

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

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**pozemek p.č. 3916, součástí je stavba bývalé ČOV s příslušenstvím,  
k.ú. a obec Dolní Lutyně, okres Karviná**

**PP č. 87160/2001**

**Praha - 2024**

MINISTERSTVO FINANČÍ  
Letenská 15, 118 10 Praha 1

## INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž  
na prodej majetku organizační složky státu

### 1. Vymezení privatizované jednotky:

#### Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

#### Privatizovaná jednotka

Název: PP č. 87160/2001 - pozemek p. č. 3916, součástí je stavba bývalé ČOV s příslušenstvím, v k. ú. a obci Dolní Lutyně, okres Karviná

Adresa: Dolní Lutyně, 735 53 Dolní Lutyně

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):	0
- Průměrná měsíční mzda:	0 Kč
- Export:	0 Kč
- Dotace:	0 Kč
- Míra odepsanosti základních prostředků:	0 %

### 3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 25.3.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	3 558 450,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	3 558 450,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	3 558 450,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	321 914,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	3 128 659,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	107 877,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	



MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

Čj.: MF-8909/2024/7204 - 2

PID: MFCREXEVFQ-02

Doručeno: 12.04.2024

Listu: 0

Druh: SVAZEK

podatelna

Fo 4/5

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): 3 558 450,00 Kč

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

E. Majetek privatizované jednotky celkem: 3 558 450,00 Kč

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

**5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):** 0,00 Kč

**6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:**  
Nejsou.

**7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit**  
Nejsou.

**8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:**  
Privatizovaný majetek není pojištěn.

**9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky):**  
Nejsou.

**10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:**  
Privatizovaný majetek není pronajat.

**11. Ekologické závady:**

Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí, odboru výkonu státní správy IX, Čs. legií 1719/5, 702 00 Ostrava, č.j. ; sp. zn. : MZP/2023/580/61; ZN/MZP/2023/580/16 ze dne 3.2.2023 a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze privatizačního projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

**12. Omezení ze strany jiných subjektů**

Přístup k ČOV je po komunikaci ve vlastnictví společnosti STATEK NERAD spol. s r. o. Není právně ošetřen. Splašková kanalizace se nachází v zemi na pozemcích více vlastníků - ČR – SPÚ, společnosti STATEK NERAD spol. s r. o. a dalších vlastníků (je dlouhodobě nefunkční, věcné břemeno není zřízeno).

KS 43

### 13. Hlavní rizikové faktory

Stavba ČOV je ve špatném technickém stavu, dlouhodobě mimo provoz.

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

Majetek byl prověřen Státním pozemkovým úřadem.

### 15. Další doplňující údaje:

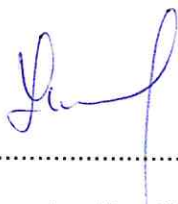
Jedná se o pozemek p. č. 3916, jehož součástí je stavba bývalé čističky odpadních vod s příslušenstvím (oplocení, zpevněná plocha – komunikace, splašková kanalizace, sadové úpravy), která se nachází vedle hlavního vjezdu do zemědělského střediska „NERAD“ v k. ú. Dolní Lutyně. Stavba není předmětem evidence v KN. Čistička odpadních vod s příslušenstvím je dlouhodobě nefunkční, mimo provoz. Její technický stav je velmi špatný. Pozemek ani stavba ČOV nejsou pronajaté. Technologická část čističky byla v mezidobí odstraněna.

Přístup k čističce je po komunikaci na pozemku p. č. 3922, která je ve vlastnictví společnosti STATEK NERAD spol. s r. o. Na předmětný majetek se nevztahuje povinnost zpracovat průkaz energetické náročnosti budov ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění. Další informace k majetku jsou uvedeny ve znaleckém posudku č. 035998/2023 ze dne 28.6.2023.

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

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

V Ostravě dne 10.4.2024



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

①

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

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 25.3.2024 vč. potvrzení o ověření úč. rozvahy
- Tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky podle přiloženého vzoru
- Seznam nemovitých věcí (pozemek a stavba)
- Výpis z KN
- Ortofotomapa + mapa KN
- Znalecký posudek č. 035998/2023 ze dne 28.6.2023 + stanovisko odborného útvaru
- Stanoviska MŽP a čestné prohlášení o ekologických závazcích
- Fotodokumentace





# Rozvaha



MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

Čj.:

PID: MFCREXEVFQ-03

Doručeno: 12.04.2024

Listu: 4

Druh: PRILOHA

Příloha č. 1

 Zpracováno v souladu s vyhláškou  
 č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů

podatelna

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

KPÚ pro Moravskoslezský kraj, Libušina 502/5, Ostrava - Přívoz, 702 00

sestavená k: 25.3.2024

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87160, SPJ 2001

 Název PP: Pozemek p. č. 3916, součástí je stavba bývalé ČOV s příslušenstvím,  
 v k. ú. a obci Dolní Lutyně, okres Karviná

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>3 558 450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 558 450,00</b>	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		<b>3 558 450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 558 450,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>					
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
2.	Software	013				
3.	Ocenitelná práva	014				
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	015				
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>3 558 450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 558 450,00</b>	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
10.	Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	<b>3 558 450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 558 450,00</b>	
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
<b>IV.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
<b>B.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>					
<b>I.</b>	<b>Zásoby</b>					
1.	Pořízení materiálu	111				
2.	Materiál na skladě	112				
3.	Materiál na cestě	119				
4.	Nedokončená výroba	121				
5.	Polotovary vlastní výroby	122				
6.	Výrobky	123				
7.	Pořízení zboží	131				
8.	Zboží na skladě	132				
9.	Zboží na cestě	138				

	10.	Ostatní zásoby	139			
<b>II. Krátkodobé pohledávky</b>						
	1.	Odběratelé	311			
	2.	Směnky k inkasu	312			
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313			
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314			
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315			
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316			
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317			
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335			
	10.	Sociální zabezpečení	336			
	11.	Zdravotní pojištění	337			
	12.	Důchodové spoření	338			
	13.	Daň z příjmů	341			
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342			
	15.	Daň z přidané hodnoty	343			
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344			
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346			
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348			
	19.	Pohledávky ze správy daní	352			
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355			
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356			
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358			
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361			
	24.	Pevné termínové operace a opce	363			
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369			
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365			
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367			
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373			
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375			
	30.	Náklady příštích období	381			
	31.	Příjmy příštích období	385			
	32.	Dohadné účty aktivní	388			
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377			
<b>III. Krátkodobý finanční majetek</b>						
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251			
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253			
	3.	Jiné cenné papíry	256			
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244			
	5.	Jiné běžné účty	245			
	6.	Účty státních finančních aktiv	247			
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248			
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249			
	9.	Běžný účet	241			
	10.	Běžný účet FKSP	243			
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225			
	15.	Ceniny	263			
	16.	Peníze na cestě	262			
	17.	Pokladna	261			

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1		2	
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ		MINULÉ	
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>3 558 450,00</b>			
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>3 558 450,00</b>			
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>3 558 450,00</b>			
	1. Jmění účetní jednotky	401	<b>186 736,59</b>			
	2. Fond privatizace	402				
	4. Kurzové rozdíly	405				
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406				
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	<b>3 371 713,41</b>			
	7. Opravy předcházejících účetních období	408				
<b>II.</b>	<b>Fondy účetní jednotky</b>					
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412				
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413				
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414				
<b>III.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>					
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období					
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431				
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432				
<b>IV.</b>	<b>Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření</b>					
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222				

