.7 Fotodokumentace nemovitosti**

## Komentář k určování obvyklé ceny

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) **Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

b) **Zákon o oceňování majetku**, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

### Způsoby ocenění majetku a služeb

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Jiný způsob ocenění stanoví zákon např. u nemovitostí. To znamená, že při

oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 se nemůže použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

**Obvyklá cena** je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 1 od roku 1997.

**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 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 věci a určí se porovnáním.

### **Rozdíly v definicích podle zákona o cenách a podle zákona o oceňování majetku**

**Podle zákona o oceňování majetku** se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat.

**Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny** použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže. Nelze-li cenu obvyklou na trhu zjistit, cena se podle zákona o cenách určí kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a průměrného zisku pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení.

Úvodní část definice v zákoně o cenách se od znění definice v zákoně o oceňování majetku neliší zásadně věcně, ale pouze formulačně. Věcně je však definice ceny obvyklé v zákoně o cenách odlišná dodatkem, dle kterého pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže si zákon o cenách pomáhá kalkulačním propočtem. Za ekonomicky oprávněné náklady jsou považovány náklady pořízení, což jsou náklady na přímý materiál, náklady na mzdy, náklady na technologii nebo náklady na oběh zboží. Posuzování nákladů vychází z dlouhodobě sledovaných úrovní těchto nákladů. Průměrný zisk je zisk, který je spojen s výrobou a prodejem daného zboží, také dlouhodobě sledovanými a měl by zohledňovat průměrnou návratnost vložených prostředků do výroby tohoto zboží.

Při oceňování majetku je vždy nutné respektovat právní předpis, na jehož základě se ocenění provádí. (Provádí-li se ocenění pro potřeby zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, zná tento zákon v jednotlivých ustanoveních pouze cenu zjištěnou a cenu obvyklou. Od tohoto se nelze při ocenění odchýlit.)

## Druhy cen

Znalost správné definice ceny, kterou stanovujeme je naprosto klíčová pro správné ocenění.  
**Pokud jsou jednotlivé druhy cen zaměňovány, neodpovídá výsledné ocenění zadání.**

Druhy cen	
Cena sjednaná	<b>Peněžní částka sjednaná</b> při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách. Sjednává se pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen "určené podmínky"). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.
Cena obvyklá	Viz ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.  Ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, pro účely hospodářské soutěže.  <b>Statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen).</b>
Cena mimořádná	Viz ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.
Cena zjištěná	Někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. <i>Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.</i> Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenu.
Cena průměrná	Cena stanovená průměrem buď aritmetickým, nebo váženým, apod., není totožná s obvyklou cenou!!!
Cena regulovaná	a) stanovení cen (dále jen "úředně stanovené ceny"), b) usměrňování vývoje cen v návaznosti na věcné podmínky (dále jen "věcné usměrňování cen"), c) cenové moratorium.
Cena pořízení	Cena, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů s jeho pořízením související.
Cena pořizovací	Někdy též cena historická, je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.
Reprodukční pořizovací cena	Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.



Věcná hodnota (také časová cena)	Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.
Tržní hodnota	Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek ( <b>odhad do budoucnosti</b> ). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).
Tržní cena	Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.  Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.

### Postup určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

**Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu.**

Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodejkách stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Podle zákona o oceňování majetku se neporovnávají prodeje v zahraničí.



Jak postupovat při konstrukci obvyklé ceny.

Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup porovnávací. Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Pro ilustraci je uveden konkrétní příklad porovnání cen nemovitostí. Uvedený příklad je jednou z možností:

- z nabídky v databázi skutečně realizovaných cen je vybrána srovnatelná nemovitost.
- zhodnocení dostupné informace – kde leží, jakou má zastavěnou plochu, jakou má plochu pozemku, jestli má kanalizaci nebo žumpu, jakým způsobem jsou poskytovány zdrojové informace, zda je podsklepená a tak dále,
- nabídka v databázi je oceněna realizovanou cenou kupní (sjednanou).

Za ideální pokládáme zpracování tabulky, kde je zahrnuta

- cenu prodeje,
- zastavěnou plochu,
- obestavěný prostor,
- venkovní úpravy,
- výměru pozemku,
- cenu pozemku atd.

Zahrnuty musejí být všechny důležité údaje pro porovnání. Tímto způsobem je vyhodnoceno osm, deset, patnáct srovnatelných prodejů, které lze v databázi najít. Z toho vyplyne nakonec celkové zhodnocení.

Popsány musejí být všechny porovnávané nemovitosti, s tím, že přepočítáme hodnotu jednak na metr čtvereční zastavěné plochy, a jednak na kubík obestavěného prostoru.

Z těchto hodnot stanovíme průměr, minimum, maximum a přepočítáme hodnotu pro objekt, který oceňujeme, nebo chceme znát jeho cenu.

Z toho získáme **orientačně** nabídkovou cenu oceňované nemovitosti.

Tímto způsobem je nutné vyhodnotit nebo zredukovat ceny, které v databázi máme. Obdobně se postupuje při určování ceny v podstatě čehokoliv, nemovitosti byly zvoleny jako nejsrozumitelnější příklad. Problém ale vzniká například u nehmotných majetků nebo i služeb. Je obtížné se dostat k relevantním informacím.

Přesto je nutné nějakým způsobem tyto ceny zjistit pro případy ocenění či posouzení, zda uvedené ceny jsou nebo nejsou v relaci.

Pro takovéto případy by měl mít znalec, odhadce či jiný hodnotitel vlastní databáze, ze kterých se obvyklé ceny vyselektují. Musí mít pro to samozřejmě uložené podklady, ze kterých jsou jeho aktivity v případě potřeby doložitelné a průkazné i pro soudní řízení.

Příklad určení obvyklé ceny viz příloha

## Ocenění movitého majetku cenou obvyklou pro potřeby státu a zvláštní případy, pro které cenu obvyklou nelze určit

Při ocenění movitého majetku cenou obvyklou si musíme opatřit dostatečné informace o srovnatelném majetku.

Posuzují se:

- prodeje ve srovnatelném časovém období,
- prodeje ve srovnatelné lokalitě,
- srovnatelnost majetku,
- vyloučí se vlivy mimořádných okolností trhu,
- vyloučí se osobní poměry prodávajícího a kupujícího,
- vyloučí se vlivy zvláštní oblíbenosti.

U určitých druhů majetku je stanovení obvyklé ceny poměrně jednoduché, například u elektroniky nebo automobilů, které jsou prodávány v bazarech. Pro srovnání existují různé katalogy podle stáří aut různých značek a typů. V tomto případě tedy není problém opatřit si srovnatelné ceny. Dále existují jiné druhy majetku, které nejsou tak běžné a je poměrně obtížné se k informacím o jejich cenách dostat. Pro objektivní stanovení obvyklé ceny je potřeba průběžně a dlouhodobě sledovat, jak se ceny pohybují v rámci běžného obchodního styku. U specifického majetku, jako je např. majetek nehmotný, mnohdy i některé služby, je to velice obtížné, protože transakce, které jsou skutečně uskutečňovány, nejsou publikovány a mnohdy je to i předmětem obchodního tajemství nebo firemního know-how. Žádná firma to samozřejmě dobrovolně nepřizná.

Podléhá-li movitý majetek přísnému utajení a odhlédneme-li od skutečnosti, že zákon o oceňování majetku v § 2 odst. 1 v definici ceny obvyklé hovoří o obchodním styku v tuzemsku, osoba, která není prověřena pro *přísně tajné a není specialistou v dotčené oblasti*, nesmí vědět, jaké speciální přístroje jsou v oceňovaném majetku zahrnuty podle objednávkové specifikace. A to včetně utajovaného nehmotného majetku, který s ní souvisí.

Z tohoto důvodu u takových mimořádných, atypických a jednorázově pořizovaných movitých věcí podle potřeb objednatele nelze podle oceňovacího zákona odpovědně stanovit cenu obvyklou. Takové movité věci nelze ani srovnávat s napohled stejným movitým majetkem, který byl zakoupen jiným státem, neboť z již uvedených důvodů nemůže být podrobně známo požadované a dodané vybavení. Nejsou podrobně známy ani další okolnosti takových zakázek jako například určitá možná zakázková reciprocita, množstevní sleva nebo servisní zajištění.

Co musí splňovat oceňující osoba

- prověření pro přísně tajné,
- znalost objednávkové specifikace včetně nehmotného majetku, tj.
  - konkrétní zadání předmětu objednávky,
- konkrétní požadavky na dodávku (jaké speciální přístroje jsou v oceňovaném majetku zahrnuty podle objednávkové specifikace),
  - zda byl nutný pro splnění objednávky speciální vývoj techniky,
  - zda je součástí dodávky i nehmotný majetek,
  - zda jsou využita některá autorská práva, atd.
- možnost porovnání s jinými zakázkami při splnění definice obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku.

Jakýkoliv znalecký posudek stanovený jinak, než popsányi způsoby, by neodpovídal požadavkům ZMS ani zákona o oceňování majetku, a může proto být pouze názorem znalce na možnou tržní cenu.

**Pokud nemá znalec potřebné prověření, a tím ani podrobnou povědomost o celkové zakázce a zakázkách, které porovnává, může jeho posudek být velmi nevěrohodný a zavádějící.**

Cenu v těchto případech může ověřit zadavatel podle výrobní kalkulace, která je buď know-how dodavatelské firmy, nebo může být i součástí nabídkové ceny, popř. přílohou fakturačního listu. Lze samozřejmě vyhodnotit i nabídkové ceny jiných zdrojů (výrobců), pokud takové existují. V úvahu je nutno vzít i objednatelům zadané parametry a podle nich případně provedené úpravy na požadovaném zboží.

