

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. 74/3, jehož součástí je stavba bez čp/če,
k.ú. a obec Třebom, okres Opava

PP č. 86831/2001

Praha - 2022

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: PP č. 86831, SPJ 2001 - pozemek p. č. 74/3, jehož součástí je stavba bez čp/če, k. ú. a obec Třebom, okres Opava

Adresa: Markvartovice, 747 25 Markvartovice

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 26.9.2022 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	107 420,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	107 420,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	107 420,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	19 305,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	88 115,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

HS

B. Cizí zdroje:	0 tis. Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 tis. Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 tis. Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 tis. Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	107 420,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 tis. Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	107 420,00 Kč

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

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

Není.

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:

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 z prosince 2016 a stanovisko Ministerstva životního prostředí, odboru výkonu státní správy IX, pracoviště Čs. legií 5, 702 00 Ostrava, č.j. ; sp. zn. : 2195/580/16/, 80240/ENV; 001141/A-10 ze dne 15.12.2016 jsou v příloze privatizačního projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

FS

45

12. Omezení ze strany jiných subjektů

Přístup k privatizovanému majetku je přes pozemky ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Třebom. Zmíněný přístup není právně ošetřen.

13. Hlavní rizikové faktory

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

Majetek byl prověřen Státním pozemkovým úřadem.

15. Další doplňující údaje:

Předmětem privatizace je pozemek p. č. 74/3, jehož součástí je stavba stodoly v k. ú. Třebom. Technický stav zmíněné stavby je velmi špatný až havarijní. Stavba stodoly je lokalizovaná v okrajové části obce Třebom, v rovinném terénu. Přístup k ní je přes pozemky ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Třebom (p. č. 383, 74/2 a 74/5).

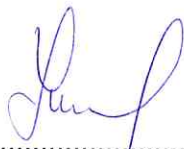
Privatizovaný majetek není pronajat. Nevztahuje se na něj povinnost předložit průkaz energetické náročnosti budov (viz § 7 odst. 5 zákona č. 406/2000 Sb.). Další informace k majetku včetně jeho popisu jsou uvedeny ve znaleckém posudku č. 21184-573/2020 ze dne 18.5.2020.

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

Rudolf Hartmann, Anna Tomanová DiS., Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, Libušina 502/5, 70200 Ostrava, tel. 727 927 491, 770 169 757.

V Ostravě dne 29.9.2022

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad
pro Moravskoslezský kraj
Libušina 502/5
702 00 Ostrava 2



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

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 26.9.2022 + potvrzení o ověření úč. rozvahy
- Tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky
- Seznam nemovitých věcí (stavba a pozemek)
- Výpis z KN
- Mapa KN + ortofotomapa
- Znalecký posudek č. 21184-573/2020 ze dne 18.5.2020 - kopie
- Stanovisko MŽP - kopie
- Fotodokumentace

Rudolf HS

Rozvaha

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 100/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

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

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

sestavená k: 26.9.2022

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86831, SPJ 2001

Název PP: Pozemek p. č. 74/3, jehož součástí je stavba bez čp/če, k. ú. a obec Třebom, okres Opava

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		107 420,00	0,00	107 420,00	
A.	Stálá aktiva		107 420,00	0,00	107 420,00	
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek					
	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.	Dlouhodobý hmotný majetek		107 420,00	0,00	107 420,00	
	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	107 420,00	0,00	107 420,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
	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.	Dlouhodobé pohledávky					
	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.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
	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. Krátkodobé pohledávky						
	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			
III. Krátkodobý finanční majetek						
	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			
PASIVA CELKEM			BĚŽNÉ	MINULÉ		
				107 420,00		
C.	Vlastní kapitál			107 420,00		
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky			107 420,00		
	1. Jmění účetní jednotky	401		7 369,37		
	2. Fond privatizace	402				
	4. Kurzové rozdíly	405				
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406				
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407				
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		100 050,63		
II.	Fondy účetní jednotky					
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412				
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413				
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414				
III.	Výsledek hospodaření					
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období					
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431				
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432				
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření					
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222				

TS HS

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

Sestaveno dne: 26.9.2022

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:

Rudolf H S

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 2

⑤

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

Lenka Tůmová

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

26.9.2022 10.1

PP č. 86831, SPJ 2001 - pozemek p. č. 74/3, jehož součástí je stavba bez čp/če (stodola) v k. ú. a obci Třebom, okres Opava

Nemovitost	Typ nemovitosti	ID položky	Aktuální účetní hodnota
stodola - 74/3	stavba	1244-10571322	88 115,00 Kč
KN 74/3 (495 m2), LV: 10002	pozemek	553803-12571322	19 305,00 Kč
Hodnota celkem			107 420,00 Kč

Sestaveno dne: 26. 9.2022

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:



STATNÍ ÚŘEDNÍ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad
pro Moravskoslezský kraj
Lihušina 502/5
702 00 Ostrava 2



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

ke dni: 26.9.2022

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86831, privatizované jednotky SPJ 2001 - pozemek p. č. 74/3, jehož součástí je stavba bez čp/če, k. ú. a obec Třebom, okres Opava, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 107 420,00 Kč.

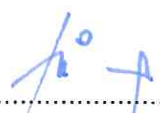
Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 - pozemek p. č. 74/3, jehož součástí je stavba bez čp/če, k. ú. a obec Třebom, okres Opava, ke dni 26.9.2022, zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86831.