75 119



	2.	Zvláštní výdajový účet	223		
	3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227		
	4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404		
<b>D.</b>		<b>Cizí zdroje</b>			
<b>I.</b>		<b>Rezervy</b>			
	1.	Rezervy	441		
<b>II.</b>		<b>Dlouhodobé závazky</b>			
	1.	Dlouhodobé úvěry	451		
	2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452		
	3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453		
	4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455		
	5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456		
	6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457		
	7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459		
	8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472		
	9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475		
<b>III.</b>		<b>Krátkodobé závazky</b>			
	1.	Krátkodobé úvěry	281		
	2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282		
	3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283		
	4.	Jiné krátkodobé půjčky	289		
	5.	Dodavatelé	321		
	6.	Směnky k úhradě	322		
	7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324		
	8.	Závazky z dělené správy	325		
	9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326		
	10.	Zaměstnanci	331		
	11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333		
	12.	Sociální zabezpečení	336		
	13.	Zdravotní pojištění	337		
	14.	Důchodové spoření	338		
	15.	Daň z příjmů	341		
	16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342		
	17.	Daň z přidané hodnoty	343		
	18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345		
	19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347		
	20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349		
	21.	Přijaté zálohy daní	351		
	22.	Přeplatky na daních	353		
	23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354		
	24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355		
	25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357		
	26.	Ostatní závazky ze správy daní	359		
	27.	Krátkodobé závazky z ručení	362		
	28.	Pevné termínové operace a opce	363		
	29.	Závazky z neukončených finančních operací	364		
	30.	Závazky z finančního zajištění	366		
	31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368		
	32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374		
	33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375		
	34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248		
	35.	Výdaje příštích období	383		
	36.	Výnosy příštích období	384		
	37.	Dohadné účty pasivní	389		
	38.	Ostatní krátkodobé závazky	378		

Sestaveno dne: 25.3..2024

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:

*Rudolf HS*

Odpovědná osoba za KPÚ: Mgr. Dana Lišková, ředitelka

Podpis:

*Dana Lišková*

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

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

*Lenka Tůmová*

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

2024-03-25

PP 87160, SPJ 2001

Pozemek p. č. 3916, součástí je stavba bývalé ČOV s příslušenstvím, v k. ú. a obci Dolní Lutyně, okres Karviná

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Dolní Lutyně	PKN - poz. 3916	Parcela	1858878-12571370	4 555,04 Kč	321 914,00 Kč
<b>Celkem pozemky</b>				<b>4 555,04 Kč</b>	<b>321 914,00 Kč</b>

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Dolní Lutyně	čerpací stanice - 629731 Dolní Lutyně	Jiná stavba	203-10571370	321 101,00 Kč	1 340 795,00 Kč	321 101,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Dolní Lutyně	komunikace ČOV - 629731 Dolní Lutyně	Jiná stavba	204-10571370	56 690,00 Kč	11 604,00 Kč	38 926,69 Kč	0,00 Kč	17 763,31 Kč
Dolní Lutyně	sadové úpravy ČOV - 629731 Dolní Lutyně	Jiná stavba	205-10571370	11 819,00 Kč	85 958,00 Kč	8 115,93 Kč	0,00 Kč	3 703,07 Kč
Dolní Lutyně	oplocení ČOV - 629731 Dolní Lutyně	Jiná stavba	206-10571370	23 429,00 Kč	10 315,00 Kč	16 088,13 Kč	0,00 Kč	7 340,87 Kč
Dolní Lutyně	kanalizace splašková - 629731 Dolní Lutyně	Jiná stavba	207-10571370	577 231,00 Kč	1 787 864,00 Kč	423 856,70 Kč	0,00 Kč	153 374,30 Kč
<b>Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství</b>				<b>990 270,00 Kč</b>	<b>3 236 536,00 Kč</b>	<b>808 088,45 Kč</b>	<b>0,00 Kč</b>	<b>182 181,55 Kč</b>


**Celkem PP 87160, SPJ 2001**

**3 558 450,00 Kč**

Sestaveno dne: 25.3.2024

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:



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

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

ke dni: 25.3.2024

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87160, privatizované jednotky SPJ 2001 - pozemek p. č. 3916, součástí je stavba bývalé ČOV s příslušenstvím, v k. ú. a obci Dolní Lutyně, okres Karviná, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 3 558 450,00 Kč.

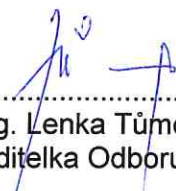
Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 - pozemek p. č. 3916, součástí je stavba bývalé ČOV s příslušenstvím, v k. ú. a obci Dolní Lutyně, okres Karviná, ke dni 25.3.2024, zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87160.

V Praze dne - 2. 04. 2024

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Husinecká 10,24/11a  
130 00 Praha 3

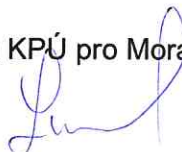
17

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

Vypracoval: Rudolf Hartmann  
Telefon: 727 927 491




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



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

11

- 2. 04. 2024 



## Seznam nemovitých věcí - příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná

Obec: Dolní Lutyně

Katastrální území: Dolní Lutyně

List vlastnictví: 10002

Pozemek:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Lutyně	Dolní Lutyně	3916	ostatní plocha	1858878

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

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby parc. č.	Na pozemku maj.	ID
Dolní Lutyně	Dolní Lutyně	čerpací stanice - 629731 Dolní Lutyně	3916	20370
Dolní Lutyně	Dolní Lutyně	komunikace ČOV - 629731 Dolní Lutyně	3916	20470
Dolní Lutyně	Dolní Lutyně	sadové úpravy ČOV - 629731 D. Lutyně	3916	20570
Dolní Lutyně	Dolní Lutyně	oplocení ČOV - 629731 Dolní Lutyně	3916	20670
Dolní Lutyně	Dolní Lutyně	kanalizace splašková - 629731 D. Lutyně	3916	20770

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

V Ostravě dne 10.4.2024

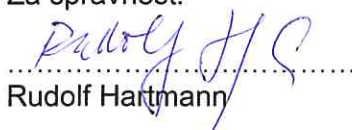


STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj  
Libušina 502/5  
702 00 Ostrava

Mgr. Dana Lišková  
ředitelka Krajského pozemkového úřadu  
pro Moravskoslezský kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

  
Rudolf Hartmann

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2024 13:34:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-240403120335 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598968 Dolní Lutyně

Kat.území: 629731 Dolní Lutyně

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	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		3916	686	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území

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

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

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) č.j. SPÚ-010054/2013/OMV/1 -/ ze dne 02.01.2013.