**Ocenění tímto způsobem nelze zaměňovat za cenu obvyklou podle oceňovacího předpisu (zákon o oceňování majetku).**

## Příloha ke Komentáři k určování obvyklé ceny

## Příklad:

Modul služby 70.2 – pronájem vlastních nemovitostí. K dispozici je výběr cca 9 nemovitostí s pronájmem, kde jsou následující informace: za kolik je na čtvereční metr pronajímáno, jaká je podlahová plocha, dispozice bytu, výpočtový podíl v korunách, vyřazují extrém.

Poř. č.	1 služba	2 název	3 podíl Kč	4 plocha	5 velikost	6 podíl Kč - výpočtové hodnoty	7 poznámka
1	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	160,00	20	0+1		extrém vyřadit
2	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	133,33	54	2+1	133,33	
3	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	100,00	70	2+1	100,00	
4	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	116,66	30	1+1	116,66	
5	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	100,00	70	3+1	100,00	
6	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	142,85	35	0+1	142,85	
7	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	100,00	30	0+1	100,00	
8	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	90,00	50	1+1	90,00	
9	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	113,21	53	2+1	113,21	

Poř. č.	1 služba	2 název	6 poznámka	7 podíl Kč - výpočtové hodnoty (řazeno vzestupně)
8	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	minimum	90,00
3	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		100,00
5	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		100,00
7	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		100,00
			Střední hodnota	112,00
9	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		113,21
4	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		116,66
2	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		133,33
6	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	maximum	142,85

Statistické termíny a metody, čili charakteristiky statistické, jsou čísla, která nám dávají stručnou souhrnnou informaci o znaku statistického souboru z různých hledisek, jestliže předmětem šetření je jenom jeden kvantitativní znak, tak jde o charakteristiky polohy, znaku nebo jeho střední hodnoty. A statistické šetření zaměřené na sledování proměnlivosti a rozptýlení znaku nazýváme charakteristikami variability znaku.

Pro modelový případ je zajímavá střední hodnota, medián a modus. Pro lepší ilustraci jsou doplněny zjištěním rozdílu maximální a minimální hodnoty znaku  $x$ . Prvním krokem je vždy vyhodnocení situace a případné vyloučení extrémů. V tomto případě byl vyloučen extrém 160 Kč, potom je střední hodnotou v podstatě aritmetický průměr vypočtený ze všech hodnot znaku  $x$ .

Zbývajících osm hodnot pak dosadíme do vzorce

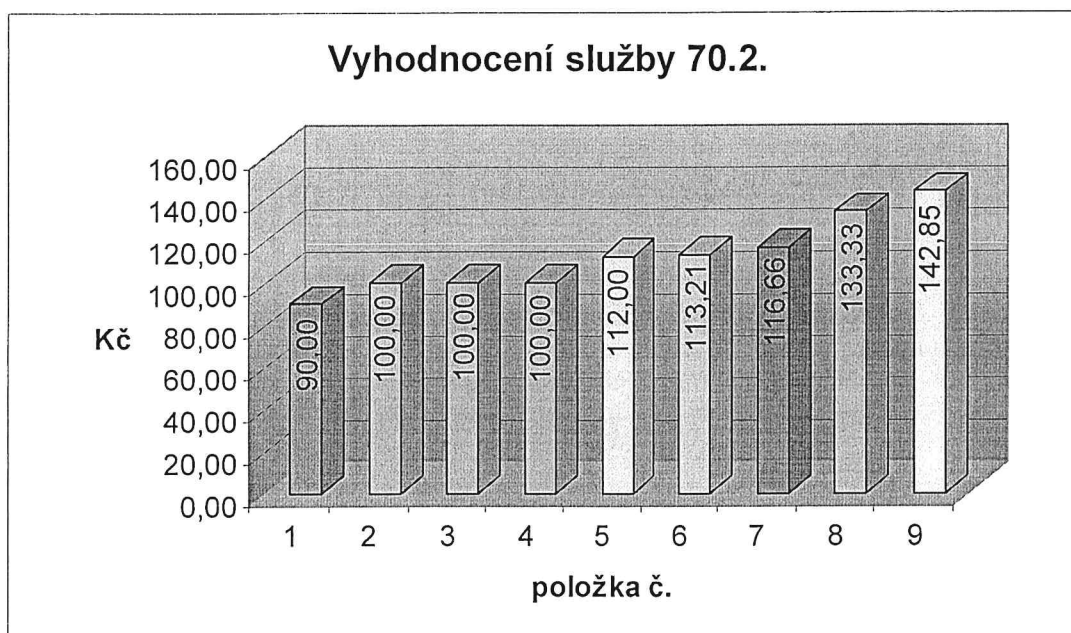
$$\bar{x} = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n x_i,$$

který je de facto aritmetickým průměrem a po dosazení číselných hodnot, zjistíme aritmetický průměr.

$$\bar{x} = \frac{1}{8} \times \sum_{i=1}^8 x_i = \frac{1}{8} \times 896,05 = 112,01,$$

V tomto případě je střední hodnota znaku 112,01.

Zobrazení v grafu, a podle střední hodnoty.



Medián je užíván jako střední hodnota znaku souboru tehdy, když jsou v něm zastoupeny jen prvky s hodnotami znaku mimořádně odlišnými oproti ostatním hodnotám. Seřazením hodnot tedy dospějeme k pořadí – od nejmenšího do největšího a musíme zjistit, zda počet hodnot nebo četnost znaku je sudá nebo lichá, a podle toho postupovat.

U sudé četnosti je vzorec mediánu určený uvedeným způsobem, u liché četnosti je vzorec mírně odlišný. Vždy se zpracovávají znaky, které jsou nejbližší u středu.

**U sudé četnosti znaku  $x$ , (a to je náš případ - 8), použijeme vzorec**

$$Med(x) = \frac{1}{2} \times \left( x_{\frac{n}{2}} + x_{\frac{n}{2}+1} \right),$$

$$Med(x) = \frac{1}{2} \times (100 + 113,21) = 106,61,$$

$Med(x)$  v našem statistickém souboru je 106,61.

Pro informaci uvádíme vzorec pro medián v případě **liché četnosti** znaku  $x$ :

$$Med(x) = x_{\frac{n+1}{2}},$$

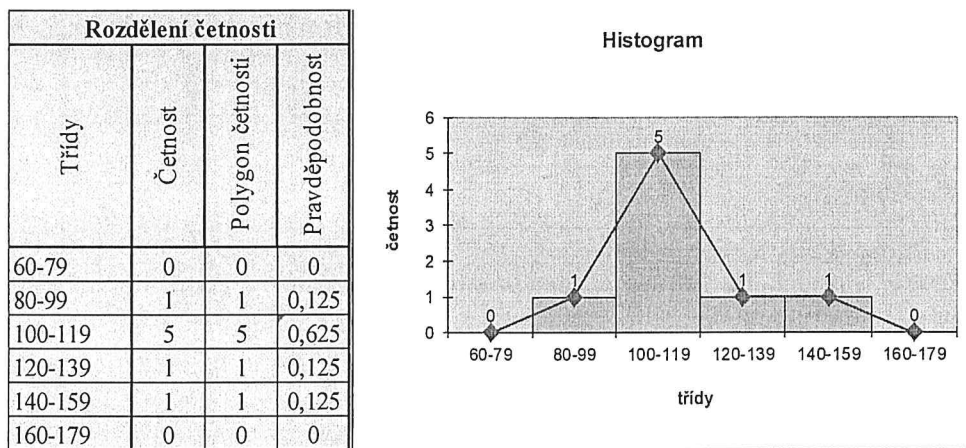
Modus znaku je pak hodnota, která má největší četnost.

Tady potom je vyhodnocení služby, kdy máme střední hodnotu, medián, modus, rozdíl, maximum minus minimum, minimum, maximum, součet hodnot, počet prvků atd.



Vyhodnocení služby 70.2	
Střední hodnota	112,006
Medián	106,605
Modus	100,000
Rozdíl max – min	52,850
Minimum	90,000
Maximum	142,850
Součet hodnot	896,050
Počet prvků	8

Po vyhodnocení služby (nebo toho, co oceňujeme), se dostaneme k histogramu, který ukáže, ve kterém intervalu je největší četnost výskytu a podle procenta zastoupení spočítáme i pravděpodobnost, s jakou bude právě ležet v tomto intervalu. Na základě vyhodnocených údajů můžeme konstatovat, že je 62,5% pravděpodobnost, že cena obvyklá v tomhle případě bude ležet v intervalu 100–119 Kč.



Průměr a směrodatná odchylka	
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) všech měřených hodnot	
$\pm 1 \sigma$	68,27 %
$\pm 1,5 \sigma$	86,64 %
$\pm 2 \sigma$	95,45 %
$\pm 2,5 \sigma$	98,76 %
$\pm 3 \sigma$	99,73 %
Za obvyklý interval spolehlivosti v technických disciplínách (tzv. technická jistota) je bráno:	
Průměr $\pm 2$ až $3 \sigma$	
(u cen nemovitostí obvykle $\pm 1 \sigma$ )	

V literatuře se udává, že plus minus jedna směrodatná odchylka nebo střední chyba, střední chyba metody měření atd. (má to různé názvy) je 68 % hodnot. Jako obvyklá spolehlivost, obvyklá

jistota se uvádí 2,5 směrodatné odchylky. U nemovitostí je to tak rozptýlené, že plus minus jedna směrodatná odchylka nám stačí.