Z-617/2013-803

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.04.2024 14:04:36

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



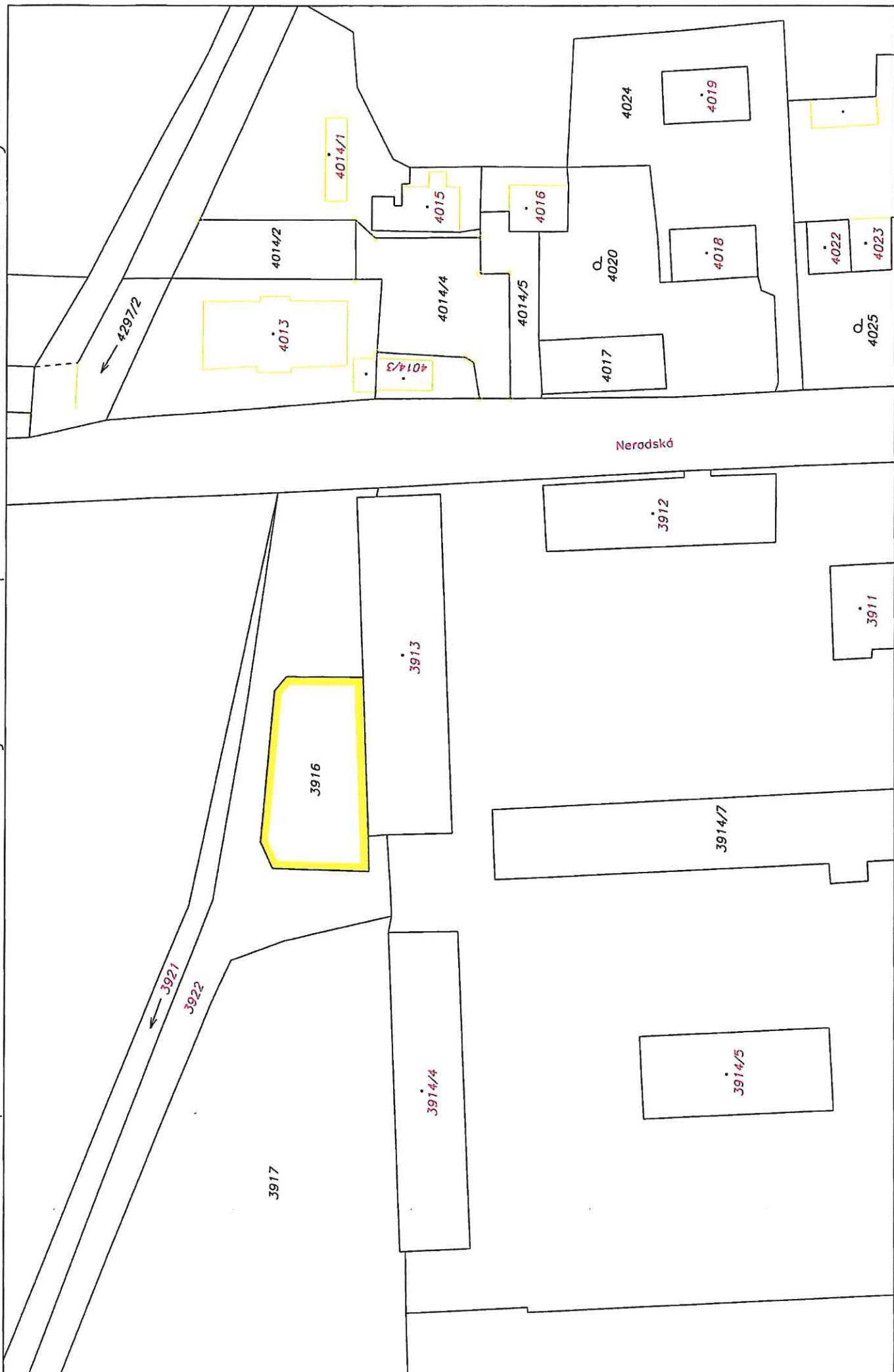
Pozemek p. č. 3916, součástí je ČOV s přísluší. – k. ú. Dolní Lutyně



1:900



Pozemek p. č. 3916, součástí je ČOV s přísluší. – k. ú. Dolní Lutyně



1:900

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 035998/2023

**Zadavatel znaleckého posudku:** Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj  
Česká republika - Státní pozemkový úřad  
Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov

**Číslo jednací:** SPU 186974/2023/Har

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

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

**Adresa předmětu ocenění:** Pozemek parc. č. 3916, k.ú. Dolní Lutyně, obec Dolní Lutyně, okres Karviná

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 17.05.2023

**Zpracováno ke dni:** 17.05.2023

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

Znalecký posudek obsahuje 36 stran textu včetně titulního listu a 31 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Toto je vyhotovení č. 1

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 28.06.2023



# A. ZADÁNÍ

## 1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení zjištěné ceny a obvyklé ceny pozemku parc. č. 3916 (výměra 686 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha) včetně stavby čističky odpadních vod s příslušenstvím (splašková kanalizace, oplocení, zpevněné plochy a sadové úpravy), který je zapsaný na listu vlastnictví č. 10002 pro katastrální území Dolní Lutyně, obec Dolní Lutyně, okres Karviná.

## 2. Účel znaleckého posudku

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

## 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# B. VÝČET PODKLADŮ

## 1. Postup výběru zdrojů

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

## 2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, mapy oblasti, inženýrské sítě, Inventární karty majetku ze Státního statku Karviná se stručným popisem, Projektová dokumentace ke splaškové kanalizaci, Rozhodnutí o prozatímním užívání stavby, Karty majetku, standardy oceňování SPÚ, a dále

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

### 3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## **C. NÁLEZ**

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 3916
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Dolní Lutyně, obec Dolní Lutyně, okres Karviná
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Karviná
Obec:	Dolní Lutyně
Katastrální území:	Dolní Lutyně
Počet obyvatel:	5 244

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 594,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 433,00$  Kč/m<sup>2</sup>

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 17.05.2023 na místě samém, prohlídku provedl zhotovitel XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, pozemek zpřístupněn, pořizena fotodokumentace.

Přítomná osoba na prohlídce - SPÚ - Hartmann Rudolf.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

#### **Vlastnické právo:**

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

#### **Nemovitosti:**

Pozemek parc. č. 3916 (výměra 686 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha) včetně stavby čističky odpadních vod s příslušenstvím (splašková kanalizace, oplocení, zpevněné plochy a sadové úpravy), který je zapsaný na listu vlastnictví č. 10002 pro katastrální území Dolní Lutyně, obec Dolní Lutyně, okres Karviná.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

#### **Splašková kanalizace**

Při místním šetření nebylo možné ověřit existenci splaškové kanalizace a 20 šachet, které by měly být umístěny dle situace na trase splaškové kanalizace dle Inventární a technické karty.

Po domluvě se zadavatelem bude oceněna pouze splašková kanalizace, jejíž délka byla převzata z Inventární a technické karty, dle které je kanalizace provedena z PVC potrubí uloženého v pískovém lóži v délce 330 m a v kameninovém potrubí v délce 142 m.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku:**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 3916 zapsaný v katastru nemovitostí jako: druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha o celkové výměře 686 m<sup>2</sup>. Oceňovaný pozemek je stavební. Sklon pozemku je rovinatý. Součástí pozemku je stavba čističky odpadních vod s příslušenstvím (splašková kanalizace, oplocení, zpevněné plochy, sadové úpravy) – stavba není předmětem zápisu do KN, nepodléhá zápisu do KN.