Slovní vyjádření pravděpodobnosti	
0 %	nemožnost, aby děj nastal
do 50 %	možnost, že děj nastal
50 – 60 %	pravděpodobnost, že děj nastal
60 – 70 %	převažující pravděpodobnost, že děj nastal
70 – 85 %	velká (vysoká) pravděpodobnost, že děj nastal
85 – 97 %	velmi vysoká pravděpodobnost, že děj nastal
97 (99) % a více	pravděpodobnost hraničící s jistotou
100 %	jistota, že děj nastal

Když je nulová pravděpodobnost, děj nemohl nastat.

Do 50 % je to možné, pravděpodobné,

nad polovinu, je to převažující pravděpodobnost.

Plus minus jedna odchylka 62,5 %, je převažující pravděpodobnost.

Jistota je jenom 100 %.

#### Pozor na právní úpravu v daňových zákonech

Cena obvyklá podle zákona o oceňování majetku se použije v případech, kdy jiné právní předpisy odkazují na právní předpis upravující oceňování majetku cenou obvyklou. Pokud se jiný právní předpis odkazuje pouze na právní předpis upravující oceňování, obvyklá cena se použije pouze pro majetek, pro který zákon o oceňování nestanoví jiný způsob oceňování.

Upravují-li cenu pro speciální účely jiné právní předpisy vyšší právní síly (například Směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006, o společném systému daně z přidané hodnoty) nebo některá doporučení, např. OECD pravidla o převodních cenách pro nadnárodní podniky a daňové správy pro účely zákona o dani z příjmů tak, jak je jejich praktické používání zmíněno a umožněno v příslušných pokynech, postupuje se podle těchto dokumentů.

- 143 -

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2017 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 1012943 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 541575 Žulová

Území: 797804 Žulová

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	--------------------------	--------------	----------------	----------------

397/8	77	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 397/8

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Domby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu.

Právní

Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) Státního pozemkového úřadu sp.zn:SPÚ:010229/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-365/2013-811

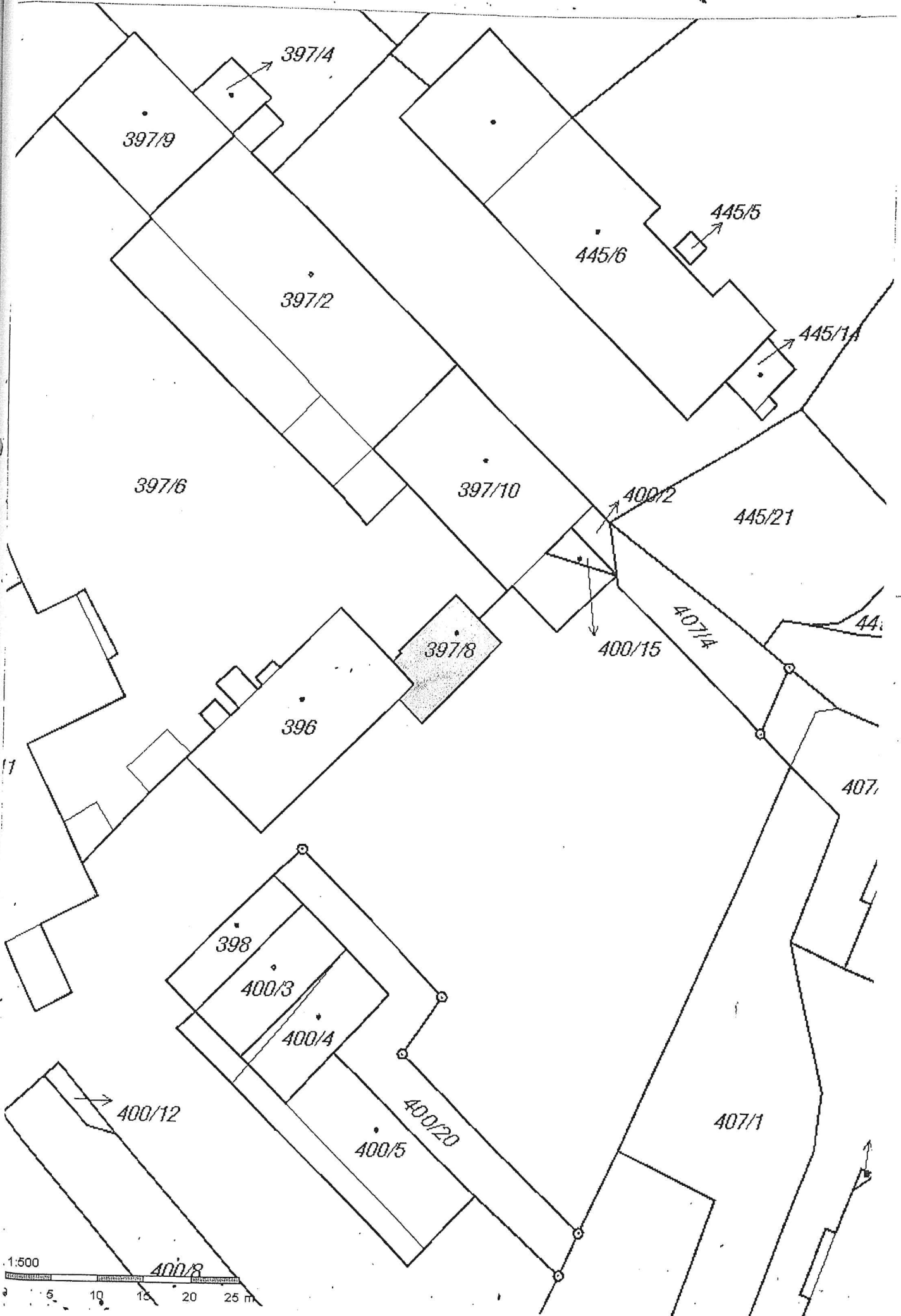
Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774  
3

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

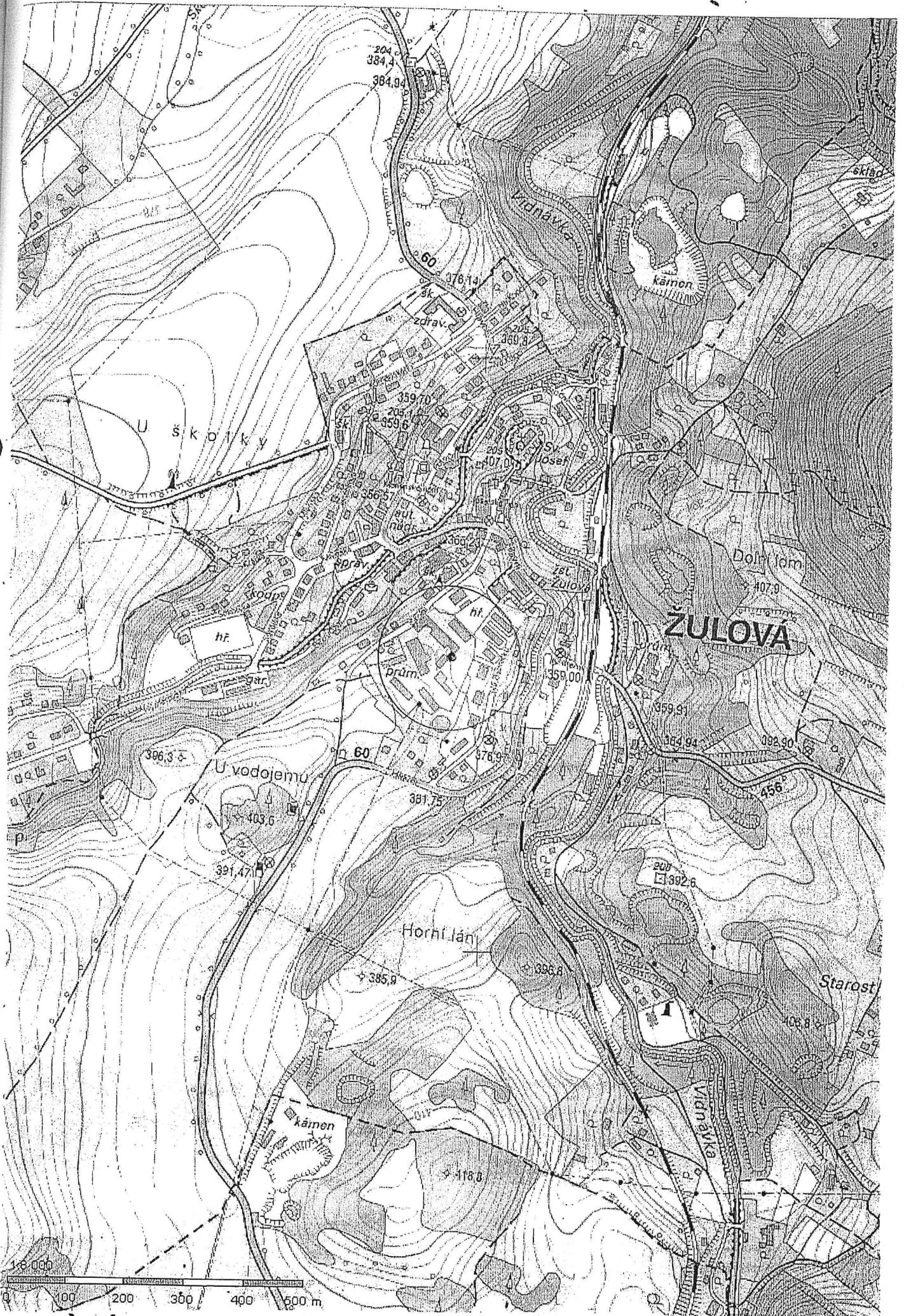
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil:  
Státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