### *Stavba čističky odpadních vod*

Stavba ČOV je z roku 1989 a není předmětem zápisu do KN. Původně měla sloužit pro areál bývalého Státního statku Karviná a pro okolní bytové domy, tzn. mělo se jednat o 2 větve. Dle SPÚ není známo, zda byla někdy zprovozněna. Dle SPÚ již technologická část není součástí.

Skládá se ze stavby (konstrukce cihla, tl. 33 cm, rozvody chybí, dveře chybí, luxfery, vady - omítka opadaná, provlhlé stropy), nádrží (železobetonové opatřené zemní izolací) a propojovacích částí.

### *Splašková kanalizace*

Při místním šetření nebylo možné ověřit existenci splaškové kanalizace a 20 šachet, které by měly být umístěny dle situace na trase splaškové kanalizace dle Inventární a technické karty.

Po domluvě se zadavatelem bude oceněna pouze splašková kanalizace, jejíž délka byla převzata z Inventární a technické karty, dle které je kanalizace provedena z PVC potrubí uloženého v pískovém lóži v délce 330 m a v kameninovém potrubí v délce 142 m.

### *Oplocení*

Pletivo do ocelových sloupků.

### *Zpevněné plochy*

Jedná se o betonové plochy.

### *Sadové úpravy*

Jedná se o zatravněné plochy, okrasné a náletové dřeviny.

### **Využití podle územně plánovací dokumentace obce:**

Dle územního plánu Dolní Lutyně je pozemek regulován jako VZ - plochy výroby zemědělské.

### **Širší vztahy:**

Přístup je řešen přes pozemek parc. č. 3922 ve vlastnictví STATEK NERAD spol. s r. o. – věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu nebylo zjištěno. Na pozemek parc. č. 3922 navazuje pozemek parc. č. 4331 ve vlastnictví Moravskoslezského kraje. Pozemek leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami s průmyslovou zónou.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka příměstské hromadné dopravy a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

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

Bez zápisu



### Tabulkový popis

<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. 3916
	Celková výměra	686 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, způsob využití jiná plocha
	Územní plán Dolní Lutyně	VZ - plochy výroby zemědělské
	Sklon pozemku	rovinatý
	Přístupová cesta k pozemku	Přístup je řešen přes pozemek parc. č. 3922 ve vlastnictví STATEK NERAD spol. s r. o. – věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu nebylo zjištěno. Na pozemek parc. č. 3922 navazuje pozemek parc. č. 4331 ve vlastnictví Moravskoslezského kraje.
	Stavby na pozemku	<p>Součástí pozemku je stavba čističky odpadních vod s příslušenstvím (splašková kanalizace, oplocení, zpevněné plochy, sadové úpravy) – stavba není předmětem zápisu do KN, nepodléhá zápisu do KN.</p> <p><i>Stavba čističky odpadních vod</i></p> <p>Stavba ČOV je z roku 1989 a není předmětem zápisu do KN. Původně měla sloužit pro areál bývalého Státního statku Karviná a pro okolní bytové domy, tzn. mělo se jednat o 2 větve. Dle SPÚ není známo, zda byla někdy zprovozněna. Dle SPÚ již technologická část není součástí.</p> <p>Skládá se ze stavby (konstrukce cihla, tl. 33 cm, rozvody chybí, dveře chybí, luxfery, vady - omítka opadaná, provlhle stropy), nádrží (železobetonové opatřené zemní izolací) a propojovacích částí.</p> <p><i>Splašková kanalizace</i></p> <p>Při místním šetření nebylo možné ověřit existenci splaškové kanalizace a 20 šachet, které by měly být umístěny dle situace na trase splaškové kanalizace dle Inventární a technické karty.</p> <p>Po domluvě se zadavatelem bude oceněna pouze splašková kanalizace, jejíž délka byla převzata z Inventární a technické karty, dle které je kanalizace provedena z PVC potrubí uloženého v pískovém lóži v délce 330 m a v kameninovém potrubí v délce 142 m.</p> <p><i>Oplocení</i></p> <p>Pletivo do ocelových sloupků.</p> <p><i>Zpevněné plochy</i></p> <p>Jedná se o betonové plochy.</p> <p><i>Sadové úpravy</i></p> <p>Jedná se o zatravněné plochy, okrasné a náletové dřeviny.</p>

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka příměstské autobusové dopravy a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	-

## 7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.05.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

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

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

## D. POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

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

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,306$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,306$$

## 1. Objekt čerpací stanice (dle Karty majetku č. 203 čerpací stanice)

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	2,26*3,70	=	8,36

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	8,36 m <sup>2</sup>	3,59 m	30,01
Součet	8,36 m <sup>2</sup>		30,01

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 30,01 / 8,36 = 3,59 m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 8,36 / 1 = 8,36 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(2,26*3,70)*(3,59)	=	30,02 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	30,02 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		30,02 m <sup>3</sup>



### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	pravděpodobně ano	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	pravděpodobně živičná svařovaná běžná	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	ano	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitová	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	luxfery	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	13,10	100	1,00	13,10
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100	1,00	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00

13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,70	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,21
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,7021

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	3 247,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,7095
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8850
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7021
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	8 076,78
<b>Plná cena:</b> 30,02 m <sup>3</sup> * 8 076,78 Kč/m <sup>3</sup>	=	242 464,94 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Koeficient opotřebení: (1 - 34,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 34,0 % / 100)	*	0,660
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	160 026,86 Kč
<b>Koeficient pp</b>	*	0,306
<b>Cena stavby CS</b>	=	48 968,22 Kč

**Objekt čerpací stanice (dle Karty majetku č. 203 čerpací stanice) - zjištěná cena** = 48 968,22 Kč

## 2. Nádrže ČOV, včetně propojovacích částí (dle Karty majetku č. 203 čerpací stanice)

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy  
Objekt: Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod  
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): montovaná z dílců betonových plošných  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212  
Množství:  $100,51 * 4,50 = 452,30 \text{ m}^3$   
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 619,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0570
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	<u>4 454,35</u>
<b>Plná cena:</b> $452,30 \text{ m}^3 * 4 454,35 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>2 014 702,51 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 80 = 42,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 42,5 \% / 100)$	* <u>0,575</u>
Nákladová cena stavby $CS_N$	= <u>1 158 453,94 Kč</u>
Koeficient pp	* <u>0,306</u>
<b>Cena stavby CS</b>	= <b><u>354 486,91 Kč</u></b>

**Nádrže ČOV, včetně propojovacích částí (dle Karty majetku č. 203 čerpací stanice) - zjištěná cena = 354 486,91 Kč**

## 3. Splašková kanalizace - z PVC potrubí (dle Karty majetku č. 207 kanalizace splašková)

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 13. Kanalizace trubní  
Profil potrubí DN v mm: 300 mm  
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot  
Hloubka uložení: 1,20 m  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223  
Množství: 330,00 m  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 163,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0350
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K <sub>5</sub> vyhláškou zvýšena na 1.035		
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	6 758,65
<b>Plná cena:</b> 330,00 m * 6 758,65 Kč/m	=	<b>2 230 354,50 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 80 = 42,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 42,5 % / 100)	*	0,575
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>1 282 453,84 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,306
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>392 430,88 Kč</b>
<b>Splašková kanalizace - z PVC potrubí (dle Karty majetku č. 207 kanalizace splašková) - zjištěná cena</b>	=	<b>392 430,88 Kč</b>