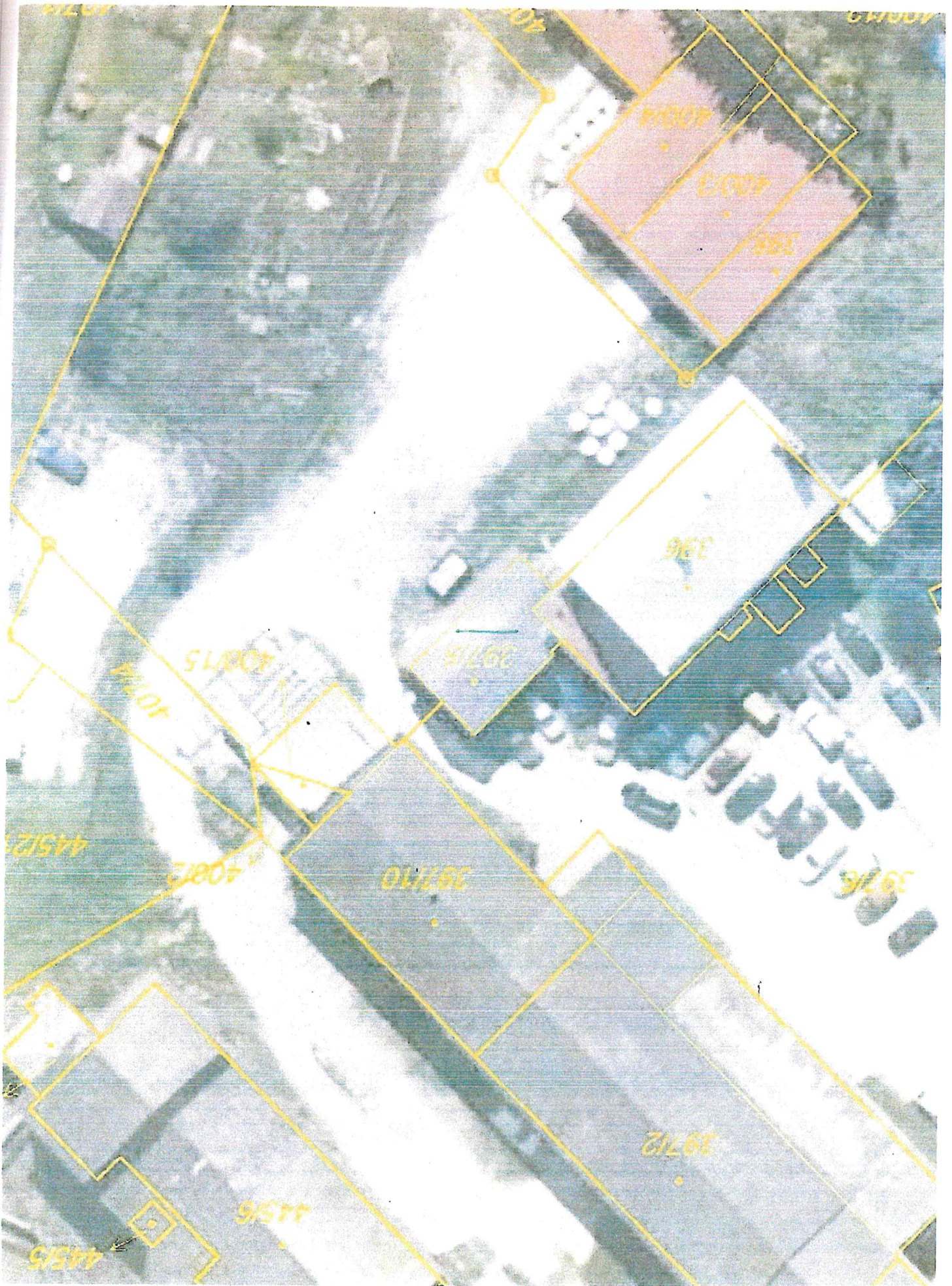
Vyhotoveno: 09.05.2017 12:02:55











Map of ...



**Fotodokumentace nemovitosti ze dne 28. 10. 2017**

**Pohled venkovní přední 1**



**Pohled venkovní přední 2**





- 148 -

**Pohled venkovní boční**



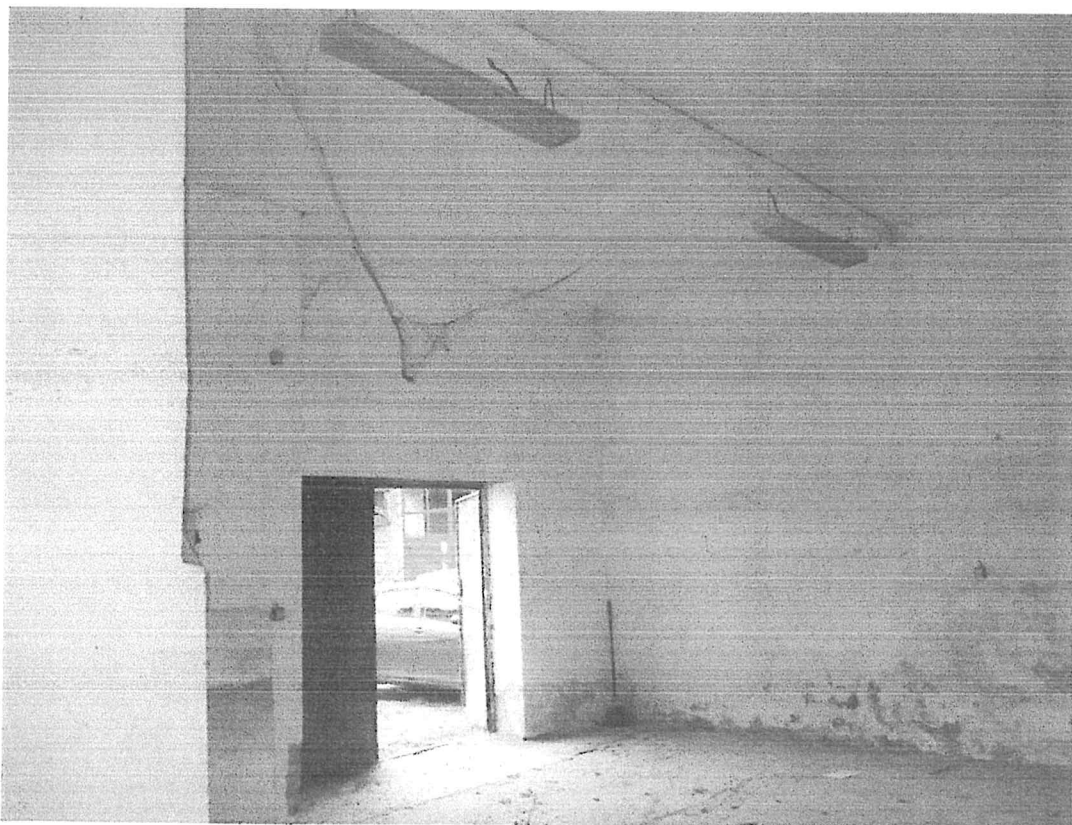
**Pohled venkovní zadní 1**



**Pohled venkovní zadní 2**



**Vnitřní prostor budovy 1**





**Vnitřní prostor budovy 2**



**Vnitřní prostor budovy 3**





- 53 -



podatelna

MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

Čj.:

PID: MFCREXFBSR-12

Doručeno: 17.04.2024

Listu: 7

Druh: PRILOHA

Česká republika – Státní pozemkový úřad

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Jan Tomeček, vedoucí pobočky Šumperk

adresa: Nemocniční 53, Šumperk, PSČ 787 01

na základě oprávnění vyplývajícího z předpisu Státního pozemkového úřadu č. 1/2016,  
Podpisový řád, ze dne 1. ledna 2016

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

pan Ing. Milan Ševčík

r. č.

bytem:

Žulová, PSČ 790 65

(dále jen „nájemce“)

– na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), tuto

## NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 19N17/78

### Čl. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s pozemkem, jehož součástí je budova/stavba (dále jen „nemovitá věc“) ve vlastnictví státu vedeným u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Jeseník

obec	kat.území	druh evidence	parc. č.	výměra	druh pozemku	využití, resp. specifikace budovy/stavby
Žulová	Žulová	KN	397/8	77 m <sup>2</sup>	zast. plocha	bez č.p. sklad, inv.č. 5631

### Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitou věc uvedenou v čl. I do užívání za účelem:

- příruční sklad a garážování vozidla
- předmět nájmu neslouží k podnikání

-54-

### ČI. III

1) Nájemce měl možnost prohlédnout si před uzavřením smlouvy předmět nájmu a této možnosti využil. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do užívání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav z podrobné prohlídky dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky. Nároky nelze uplatnit ani v případě, kdy možnosti prohlédnout si předmět nájmu před uzavřením smlouvy nájemce nevyužil, ač využít mohl.

2) Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 31. 7. 2017.

3) Pronajímatel není povinen vyčkat na příchod nájemce více než třicet minut po určeném čase předání předmětu nájmu. Neposkytne-li nájemce pronajímateli potřebnou součinnost k předání předmětu nájmu, má se za to, že předmět nájmu byl předán toho dne, kdy mělo k předání dojít, a nájemce má povinnost platit nájemné přestože předmět nájmu nepřevzal.

4) Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu podepsaný oběma smluvními stranami bude obsahovat veškeré relevantní údaje týkající se předmětu nájmu jako např. jeho stav, stav elektroměru, stav plynoměru, vybavení a jeho stav.

### ČI. IV

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav.

Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8.00 hod. do 15.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.

Současně je pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.