### 4. Splašková kanalizace - v kameninovém potrubí (dle Karty majetku č. 207 kanalizace splašková)

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm	300 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub kameninových
Hloubka uložení:	1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	142,00 m
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 981,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0350
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K <sub>5</sub> vyhláškou zvýšena na 1.035		
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	6 189,96
<b>Plná cena:</b> 142,00 m * 6 189,96 Kč/m	=	<b>878 974,32 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

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

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

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,575
=	505 410,23 Kč
*	0,306
=	154 655,53 Kč

Splašková kanalizace - v kameninovém potrubí (dle Karty majetku č. 207 kanalizace splašková) - zjištěná cena = 154 655,53 Kč

### 5. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr (dle Karty majetku č. 206 oplocení ČOV)

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

108,80 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

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

= 240,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,9000

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

\* 2,7150

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

= 586,44

Plná cena:  $108,80 \text{ m}^2 * 586,44 \text{ Kč/m}^2$

= 63 804,67 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 34 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	9 570,70 Kč
*	0,306
=	2 928,63 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr (dle Karty majetku č. 206 oplocení ČOV) - zjištěná cena = 2 928,63 Kč

## 6. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm (stanoveno odhadem, dle Karty majetku č. 204 komunikace ČOV)

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	40,00 m <sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	235,-
Polohový koeficient K <sub>S</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	618,-
<b>Plná cena:</b> 40,00 m <sup>2</sup> * 618,- Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>24 720,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 60 = 56,7 %	
Koeficient opotřebení: (1- 56,7 % / 100)	* 0,433
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	= 10 703,76 Kč
Koeficient pp	* 0,306
<b>Cena stavby CS</b>	<b>= 3 275,35 Kč</b>

**Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm (stanoveno odhadem, dle Karty majetku č. 204 komunikace ČOV) - zjištěná cena** = **3 275,35 Kč**

## 7. Pozemek parc. č. 3916

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,000

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,306

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00



$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,306 = 0,306$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	433,-	0,306		132,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	3916	686	132,50	90 895,-
Stavební pozemek - celkem			686		<b>90 895,-</b>

**Pozemek parc. č. 3916 - zjištěná cena celkem = 90 895,- Kč**

## 8. Porosty (dle Karty majetku č. 205 sadové úpravy ČOV)

**Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 3916			34 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 80 %	3 168,-	3 168,-
javor klen na pozemku p.č.: 3916			34 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-	- 20 %	17 424,-	34 848,-
na pozemku p.č.: 3916			34 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 20 %	15 720,-	15 720,-
na pozemku p.č.: 3916			5 roků	11,00 ks
Listnaté stromy I	620,-	- 20 %	496,-	5 456,-
Součet:				59 192,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K <sub>s</sub> (příl. č. 20)			*	0,900
<b>Celkem - okrasné rostliny</b>			=	<b>23 972,76 Kč</b>

**Porosty (dle Karty majetku č. 205 sadové úpravy ČOV) - zjištěná cena celkem = 23 972,76 Kč**

### **Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu**

1. Objekt čerpací stanice (dle Karty majetku č. 203 čerpací stanice)	48 968,- Kč
2. Nádrže ČOV (dle Karty majetku č. 203 čerpací stanice)	354 487,- Kč
3. Splašková kanalizace - z PVC potrubí (dle Karty majetku č. 207 kanalizace splašková)	392 431,- Kč
4. Splašková kanalizace - v kameninovém potrubí (dle Karty majetku č. 207 kanalizace splašková)	154 656,- Kč
5. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr (dle Karty majetku č. 206 oplocení ČOV)	2 929,- Kč
6. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm (stanoveno odhadem, dle Karty majetku č. 204 komunikace ČOV)	3 275,- Kč
7. Pozemek parc. č. 3916	90 895,- Kč
8. Porosty (dle Karty majetku č. 205 sadové úpravy ČOV)	23 973,- Kč
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b>1 071 614,- Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>1 071 610,- Kč</b>

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro ocenění předmětného pozemku parc. č. 3916, jehož součástí je stavba čističky odpadních vod s příslušenstvím, jako celku, nebyly nalezeny srovnatelné nemovitosti.

#### Hledání v databázi

<input checked="" type="checkbox"/> Byt	<input checked="" type="checkbox"/> Pozemek	<input type="checkbox"/> Rodinný dům	<input type="checkbox"/> Rekreační objekt	<input type="checkbox"/> Garáž	<input type="checkbox"/> Bytový dům	<input type="checkbox"/> Nebytový prostor / kancelář
Období od 17.05.2022	Období do 17.05.2023	Lokalita hledané nemovitosti Dolní Lutyně, obec Dolní Lutyně, okres Karviná	Hledat v okolí 50 km			
Cena od	Cena do Kč	Stav objektu	Konstrukce			
Podlahová plocha od	Podlahová plocha do m <sup>2</sup>	Druh komerční nemovitosti	Počet nadzemních podlaží			
Zastavěná plocha od	Zastavěná plocha do m <sup>2</sup>	Popis nemovitosti obsahuje čistička odpadních vod				
<input checked="" type="radio"/> Prodej <input type="radio"/> Pronájem	<input type="checkbox"/> Jen s kupními smlouvami	<input type="button" value="Vyhledat nemovitost"/>				

⚠ Zadanými parametry nevyhovuje žádná nemovitost z databáze. Zkuste prosím upravit zadání.

#### Hledání v databázi

<input checked="" type="checkbox"/> Byt	<input checked="" type="checkbox"/> Pozemek	<input type="checkbox"/> Rodinný dům	<input type="checkbox"/> Rekreační objekt	<input type="checkbox"/> Garáž	<input type="checkbox"/> Bytový dům	<input type="checkbox"/> Nebytový prostor / kancelář
Období od 17.05.2022	Období do 17.05.2023	Lokalita hledané nemovitosti Dolní Lutyně, obec Dolní Lutyně, okres Karviná	Hledat v okolí 50 km			
Cena od	Cena do Kč	Typ pozemku komerční pozemek				
Plocha pozemku od	Plocha pozemku do m <sup>2</sup>	Popis nemovitosti obsahuje čistička odpadních vod				
<input checked="" type="radio"/> Prodej <input type="radio"/> Pronájem	<input type="checkbox"/> Jen s kupními smlouvami	<input type="button" value="Vyhledat nemovitost"/>				

⚠ Zadanými parametry nevyhovuje žádná nemovitost z databáze. Zkuste prosím upravit zadání.

Na základě této skutečnosti je provedeno samostatné ocenění pozemku parc. č. 3916 včetně oplocení, zpevněných ploch a porostů v rámci ocenění tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů. U stavby čističky odpadních vod včetně splaškové kanalizace je použita zjištěná cena stanovena na základě ocenění dle cenového předpisu.

Srovnávané nemovitosti použité pro ocenění pozemku parc. č. 3916 včetně oplocení, zpevněných ploch a porostů jsou uvedeny v příloze.

**Množina širšího souboru vzorků pro výběr do porovnání:**

	Lokalita	Obecný popis (strukturovaný)	Vzorek se vylučuje ANO / NE	Důvod vyloučení	Prodej mezi osobami
1	k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná	Stavební parcely, velikost 1555 m <sup>2</sup> . Prodej KS ze dne 14.12.2022	NE	-	FO - PO
2	k.ú. Petřvald u Karviné, obec Petřvald, okres Karviná	Stavební parcely, velikost 344 m <sup>2</sup> . Prodej KS ze dne 27.06.2022	NE	-	FO - FO
3	k.ú. Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná	Stavební parcely, velikost 4262 m <sup>2</sup> . Prodej KS ze dne 28.11.2022	NE	-	PO - FO

**Scénář výběru vhodných vzorků pro porovnání:**

Širší množina vzorků byla zhotovitelem zkoumána. Veškeré porovnávané vzorky, které byly zhotovitelem v rámci množiny širšího souboru vzorků posuzovány z hlediska vhodnosti, jsou pro odstranění pochybností uvedeny v příloze znaleckého posudku. Osobní údaje účastníků řízení nelze v rámci znaleckého posudku uvádět z důvodu ochrany osobních údajů účastníků smluvního vztahu.

## Soubor vybraných vzorků

k.ú. Dolní Lutyně, obec Dolní Lutyně, okres Karviná						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 – širší vztahy	K6 - zatížení inženýrskými sítěmi
Oceňovaný objekt	k.ú. Dolní Lutyně, obec Dolní Lutyně, okres Karviná	686 m <sup>2</sup>	plochy výroby zemědělské	v dosahu	mimo sídelní část obce, oplocení, zpevněné plochy, trvalé porosty	-
1	k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná	1555 m <sup>2</sup>	plochy výroby a skladování - drobná výroba	v dosahu	sídelní část obce, oplocení, trvalé porosty	přes pozemek parc. č. 3119 vede síť elektronických komunikací CETIN a.s.
2	k.ú. Petřvald u Karviné, obec Petřvald, okres Karviná	344 m <sup>2</sup>	plochy smíšené obytné (občanského vybavení, výrobních služeb), z převážné části se nachází v ploše koridoru	v dosahu	na okraji sídelní části obce	z převážné části se nachází v ochranném pásmu lesa do 50 m, nachází se v dobývacím prostoru a chráněném ložiskovém území, dle ujednání uvedeného v kupní smlouvě - kupující nebude pozemek oplocovat s pozemkem parc. č. 2647/1 a nebude umísťovat žádnou stavbu vyjma stavby odsouhlasené stranou prodávající
3	k.ú. Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná	4262 m <sup>2</sup>	pozemek parc. č. 45/3 v návrhu jako plochy smíšené výrobní, parc. č. 41 v návrhu zčásti jako plochy smíšené výrobní a zčásti jako plochy bydlení individuální	v dosahu	sídelní část obce, trvalé porosty	nadzemní vedení elektrické sítě VNN vč. 1 stožáru, nadzemní vedení elektrické sítě VN vč. 1 stožáru ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s., vodovodní řad ve vlastnictví SmVaK Ostrava a.s. a podzemní komunikační vedení ve vlastnictví CETIN a.s., nachází se v dobývacím prostoru

### Analýza množiny vybraných vzorků

Množina vybraných vzorků byla analyzována a na základě provedené analýzy byly přiřazeny parametry s významným podílem na tvorbu ceny, charakterizované jednotlivými koeficienty odlišnosti uvedenými ve srovnávací tabulce. Základní jednotka pro porovnání se určuje za 1 m<sup>2</sup> velikosti pozemku. Postup určení rozdílů parametrů mezi předmětem ocenění a porovnávanými vzorky je uveden v tabulce níže. Sjednané ceny porovnávaných vzorků jsou upraveny v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí pomocí koeficientů odlišnosti (K), jejichž součin vyjadřuje index odlišnosti porovnávaných vzorků od věci oceňované (IO).

## Přepoččet starších cen cenovým indexem

Vzhledem k tomu, že do porovnání nebyly zařazeny vzorky starší 12 měsíců před datem ocenění, se vstupní cena před korekcemi cenovým indexem neupravuje.

## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 širší vztahy	K6 zatížení inženýrskými sítěmi	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	520,90 Kč	1	520,90 Kč	1.02	0.96	1	1	1	0.98	0.959616	542,82 Kč
2	581,40 Kč	1	581,40 Kč	1	1.02	1	1	0.95	0.92	0.89148	652,17 Kč
3	505,00 Kč	1	505,00 Kč	1.02	0.82	1	1	0.98	0.9	0.7377048	684,56 Kč
Celkem průměr											626,52 Kč
Minimum											542,82 Kč
Maximum											684,56 Kč
Směrodatná odchylka - s											74,27 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											552,25 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											700,79 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: širší vztahy											
K6 - Koeficient úpravy: zatížení inženýrskými sítěmi											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

## Komentář k provedeným korekcím koeficienty odlišnosti:

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách ve smyslu velikosti a vybavenosti obce. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí. K5 diferencuje rozdíly širších vztahů dle popisu. K6 diferencuje rozdíly s ohledem zatížení inženýrskými sítěmi.

## Prohlášení zhotovitele o použitých cenách:

Zhotovitel tímto prohlašuje, že použité ceny převzal z kupních smluv, jejichž zdrojem je ČUZK a s jejichž obsahem a textem se seznámil a zohlednil údaje uvedené v těchto smlouvách. Konkrétní čísla vkladového řízení z databáze ČUZK jsou vždy uvedena v podrobnostech u jednotlivých porovnávaných vzorků v příloze znaleckého posudku.

## Vyhodnocení souboru upravených cen a případné vyloučení odlehlých údajů

Ze souboru upravených cen dle tabulky výše nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání. Relace mezi nejvyšší (684,56 Kč) a nejnižší (542,82 Kč) hodnotou je menší než hodnota 2.

**Porovnávací hodnota pozemku parc. č. 3916 včetně oplocení, zpevněných ploch a porostů celkem:**

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota pozemku parc. č. 3916 včetně oplocení, zpevněných ploch a porostů určena následovně

626,52 Kč/m<sup>2</sup>

\* 686 m<sup>2</sup>

= 429 791 Kč

**Stavba čističky odpadních vod včetně splaškové kanalizace**

Použita zjištěná cena stanovena na základě ocenění dle cenového předpisu.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

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



### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,306$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,306$$

### 1. Objekt čerpací stanice (dle Karty majetku č. 203 čerpací stanice)

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	2,26*3,70	=	8,36

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	8,36 m <sup>2</sup>	3,59 m	30,01
Součet	8,36 m <sup>2</sup>		30,01

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	30,01 / 8,36	= 3,59 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	8,36 / 1	= 8,36 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(2,26*3,70)*(3,59)	=	30,02 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	30,02 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		30,02 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	pravděpodobně ano	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	pravděpodobně živičná svařovaná běžná	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	ano	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	luxfery	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	13,10	100	1,00	13,10
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100	1,00	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,70	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,21
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7021</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	3 247,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,7095
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8850
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7021
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>8 076,78</b>
<b>Plná cena:</b> 30,02 m <sup>3</sup> * 8 076,78 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>242 464,94 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Koeficient opotřebení:  $(1 - 34,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,660
=	160 026,86 Kč
*	0,306
=	48 968,22 Kč