### ČI. V

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu,
- b) hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy,
- c) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu,
- d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla,
- e) zdržet se jakýchkoli jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích práv v nemovité věci, v níž se nachází předmět nájmu,
- f) zajistit v předmětu nájmu na své náklady běžný úklid,
- g) plnit všechny povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně a předpisů na něj navazujících, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů na ně navazujících;  
náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním prostředků pro uvedené oblasu v použitelném stavu, tj. provádění pravidelných revizí, údržby a odstraňování závad včetně obměny těchto prostředků, hradí nájemce,
- h) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za nemovitou věc, jež je předmětem nájmu,
- i) na svůj náklad pojistit předmět nájmu ve prospěch pronajímatele a do 3 měsíců od podpisu této smlouvy doložit pronajímateli splnění této povinnosti.

## Čl. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá od **1. 8. 2017** na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 NOZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.
- 5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.
- 6) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.
- 7) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Smluvní pokutu nájemce uhradí na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu \_\_\_\_\_ pod variabilním symbolem, který mu pronajímatel písemně sdělí.

Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

## Čl. VII

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí **ročně dopředu** vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **3 000,- Kč** (slovy: třitisíce korun českých).
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u  
číslo účtu \_\_\_\_\_ variabilní symbol \_\_\_\_\_  
Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.
- 5) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u  
číslo účtu \_\_\_\_\_
- 6) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).
- 7) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. 10. běžného roku jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.

Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele nejpozději do 1. 9. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek a nájemce bude povinen novou výši nájemného platit s účinností od nejbližší platby nájemného.

Základem pro výpočet zvýšeného nájemného bude nájemné sjednané před tímto zvýšením.

V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

8) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.

## Čl. VIII

- 1) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2017 včetně činí **501,- Kč** (slovy: pětsetjedna korun českých) a bylo uhrazeno **před podpisem této smlouvy** na účet

pronajímatele vedený u  
symbol

číslo účtu

variabilní

2) Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

#### Čl. IX

1) Nájemce je oprávněn provádět v a na předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen s výslovným, předchozím a písemným souhlasem pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace podmínek, za kterých pronajímatel povoluje úpravy.

2) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení.

#### Čl. X

Nájemce je oprávněn přenechat pronajatou nemovitou věc nebo její část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

#### Čl. XI

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že na nemovité věci, která je předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být se souhlasem pronajímatele umístěny informační a reklamní zařízení, stavby pro reklamu, koncové body sítě pro mobilní telefony nebo jiná komunikační zařízení ve vlastnictví třetích osob a není tím dotčena povinnost nájemce platit nájemné v dohodnuté výši. Nájemce dále bere na vědomí a je srozuměn s tím, že bez nároku na jakékoliv plnění v nezbytně nutném rozsahu umožní přístup k zařízením specifikovaným výše tak, aby mohla být využívána ke svému účelu.

#### Čl. XII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitá věc, která je předmětem nájmu dle této smlouvy, může být pronajímatelem převedena na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 NOZ.

#### Čl. XIII

Pronajímatel jako správce dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 101/2000 Sb.“), tímto informuje nájemce jako subjekt údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely její realizace a výkonu práv a povinností dle této smlouvy, když tyto údaje zpracovává automatizovaně v elektronické formě. Pronajímatel tímto poučuje nájemce, že poskytnutí osobních údajů je dobrovolné. Nájemce si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z ustanovení § 12 a § 21 zákona č. 101/2000 Sb.

#### Čl. XIV

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou dodatku k této smlouvě, a to na základě dohody smluvních stran, není-li touto smlouvou stanoveno jinak.

2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů týkajících se jejich specifikace jako smluvní strany této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

#### Čl. XV

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.



**Čl. XVI**

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. VI této smlouvy.

**Čl. XVII**

Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Šumperku dne 31. 7. 2017

.....  
Ing. Jan Tomeček  
vedoucí pobočky Šumperk  
pronajímatel

.....  
Ing. Milan Ševčík  
nájemce

Za správnost: Kateřina Barvínková

.....

**Příloha k nájemní smlouvě č. 19N17/78**

Ševčík Milan, Ing.

Variabilní symbol:

Uzavřeno: 31.7.2017

Roční nájem:

Datum tisku:

19.7.2017

Účinná od: 1.8.2017

3000 Kč

Žulová

Katastr	Parcela / Díl Skup.	Kultura	Číslo LV	Cena za ha [Kč]	Výměra [m2]	%	Nájem pozemky [Kč]	Nájem budovy [Kč]	Nájem celkem [Kč]
---------	---------------------	---------	----------	-----------------	-------------	---	--------------------	-------------------	-------------------

Žulová

397	8 0 2	13	10 002	60 000	77	100,0	462,00	2 538	3 000,00
-----	-------	----	--------	--------	----	-------	--------	-------	----------

77							462,00	2 538	3 000,00
----	--	--	--	--	--	--	--------	-------	----------

**CELKEM:**

77							462,00	2 538	3 000 Kč
----	--	--	--	--	--	--	--------	-------	----------

**ALIKVOTNÍ ČÁST NÁJEMNÉHO:**  
 od 01.08.2017 do 30.09.2017  
 3 000,- / 365 dnů x 61 dnů = **501 Kč**

STATNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
 Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj  
 Pobočka Šumperk  
 Nemocniční 53  
 787 01 Šumperk



**Česká republika – Státní pozemkový úřad**

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Jan Tomeček, vedoucí pobočky Šumperk

adresa: Nemocniční 53, 787 01 Šumperk

na základě oprávnění vyplývajícího z předpisu Státního pozemkového úřadu č. 1/2016,  
Podpisový řád, ze dne 1. ledna 2016

bankovní spojení:

číslo účtu:

dále jen „pronajímatel“

– na straně jedné –

a

**pan Ing. Milan Ševčík**

bytem: Žulová, PSČ 790 65

dále jen „nájemce“

vyhotovují tento

**protokol o předání stavby**

Na základě nájemní smlouvy č. 19N17/78 předává pronajímatel dnešního dne nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I smlouvy do nájmu a nájemce předmět nájmu přebírá.

obec	kat.území	druh evidence	parc. č.	výměra	druh pozemku	využití, resp. specifikace budovy/stavby
Žulová	Žulová	KN	397/8	77 m <sup>2</sup>	zast. plocha	bez č.p. sklad, inv.č. 5631

**Další zjištěné skutečnosti:** zanedbaná údržba, zavlhlé vnitřní omítky, nefunkční elektroinstalace

**Předané dokumenty:** 6 ks klíčů

Tento protokol je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá uživatel a ostatní jsou určeny pro poskytovatele.

V Šumperku dne 31. 7. 2017

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Kra

Pob

Š

.....  
Ing. Jan Tomeček  
vedoucí pobočky Šumperk  
pronajímatel

.....  
Ing. Milan Ševčík  
nájemce

Za správnost: Kateřina Barvínková

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

Odbor vodorohospodářských staveb

**Vyjádření k existenci melioračních staveb na pozemcích**

**Záměr: Privatizace dle z. č. 92/1991 Sb.**

vyplní žadatel				vyplní OVHS						
Název k.ú.	Č. parcely	Druh evidence (KN, PK, EN)	Spoluvl. podíl	Výměra	List vlastnictví	Druh pozemku	existence POZ <sup>1</sup>	existence HOZ	lze převést	Poznámka <sup>2</sup>
Žulová	397/8	KN			10002	zast. plocha nádvvoří	ne	ne	ano	(ID, délka, charakter HOZ; VT ve správě s.p.; POZ/HOZ pouze na části pozemku, apod.)
		KN								
		KN								

*z/ do poznámky, pod seznam nebo do přílohy uvést případné podmínky převodu pozemku s HOZ či žádost o doplnění informací či podkladů*

**ZKRATKY:** HOZ = hlavní odvodňovací zařízení, POZ = podrobné odvodňovací zařízení, VT = vodní tok)

Příloha: pro potřebné upřesnění např. mapová situace

V Olomouci 1.10.2018

**Žadatel: Konvičková Pavlína**

*podpis*

V Prostějově dne 1.10.2018

**Za oddělení VHS Brno vypracoval:**  
Zdeněk Šťastný - terénní pracovník

*podpis*

- 61 -



MINISTERSTVO FINANČÍ ČR  
Čj.:  
PID: MFCREXFB SR – 13  
Doručeno: 17.04.2024  
Listu: 1  
Druh: PRÍLOHA



Váš dopis zn.:  
Ze dne:  
Naše značka: SPU 029341/2024/121/Kon  
Spisová značka:  
UID: spuess92087c28  
Vyřizuje.: Pavlína Konvičková  
Tel.: 727 957 274  
ID DS: z49per3  
E-mail: p.konvickova@spucr.cz

Ing. Milan Ševčík

790 65 Žulová

Datum: 24. 1. 2024

Věc: Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy a následné možnosti zániku nájemní smlouvy č. 19N17/78

Dne 31. 7. 2017 jste uzavřel jako nájemce s SPÚ jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 19N17/78, jejímž předmětem je nájem dále uvedené nemovité věci: pozemek p.č. st. 397/8 jehož součástí je stavba skladu bez č.p., č.e., v k.ú Žulová, obec Žulová.

Nemovitý majetek, který je předmětem uzavřené nájemní smlouvy je v současné době připravován k privatizaci dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Na základě § 45, odst. 3 téhož zákona dojde dnem vynětí části majetku, resp. přechodu vlastnického práva nemovitých věcí v rámci privatizovaného majetku na nového vlastníka, k zániku výše uvedené nájemní smlouvy a jejích dodatků.

O datu zániku nájemních a pachtovních smluv budete informováni.

Z titulu zániku nájmu ze zákona nelze vůči SPÚ, resp. České republice uplatňovat žádné finanční nároky včetně náhrady škod.