Objekt čerpací stanice (dle Karty majetku č. 203 čerpací stanice) - zjištěná cena = 48 968,22 Kč

## 2. Nádrže ČOV, včetně propojovacích částí (dle Karty majetku č. 203 čerpací stanice)

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby:

2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy

Objekt

Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod

Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212

Množství:  $100,51 * 4,50 = 452,30 \text{ m}^3$

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 619,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,9000

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

\* 3,0570

Základní cena upravená cena Kč/m<sup>3</sup>

= 4 454,35

Plná cena:  $452,30 \text{ m}^3 * 4 454,35 \text{ Kč/m}^3$

= 2 014 702,51 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

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

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

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,575
=	1 158 453,94 Kč
*	0,306
=	354 486,91 Kč

Nádrže ČOV, včetně propojovacích částí (dle Karty majetku č. 203 čerpací stanice) - zjištěná cena = 354 486,91 Kč

### 3. Splašková kanalizace - z PVC potrubí (dle Karty majetku č. 207 kanalizace splašková)

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 13. Kanalizace trubní  
Profil potrubí DN v mm 300 mm  
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot  
Hloubka uložení: 1,20 m  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223  
Množství: 330,00 m  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 163,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0350
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu $K_5$ vyhláškou zvýšena na 1.035		
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	6 758,65
<b>Plná cena:</b> 330,00 m * 6 758,65 Kč/m	=	<b>2 230 354,50 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

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

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

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,575
=	1 282 453,84 Kč
*	0,306
=	392 430,88 Kč

**Splašková kanalizace - z PVC potrubí (dle Karty majetku č. 207 kanalizace splašková) - zjištěná cena**

= **392 430,88 Kč**



#### 4. Splašková kanalizace - v kameninovém potrubí (dle Karty majetku č. 207 kanalizace splašková)

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm	300 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub kameninových
Hloubka uložení:	1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	142,00 m
Nemovitá věc je součástí pozemku	

##### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 981,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient $K_S$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0350
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu $K_5$ vyhláškou zvýšena na 1.035		
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	6 189,96
<b>Plná cena:</b> 142,00 m * 6 189,96 Kč/m	=	<b>878 974,32 Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 80 = 42,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 42,5 \% / 100)$	*	0,575
Nákladová cena stavby $CS_N$	=	505 410,23 Kč
Koeficient pp	*	0,306
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>154 655,53 Kč</b>

**Splašková kanalizace - v kameninovém potrubí (dle Karty majetku č. 207 kanalizace splašková) - zjištěná cena = 154 655,53 Kč**

## **Poměrový výpočet v % pro stanovení jednotlivých položek zvlášť, a to pozemku, oplocení, zpevněných ploch a porostů**

Poměrový výpočet v % pro stanovení jednotlivých položek zvlášť je proveden na základě ocenění dle cenového předpisu.

Bude proveden u položek pozemku, oplocení, zpevněných ploch a porostů.

### ***Ocenění dle cenového předpisu a poměrový výpočet v %:***

5. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr (dle Karty majetku č. 206 oplocení ČOV)	2 929,- Kč (2%)
6. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm (stanoveno odhadem, dle Karty majetku č. 204 komunikace ČOV)	3 275,- Kč (3%)
7. Pozemek parc. č. 3916	90 895,- Kč (75%)
8. Porosty (dle Karty majetku č. 205 sadové úpravy ČOV)	23 973,- Kč (20%)

**Cena – celkem: 121 072,- Kč (100%)**

### ***Ocenění dle porovnávací metody a aplikace poměrového výpočtu:***

Porovnávací hodnota pozemku parc. č. 3916 včetně oplocení, zpevněných ploch a porostů

429 791 Kč

Rozdělení dle poměrového výpočtu

5. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr (dle Karty majetku č. 206 oplocení ČOV)	8 596,- Kč (2%)
6. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm (stanoveno odhadem, dle Karty majetku č. 204 komunikace ČOV)	12 894,- Kč (3%)
7. Pozemek parc. č. 3916	322 343,- Kč (75%)
8. Porosty (dle Karty majetku č. 205 sadové úpravy ČOV)	85 958,- Kč (20%)

**Cena – celkem: 429 791,- Kč (100%)**

### **Rekapitulace ocenění**

1. Objekt čerpací stanice (dle Karty majetku č. 203 čerpací stanice)	48 968,- Kč
2. Nádrže ČOV (dle Karty majetku č. 203 čerpací stanice)	354 487,- Kč
3. Splašková kanalizace - z PVC potrubí (dle Karty majetku č. 207 kanalizace splašková)	392 431,- Kč
4. Splašková kanalizace - v kameninovém potrubí (dle Karty majetku č. 207 kanalizace splašková)	154 656,- Kč
5. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr (dle Karty majetku č. 206 oplocení ČOV)	8 596,- Kč
6. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm (stanoveno odhadem, dle Karty majetku č. 204 komunikace ČOV)	12 894,- Kč
7. Pozemek parc. č. 3916	322 343,- Kč
8. Porosty (dle Karty majetku č. 205 sadové úpravy ČOV)	85 958,- Kč
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b>1 380 333,- Kč</b>
<b>Celková cena po zaokrouhlení:</b>	<b>1 380 000,- Kč</b>

## **E. REKAPITULACE**

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu	<b>1 071 610,-- Kč</b>
II) Ocenění porovnávací metodou	<b>1 380 000,-- Kč</b>

### **O d ů v o d n ě n í :**

Výše provedenými výpočty byla stanovena cena pozemku včetně jejich součástí. Zjištěná cena byla stanovena dle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následným porovnáním se zohledněním charakteru jednotlivých pozemků.

Rozdíly v ocenění zjištěnou cenou a hodnotou porovnávací lze odůvodnit tak, že základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

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



## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení zjištěné ceny a obvyklé ceny pozemku parc. č. 3916 (výměra 686 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha) včetně stavby čističky odpadních vod s příslušenstvím (splašková kanalizace, oplocení, zpevněné plochy a sadové úpravy), který je zapsaný na listu vlastnictví č. 10002 pro katastrální území Dolní Lutyně, obec Dolní Lutyně, okres Karviná.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených výpočtů se zjištěná cena pozemku parc. č. 3916 včetně stavby čističky odpadních vod s příslušenstvím (splašková kanalizace, oplocení, zpevněné plochy a sadové úpravy) určuje ke dni 17.05.2023 částkou ve výši

**1.071.610,- Kč**

Slovy: Jedenmilionsedmdesátjedentisícšestsetdeset Kč

Na základě výše uvedených výpočtů se tržní hodnota pozemku parc. č. 3916 včetně stavby čističky odpadních vod s příslušenstvím (splašková kanalizace, oplocení, zpevněné plochy a sadové úpravy) určuje ke dni 17.05.2023 částkou ve výši

**1.380.000,- Kč**

Slovy: Jedenmiliontřistaosmdesát tisíc Kč

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.  
Iveta Dofková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.06.2023



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

## Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.
- Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.
- Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 035998/2023.

## Fotodokumentace předmětu ocenění



Pozemek parc. č. 3916 - příjezd



Pozemek parc. č. 3916



Pozemek parc. č. 3916



Pozemek parc. č. 3916



Pozemek parc. č. 3916



Pozemek parc. č. 3916



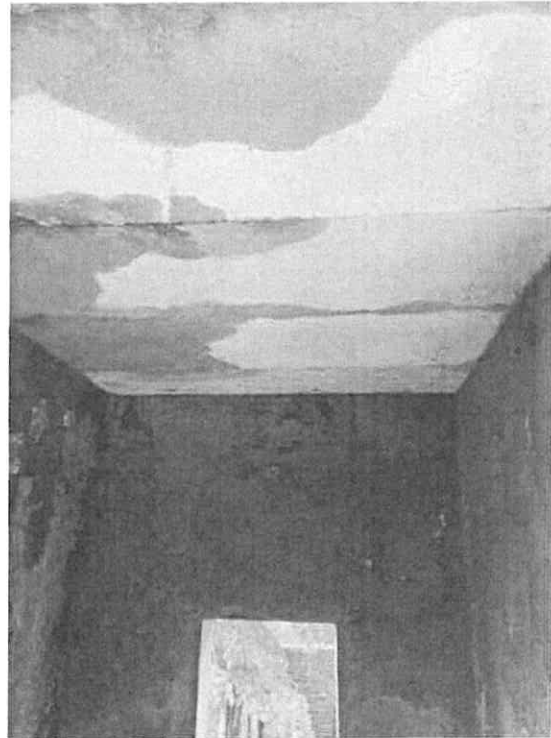
Pozemek parc. č. 3916



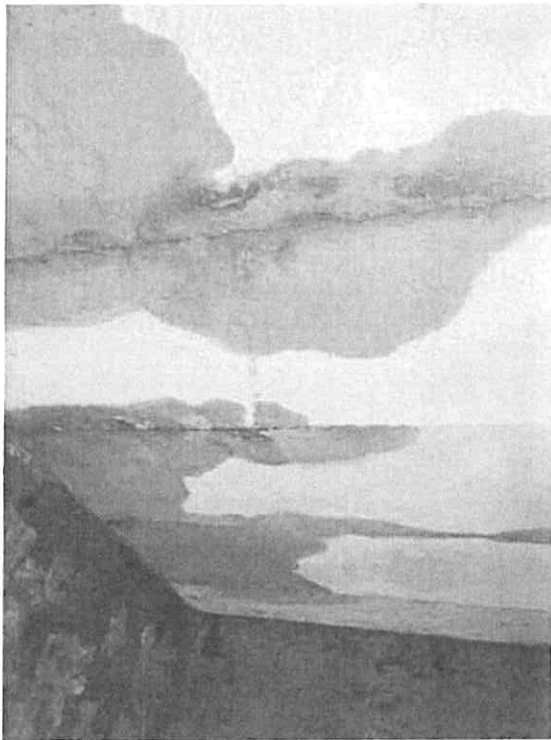
Pozemek parc. č. 3916



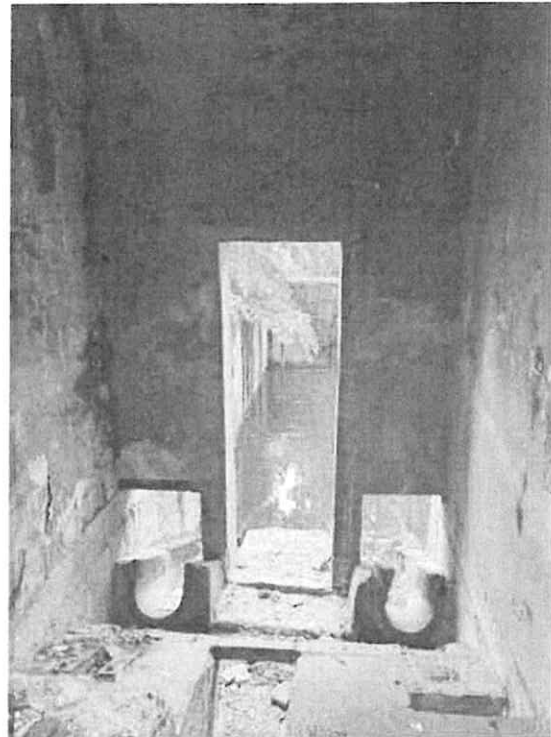
Pozemek parc. č. 3916



Pozemek parc. č. 3916

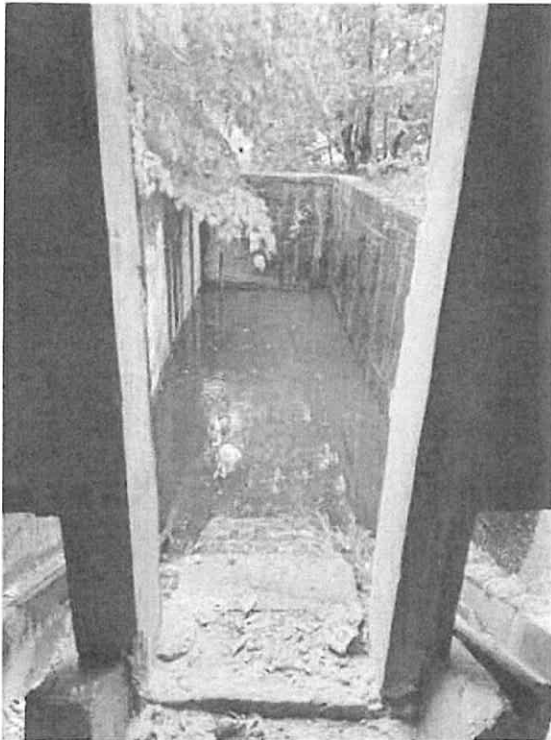


Pozemek parc. č. 3916

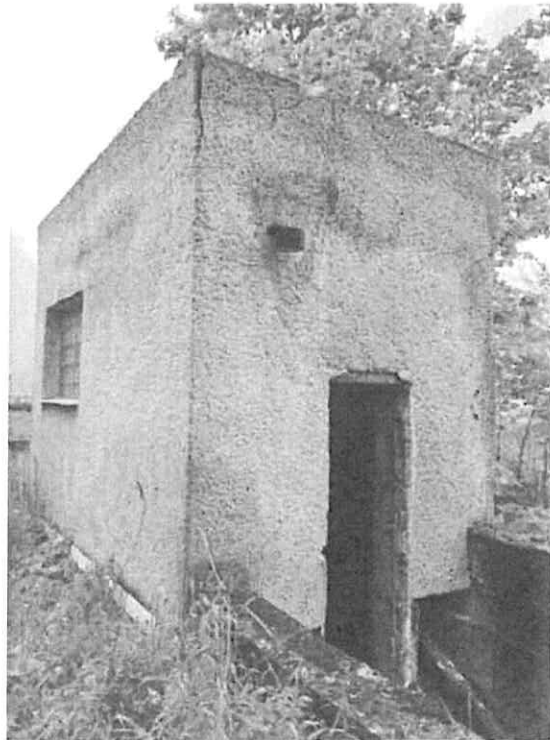


Pozemek parc. č. 3916





Pozemek parc. č. 3916



Pozemek parc. č. 3916



Pozemek parc. č. 3916