S pozdravem

Ing. Helena Chromčáková  
zástupkyně ředitele Krajského pozemkového úřadu  
pro Olomoucký kraj  
Státního pozemkového úřadu

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj  
Blanická 383/1  
772 00 Olomouc



podatelna

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR  
Čj.:  
PID: MFCREXFBSR – 14  
Doručeno: 17.04.2024  
Listů: 1  
Druh: PŘILOHA

Na vědomí: oddělení správy majetku státu příslušného KPÚ

Prověření dle zákona č. 429/2012 ř.

**NAIŠ** Agenda Majelek ve správě - Aktivní budovy a stavby

**KN 397/8, k.ú. Zulová (797804)**  
Parcela, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Vlastnický stát: **Celý pozemek**  
Příslušnost hospodář. SPÚ: **Celý pozemek**  
Datum majetkoprávního ověření: **06.06.2023**  
Majetkoprávní ověřil: **Kunderová Marta**

Účel - omezení:  
Myslivost  
Poznámka: **vyzva cirkev**  
Pozemek k zálesnění: **X**  
Rezerva státu  
Je záznam platný?: **ANO**  
Nedostatečně identifikovaný vlastník: **Ne**  
Nedostatečně identifikovaný vlastník - podíl

**Související původní parcely 2**

Počet položek: 2

Původní parcela	Geometrický plán	Typ původu parcely	Výměra původní parcely	Poznámka	Platný záznam
PK 91		Srovnávací sestavení			✓
PK st 79/1		Srovnávací sestavení			✓

**Související následující parcely 0**

**Související budovy a stavby 1**

Počet položek: 1

Pracoviště SPÚ	Katastrální území	Číslo nemovitosti	Stav majetku	Kategorie majetku	Kategorie stavebního o...	Skupina stavebních obj...	Klasifikace účetních od...	Odpisová skupina
78 - Jeseník - Olomoucký kraj...	Zulová (797804)	15	Schváleno	Privatizace -	11 - Zemědělské budovy	Sklad Jinyj	12.52.11 - Budovy skladů	Skupina VII - 1,25%

**BPEJ parcely 0**

**Omezení parcely 1**

Windows taskbar: Hledat, 14:34, 22.1.2024

12.4.2024

Konvičková Pavlína



podatelna

MINISTERSTVO FINANČÍ ČR  
Čj.:  
PID: MFCREXFBSR - 15  
Doručeno: 17.04.2024  
Listu: 6  
Druh: PŘILOHA



Toto rozhodnutí nabylo právní moci:

dne 11. 10. 2016

Státní pozemkový úřad

KPÚ pro Olomoucký kraj

dne 13. 10. 2016 podpis Neumanová

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj  
Blanická 383/1, 772 00 Olomouc  
772 00 Olomouc

**Státní pozemkový úřad**  
**Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj**  
Blanická 383/1, 772 00 Olomouc

Sp. zn.: SPU 538464/2013/R6259/RR21276  
SPU 538464/2013/R6259/RRN21283

Dle rozdělovníku:

Č. j.: SPU 517743/2016/Na-GS  
Vyřizuje: J. Navrátilová  
Telefon: 727 957 286  
E-mail: j.navratilova1@spucr.cz  
ID DS: z49per3

V Olomouci dne 10. 10. 2016

## ROZHODNUTÍ

dle ust. § 9 odst. 6 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů, v platném znění, dále jen zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi.

Státní pozemkový úřad – Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj, dále též jen „Státní pozemkový úřad“, jako věcně a místně příslušný správní orgán dle ust. § 22 odst. 9 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů a dle ust. § 10 a 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění a v souladu s ust. § 2 písm. b), § 3 písm. b), § 4 písm. a), § 5 písm. a) zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi **r o z h o d l** takto:

**I. Vydává oprávněné osobě Arcibiskupství olomouckému, se sídlem Wurmova 562/9, 771 01 Olomouc, IČ: 00445151, zastoupené na základě plné moci generálním vikářem Mons. Mgr. Josefem Nuzíkem tyto nemovité věci v k. ú. Žulová, obec Žulová:**

<b>KN p. č. 392/2</b>	<b>ostatní plocha</b>	<b>o výměře 0,0244 ha</b>	<i>původ PK 92</i>
nově vytvořeno GP č. 1209 A-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 z parcely KN p. č. 392			
<b>KN p. č. 400/1</b>	<b>ostatní plocha</b>	<b>o výměře 0,5535 ha</b>	<i>původ PK 91, 92, 103</i>
nově vytvořeno GP č. 1209 A-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 z parcely KN p. č. 400/1 nově vytvořeno GP č. 1238-173/2016 ze dne 12. 8. 2016 z parcely KN p. č. 400/1			
<b>KN p. č. 400/6</b>	<b>zast. plocha a nádvoří</b>	<b>o výměře 0,0585 ha</b>	<i>původ PK 92</i>
<b>KN p. č. 400/7</b>	<b>zast. plocha a nádvoří</b>	<b>o výměře 0,0040 ha</b>	<i>původ PK 92</i>
<b>KN p. č. 400/8</b>	<b>ostatní plocha</b>	<b>o výměře 0,0357 ha</b>	<i>původ PK 92</i>



K

KN p. č. 400/9	zast. plocha a nádvoří	o výměře 0,0005 ha	původ PK 92
KN p. č. 400/12	ostatní plocha	o výměře 0,0016 ha	původ PK 103
KN p. č. 400/16	zast. plocha a nádvoří	o výměře 0,0009 ha	původ PK 92
KN p. č. 400/18	ostatní plocha	o výměře 0,1092 ha	původ PK 92
nově vytvořeno GP č. 1209 A-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 z parcely KN p. č. 400/1			
KN p. č. 404/1	ostatní plocha	o výměře 0,1484 ha	původ PK 92, 305/1
nově vytvořeno GP č. 1209 A-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 z parcely KN p. č. 404			
KN p. č. 407/4	ostatní plocha	o výměře 0,0135 ha	původ PK 91, 92
nově vytvořeno GP č. 1238-173/2016 ze dne 12. 8. 2016 z parcely KN p. č. 407/2			
KN p. č. 439/1	ostatní plocha	o výměře 0,0663 ha	původ PK 82/1, 88
nově vytvořeno GP č. 1237-172/2016 ze dne 9. 8. 2016 z parcely KN p. č. 439/1			
KN p. č. 445/31	ostatní plocha	o výměře 0,0444 ha	původ PK 82/1
nově vytvořeno GP č. 1209 D-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 z parcely KN p. č. 445/1			
KN p. č. 445/32	ostatní plocha	o výměře 0,0093 ha	původ PK 81/2, 81/3, 82/1
nově vytvořeno GP č. 1209 E-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 z parcely KN p. č. 445/12			
KN p. č. 445/33	ostatní plocha	o výměře 0,0054 ha	původ PK 81/3
nově vytvořeno GP č. 1209 D-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 z parcely KN p. č. 445/22			
KN p. č. 738/8	trvalý travní porost	o výměře 2,5456 ha	původ PK 309, 1459
KN p. č. 763/10	orná půda	o výměře 0,0437 ha	původ PK 302
KN p. č. 763/16	orná půda	o výměře 7,7978 ha	původ PK 307
KN p. č. 763/17	orná půda	o výměře 2,8255 ha	původ PK 312

II. Nevydává oprávněné osobě Arcibiskupství olomouckému, se sídlem Wurmova 562/9, 771 01 Olomouc, IČ: 00445151, zastoupené na základě plné moci generálním vikářem Mons. Mgr. Josefem Nuzíkem tyto nemovité věci v k. ú. Žulová, obec Žulová:

KN p. č. 389/4	zast. plocha a nádvoří	o výměře 0,0005 ha	původ PK 1451
KN p. č. 392/1	ostatní plocha	o výměře 0,0869 ha	původ PK 92, 100, 1451
nově vytvořeno GP č. 1209 A-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 z parcely KN p. č. 392			
KN p. č. 397/8	zast. plocha a nádvoří	o výměře 0,0077 ha	původ PK st. 79/1, 91
KN p. č. 400/19	ostatní plocha	o výměře 0,0120 ha	původ PK 92
nově vytvořeno GP č. 1209 A-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 z parcely KN p. č. 400/1			



<b>KN p. č. 400/20</b>	<b>ostatní plocha</b>	<b>o výměře 0,0269 ha</b>	<i>původ PK 92, 103</i>
nově vytvořeno GP č. 1209 A-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 z parcely KN p. č. 400/1			
<b>KN p. č. 400/21</b>	<b>ostatní plocha</b>	<b>o výměře 0,0243 ha</b>	<i>původ PK 91, 92</i>
nově vytvořeno GP č. 1238-173/2016 ze dne 12. 8. 2016 z parcely KN p. č. 400/1			
<b>KN p. č. 404/2</b>	<b>ostatní plocha</b>	<b>o výměře 0,0266 ha</b>	<i>původ PK 305/1</i>
nově vytvořeno GP č. 1209 A-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 z parcely KN p. č. 404			
<b>KN p. č. 407/2</b>	<b>ostatní plocha</b>	<b>o výměře 0,0255 ha</b>	<i>původ PK 91, 92</i>
nově vytvořeno GP č. 1238-173/2016 ze dne 12. 8. 2016 z parcely KN p. č. 407/2			
<b>KN p. č. 445/1</b>	<b>ostatní plocha</b>	<b>o výměře 0,2670 ha</b>	<i>původ PK st. 79/1, 81/2, 82/1</i>
nově vytvořeno GP č. 1209 D-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 z parcely KN p. č. 445/1			
<b>KN p. č. 445/16</b>	<b>zast. plocha a nádvoří</b>	<b>o výměře 0,0003 ha</b>	<i>původ PK 82/1</i>
<b>KN p. č. 445/22</b>	<b>ostatní plocha</b>	<b>o výměře 0,0889 ha</b>	<i>původ PK 81/3</i>
nově vytvořeno GP č. 1209 D-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 z parcely KN p. č. 445/22			

Účastníky řízení jsou dle ust. § 9 odst. 6 zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi:

Oprávněná osoba

**Arcibiskupství olomoucké, IČ: 00445151, sídlo Wurmova 562/9, 771 01 Olomouc**

Povinná osoba

**Česká republika – Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj, IČ: 01312774, sídlo Blanická 383/1, 772 00 Olomouc**

### **Odůvodnění**

Dne 16. 12. 2014 podalo Arcibiskupství olomoucké, IČ: 00445151, se sídlem Wurmova 562/9, 771 01 Olomouc u Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Olomoucký kraj návrh na vydání rozhodnutí o vydání zemědělské nemovité věci dle § 9 odst. 6 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů, vedený pod č. j. SPÚ 629332/2014.

Tento návrh souvisí s výzvou sp. zn. SPÚ 538464/2013, která byla doručena povinné osobě, České republice – Státnímu pozemkovému úřadu, Krajskému pozemkovému úřadu pro Olomoucký kraj, IČ: 01312774, sídlo Blanická 383/1, 772 00 Olomouc, dne 17. 12. 2013.

Státní pozemkový úřad ve správním řízení zkoumal, zda byly splněny podmínky stanovené zákonem č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi. Právní nástupnictví oprávněné osoby – Arcibiskupství olomouckého je prokázáno:

Přípisem apoštolské nunciatury č. 4517, ze dne 26. 6. 1947, kdy byla vyjmuta z pravomoci Arcibiskupství v Bratislavě československá část v Bratislavě diecéze a zřízena samostatná Apoštolská administratura v Českém Těšíně podléhající přímo Apoštolskému stolci v Římě.

Apoštolským listem, ze dne 30. 12. 1977, o zrušení Apoštolské administratury a o připojení dvou částí, které se nacházejí na území ČSSR, Český Těšín a Jeseník, k arcidiecézi olomoucké.

Potvrzením Ministerstva kultury ČR, ze dne 28. 8. 1995, č. j. 5838/95, kterým je doloženo, že na základě rozhodnutí Svatého Stolce, ze dne 30. 12. 1977, přešla vlastnická práva Arcibiskupství v Bratislavě na území České republiky na Arcibiskupství olomoucké.

Delimitačním protokolem, ze dne 30. 6. 2005, a dodatkem č. 1 o rozdělení práv a povinností včetně restitučních nároků v Moravskoslezském kraji na Biskupství ostravsko-opavské a v Olomouckém kraji na Arcibiskupství olomoucké.

S ohledem na výše uvedené doklady, Státní pozemkový úřad konstatuje, že k pozemkům uvedeným ve výroku rozhodnutí je právním nástupcem Arcibiskupství olomoucké.

Podmínka přechodu na stát v rozhodném období byla posuzována následovně:

Ve správním řízení bylo zjištěno, že oprávněná osoba byla vlastníkem předmětných nemovitých věcí na základě zápisů v Zemské desce Opavské, knihovní vložce č. 60 a byla jí způsobena majetková krivda uvedená v ust. § 5 písm. a), což bylo prokázáno Rozhodnutím Ministerstva zemědělství v Praze, čís. j.: 6140/48-IS/R-12, ze dne 15. 3. 1948, Rozhodnutím Ministerstva zemědělství, čís. j.: 41.059/48-IX/R-12, ze dne 31. 5. 1948 a Zápisem o faktickém převzetí hospodářství, sepsaným dne 9. 8. 1948.

Dle vyjádření oprávněné osoby Arcibiskupství olomouckého ze dne 3. 7. 2013 a prohlášení, ze dne 13. 5. 2013, nebyla za odňaté nemovitosti vyplacena náhrada.

**Státní pozemkový úřad konstatuje, že nemovitosti přešly na stát podle ust. § 5 písm. a) zákona č. 428/2012 Sb., a to bez náhrady, postupem podle zákona č. 142/1947 Sb., o revizi I. pozemkové reformy.**

Dohoda o vydání nemovitostí dle § 9 odst. 2 zákona nebyla ze strany povinné osoby Státního pozemkového úřadu uzavřena s odkazem na možnou překážku k vydání, uvedenou v ust. § 8 odst. 1 písm. h) zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi.

V průběhu správního řízení byla dohledána konfiskační vyhláška Okresního národního výboru v Bruntále č. j. 8180-VIII/45, na konfiskaci majetku dle dekretu presidenta republiky č. 108/1945 Sb., v obci Buchberkstálu (nyní k. ú. Železná) se seznamem konfiskovaných budov, mezi jiným i budov ve vlastnictví lesní správy - majetek Vratislavského arcibiskupství.

Vzhledem k tomu, že konfiskační dekrety presidenta republiky byly účinné ad personam, tedy k subjektu, na který rozhodnutím příslušného orgánu státní moci aplikace dekretů dopadla, zkoumal Státní pozemkový úřad, zda vydání nemovitostí nebrání některá ze skutečností uvedená v ust. § 8 odst. 1 zákona.

Proti konfiskační vyhlášce vydané Okresním národním výborem v Bruntále, č. j. 8180-VIII/45, bylo podáno odvolání Vratislavským arcibiskupstvím ze dne 9. 9. 1946.

K tomu Státní pozemkový úřad konstatuje, že podle tehdejších právních předpisů mělo odvolání odkladný účinek, až do rozhodnutí odvolacího úřadu. Listiny, které by prokázaly, jak bylo vyřízeno odvolání Vratislavského arcibiskupství ze dne 9. 9. 1946 proti této konfiskační vyhlášce, nebyly nalezeny.

Při posuzování možnosti konfiskace majetku přihlížel správní orgán mj. k ust. § 16 odst. 1 písm. b) zákona č. 142/1947 Sb., které stanoví „*Ustanovení tohoto zákona se nevztahují na půdu konfiskovanou podle dekretu č. 12/1945 Sb., presidenta republiky, ze dne 25. 10. 1945, č. 108 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy, nebo podle nařízení č. 104/1945 Sb., n. SNR, ve znění nařízení č. 64/1946 n. SNR*“ z čehož je možno dovodit, že konfiskovaný majetek by nemohl být následně odňat bez náhrady postupem podle zákona č. 142/1947 Sb.

Z přípisu expozitury Zemského národního výboru v Moravské Ostravě, vedeného pod č. j. VIII/35-742/16-1946, ze dne 14. 9. 1946, bylo zjištěno, že předmětná konfiskační vyhláška je vadná, jak po stránce právní, tak věcné i formální a proto expozitura učinila opatření, aby konfiskační řízení podle této vyhlášky bylo zastaveno.

Z téhož přípisu je dále zřejmé, že Ministerstvo školství a osvěty vzalo na vědomí, že konfiskační řízení vedené proti majetku Arcibiskupství vratislavského v okrese bruntálském podle dekretu presidenta republiky č. 108/1945 Sb., bylo zastaveno a o této skutečnosti Zemský národní výbor, expozitura v Ostravě, uvědomil Okresní národní výbor v Bruntále.

Státní pozemkový úřad v řádně provedeném správním řízení vyhodnotil veškeré listiny, které si ve správním řízení opatřil s tím, že v posuzovaných dokladech je patrný záměr vztáhnout na majetek Vratislavského arcibiskupství konfiskační dekrety presidenta republiky, ale že konfiskace majetku Vratislavského arcibiskupství nebyla dovršena.

Jako podporu toho závěru lze použít i další listiny, které se vztahují k majetku Vratislavského biskupství, které řeší majetek i po roce 1948.

Jedná se zejména o usnesení Ústavního soudu č. IV ÚS 3361/13, ze dne 4. 3. 2015, kterým byla odmítnuta ústavní stížnost Olomouckého kraje, který se před obecnými soudy domáhal určení, že je vlastníkem nemovitosti v k. ú. Javorník – město.

Sporná nemovitost je zapsána na LV č. 698 pro k. ú. Javorník – město. V svém odůvodnění Ústavní soud konstatuje, že obecné soudy se podrobně zabývaly otázkou, přechodu žalované nemovitosti na stát a došly k závěru, že k přechodu vlastnictví na stát nikdy nedošlo a Arcibiskupství olomoucké jako právní nástupce Vratislavského arcibiskupství je nadále vlastníkem zmíněné nemovitosti.

S ohledem na výše uvedené Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj dospěl k závěru, že nemovité věci uvedené ve výroku rozhodnutí lze vydat, když vydání majetku nebrání překážka uvedená v ust. § 8 odst. 1 písm. h) zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi.

Státní pozemkový úřad dále prošetřil, zda vydání nemovitostí nebrání některá ze skutečností uvedených v ust. § 8 odst. 1 písm. a) - g) zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi.

Ze sdělení Městského úřadu Javorník ze dne 22.10.2015 plyne, že na pozemcích p.č. 392, 400/1, 400/6, 400/9, 400/16, 404, 407/2, 445/1, 445/22 v k.ú. Žulová se nacházejí překážky k vydání dle § 8 zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi, a to: účelové komunikace na parcelách p.č. 392 a p.č. 400/1 v k.ú. Žulová, které slouží jako přístupové plochy ke stavebním objektům, stavba firmy STOMIX na parcele č. 400/6, stavba trafostanice na parcele č. 400/9, přístupové schodiště na parcele č. 400/16 k budově na č.p. 399, stavba kůlny na p.č. 404, stavba dlážděného chodníku na parcele p.č. 407/2 a stavba asfaltového hřiště na parcelách p.č. 445/1 a p.č. 445/22 v k.ú. Žulová.

Dne 23. 3. 2016 se za účelem prověření skutečného stavu terénu uskutečnilo místní šetření v obci Žulová za účasti zástupce oprávněné osoby a zástupce povinné osoby. Při místním šetření byly zjištěny tyto skutečnosti:

Na pozemku p.č. 392, druh pozemku ostatní plocha, výměra 1 113 m<sup>2</sup> je z velké části příjezdová cesta do areálu a rovněž přístupová cesta k stavbám ve vlastnictví fyzických osob na p.č. 389/1, 389/2, 389/3, 389/4, bylo navrženo oddělení části pozemku GP nezasahující do této příjezdové cesty k vydání.

Na pozemku p.č. 400/1, druh pozemku ostatní plocha, výměra 7 260 m<sup>2</sup> je z části travní porost a nálet, větší část tvoří manipulační plocha. Geometrickým plánem budou vymezeny příjezdové cesty ke stavbě ve vlastnictví fyzické osoby p.č. 399, k budově p.č. 400/5, 400/4, 400/3, 398, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jiná stavba bez č.p., ve vlastnictví práv. osoby firmy STOMIX.



Pozemek p.č. 400/6 – zastavěná plocha a nádvoří, je zapsán na LV 10 002. Budova na tomto pozemku bez č.p., není zapsána na LV, jedná se o nafukovací skladovací halu, bez pevných základů, kterou užívá firma STOMIX.

Pozemek p.č. 400/9 je zapsán v katastru nemovitostí jako stavba technického vybavení, výměra 5 m<sup>2</sup>, v terénu se jedná o zdevastovanou, volně přístupnou stavbu, která neslouží svému účelu - pravděpodobně se jedná o bývalou trafostanici.

Pozemek p.č. 400/16 je evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, jiná stavba bez č.p., pozemek i stavba je zapsán na LV č. 10002. V současnosti se v terénu nenachází žádná stavba, pravděpodobně se jednalo o betonovou elektrickou rozvodnou skříň.

Na pozemku p.č. 404 – ostatní plocha, bylo navrženo oddělení části pozemku funkčně související se stavbami na p.č. 422 a p.č. 420, zapsaných na LV č. 175 a 176, ve vlastnictví fyzických osob.

Pozemek p.č. 407/2 – ostatní plocha, je zapsán na LV 10 002, geometrickým plánem bude oddělena část pozemku s přístupem do bytového domu p.č. 414 ve vlastnictví fyzických osob, která s touto stavbou funkčně souvisí.

Pozemky p.č. 445/1 – ostatní plocha a p.č. 445/22 – ostatní plocha jsou zapsány na LV 10002 – ostatní plocha, větší část plochy tvoří asfaltové školní hřiště, část tvoří nádvoří u budovy firmy STOMIX.

V rámci správního řízení byly vyhotovené geometrické plány č. 1209 A-66/2016 ze dne 6. 6. 2016, č. 1238-173/2016 ze dne 12. 8. 2016 a č. 1209 D-66/2016 ze dne 6. 6. 2016.

Geometrickými plány č. 1209 A-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 a č. 1238-173/2016 ze dne 12. 8. 2016 byly na parcelách p. č. 392, 400/1, 404, 407/2 odděleny přístupové a manipulační plochy – p.č. 392/1, 400/19, 400/20, 400/21, 404/2, 407/2 a části pozemku funkčně související se stavbami na parcelách č. 389/1, 389/2, 389/3, 389/4, 398, 400/3, 400/4, 400/5, 399, 414, 422, 420 ve vlastnictví fyzických osob.

Na základě výše uvedených skutečností správní orgán rozhodl o nevydání nově vzniklých parcel p.č. 392/1, 400/19, 400/20, 400/21, 404/2, 407/2 v k.ú. Žulová, uvedených ve výroku II tohoto rozhodnutí, z důvodu existence překážky dle §8 odst. 1 písm. a) zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi. Parcely slouží jako přístup k budovám, které jsou ve vlastnictví jiných osob, než je stát, slouží jako plochy nezbytně nutné pro užívání stavby a bezprostředně funkčně s těmito stavbami souvisí.

Geometrickým plánem č. 1209 D-66/2016 ze dne 6. 6. 2016 byla na parcelách p. č. 445/1, 445/22 oddělena asfaltová plocha, na které je vybudované školní hřiště a nádvoří u budovy na parcele p.č. 445/6 ve vlastnictví firmy STOMIX, sloužící jako manipulační plocha.

Státní pozemkový úřad rozhodl o nevydání nově vzniklých parcel p.č. 445/1, 445/33 z důvodu existence překážek dle §8 odst. 1 písm. a) a písm. e) zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi.

V případě parcel p.č. 400/6, 400/9, 400/16 bylo správnímu orgánu zasláno doplňující sdělení Městského úřadu Javorník, odboru výstavby a ŽP č.j. MEJV/1214/2/2016/Pa ze dne 17. 6. 2016, ve kterém se uvádí, že ke stavbám na pozemcích se stavebnímu úřadu nepodařilo dohledat žádnou dokumentaci. Na základě provedeného místního šetření a dokladů založených ve správním spise Státní pozemkový úřad rozhodl, že vydání parcel p.č. 400/6, 400/9, 400/16 nebrání překážka dle §8 odst. 1 písm. a) zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi, když se jedná o v terénu již neexistující stavby, nebo odstranitelnou stavbu a žádná relevantní dokumentace, která by prokazovala, že se jedná stavby zřízené v souladu se stavebním zákonem se nedohledala.

Dále bylo v rámci správního řízení zjištěno, že pozemek p.č. 389/4 v k.ú. Žulová je evidován v katastru nemovitostí s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba technického vybavení zapsaná na LV č. 530 pro k.ú. Žulová ve vlastnictví fyzické osoby.

Pozemek p.č. 397/8 v k.ú. Žulová je evidován v katastru nemovitostí s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba skladu zapsaná na LV č. 10002 pro k.ú. Žulová ve vlastnictví povinné osoby. Správní orgán ve věci posouzení nároku oprávněné osoby oslovil příslušný stavební úřad. Městský úřad Javorník, odbor výstavby a ŽP ve vyjádření ze dne 27. 5. 2016 doložil kopii vyjádření dle § 104 stavebního zákona č. j. V 1741/99-437/c/Lu ze dne 9. 8. 1999. Z doložené listiny plyne, že v případě stavby na pozemku se jedná o stavbu skladu, který je využíván jako sklad stavebních hmot. Tato stavba byla postavena v 70. letech.

Pozemek p.č. 445/16 v k.ú. Žulová je evidován v katastru nemovitostí s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba technického vybavení bez č.p. zapsaná na LV č. 10002 pro k.ú. Žulová ve vlastnictví povinné osoby. Dle sdělení příslušného stavebního úřadu - Městského úřadu Javorník ze dne 26.5.2016 č.j. MEJV/1143/2016 na pozemku stojí stavba odlučovače ropných látek LBO-1-GF. Pro stavbu bylo vydáno Okresním úřadem Jeseník, referátem životního prostředí kolaudační rozhodnutí ze dne 2. 12. 1996 zn. 2445/96/ŽP/R-303-Vb.Vo-231/2. Investorem stavby byla obec Žulová, zastoupená firmou Investik s.r.o. Šumperk.

Na základě výše uvedených skutečností správní orgán rozhodl o nevydání parcel KN p.č. 389/4, 397/8, 445/16 z důvodu existence překážky pro vydání dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi, když se jedná o pozemek zastavěný stavbou ve vlastnictví jiné osoby, než stát a když se jedná o stavby postavené po přechodu pozemků na stát.

U parcel uvedených ve výroku I tohoto rozhodnutí nebyla shledána překážka pro vydání dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) - g) zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi. Státní pozemkový úřad konstatuje, že nemovitosti přešly na stát podle ust. § 5 písm. a) zákona

č. 428/2012 Sb., a současně byly v tomto případě splněny veškeré podmínky pro vydání stanovené zákonem č. 428/2012 Sb., a proto rozhodl, jak je ve výroku I uvedeno.

Před vydáním rozhodnutí byla účastníkům řízení dána možnost vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí ve smyslu ust. § 36 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Žádný z účastníků řízení se ve stanovené době k podkladům pro rozhodnutí shromážděným ve správním spisu nevyjádřil, ani nežádal jejich doplnění o další důkazy.

Na základě tohoto rozhodnutí se zapíše nemovitě věci, uvedené ve výroku I., do vlastnictví oprávněné osoby – **Arcibiskupství olomouckého, IČ 00445151, se sídlem Wurmova 562/9, 771 01 Olomouc.**

#### **Poučení o opravném prostředku:**

Proti tomuto rozhodnutí se dle ust. § 9 odst. 8 zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi nelze odvolat. Dle ust. § 9 odst. 10 tohoto zákona může být tato věc projednána v řízení podle části páté občanského soudního řádu. K řízení je v prvním stupni příslušný krajský soud. Žaloba musí být dle ust. § 247 odst. 1 občanského soudního řádu podána ve lhůtě dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí.



*Neumanová*

**JUDr. Roman Brnčal, LL. M.**  
**ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Olomoucký kraj**

**v z. Ing. Kateřina Neumanová**  
**zástupkyně ředitele Krajského pozemkového úřadu pro Olomoucký kraj**

#### **Rozdělovník:**

- |  |    |
|--|----|
| 1. Arcibiskupství olomoucké, Wurmova 562/9, 771 01 Olomouc   | 1x |
| 2. Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj – Oddělení převodů a privatizace  | 1x |
| 3. Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj – Oddělení restitucí – spis   | 2x |
| 4. Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, Husova 10/1, 790 01 Jeseník, po nabytí právní moci ke vkladu prostřednictvím oprávněné osoby | 1x |









vjezd bez zivory