V Praze dne

- 4. 10. 2022

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 5


.....
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
Lišušina 502/3
702 00 Ostrava 2

- 4. 10. 2022



Seznam nemovitých věcí - příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

Obec: Třebom

Katastrální území: Třebom

List vlastnictví: 10002

Stavba:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Třebom	Třebom	bez čp/če	zem. stavba - stodola	74/3	1244

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Třebom	Třebom	74/3	zastavěná plocha a nádvoří	553803

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

V Ostravě dne 29.9.2022



Mgr. Dana Lišková
ředitelka
Krajského pozemkového úřadu
pro Moravskoslezský kraj

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad
pro Moravskoslezský kraj
Liřušina 502/5
702 00 Ostrava 2

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:


Rudolf Hartmann

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2022 07:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1234 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 569101 Třebom

Kat.území: 770205 Třebom

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
74/3	495	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 74/3				

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

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 74/3

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPU-010709/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-850/2013-806

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2022 07:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 569101 Třebom

Kat.území: 770205 Třebom

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.*

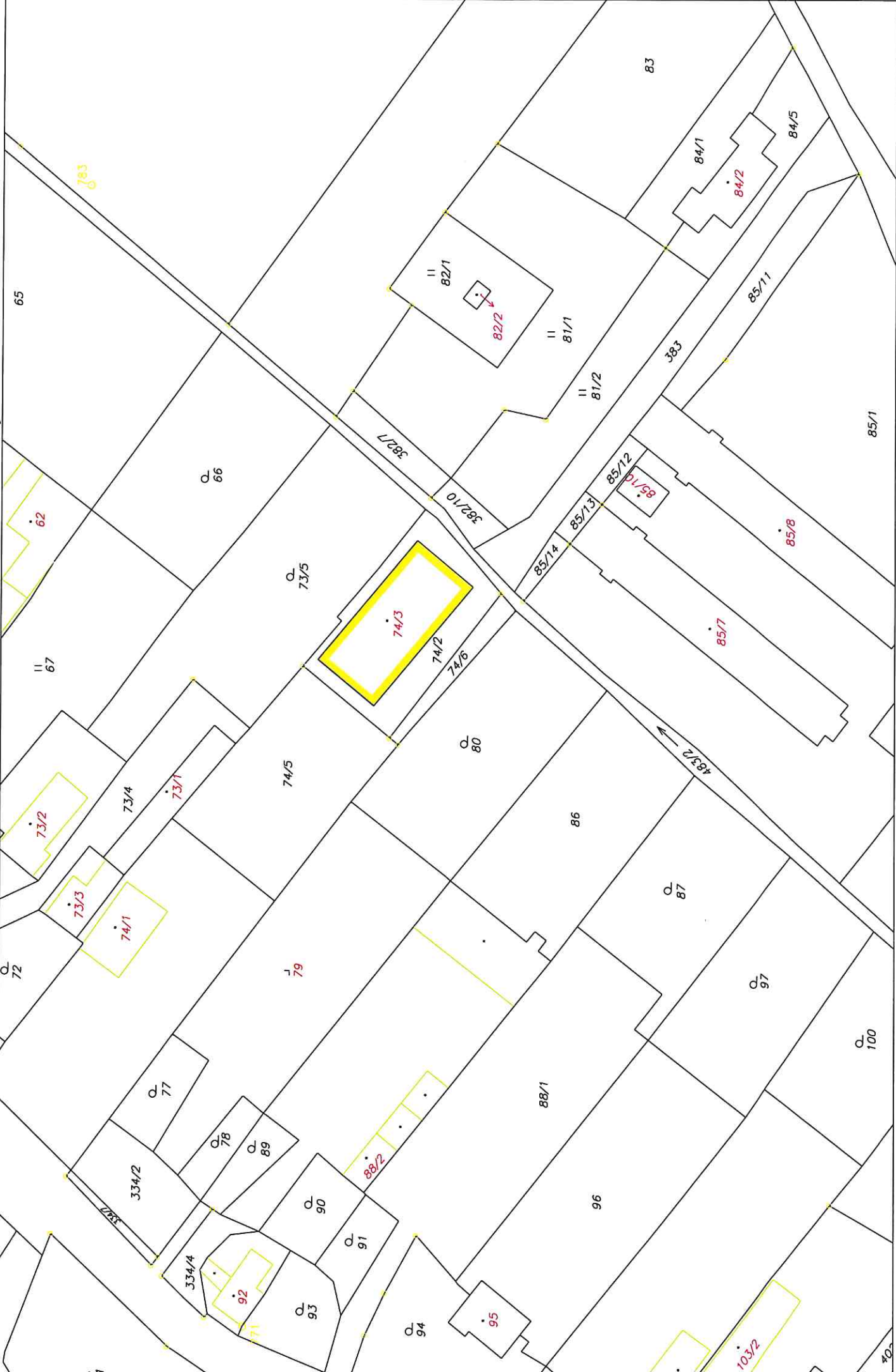
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.10.2022 07:43:27

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 <http://www.cuzk.cz/>.

Pozemek p. č. 74/3, součástí je stavba stodoly – k.ú. Třebom



1:1000

Pozemek p. č. 74/3, součástí je stavba stodoly – k.ú. Třebom



1:1000

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

Státní pozemkový úřad
Doruceno: 26.06.2020
SPU 178838/2020
Listy: 1 přílohy: 1



SPU00070335006

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 21184-573/2020

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 74/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: objekt bez čp/če, zem. stav (stavba stojí na pozemku p.č. 74/3), vše evidované na listu vlastnictví č. 10002, vše v k.ú. Třebom, obec Třebom, okres Opava.

Objednavatel posudku: Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj
Libušina 502/5
702 00 Ostrava

Účel posudku: Pro potřebu převodu majetku podle zákona
č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
zn. SPU 138756/2020/Har

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.5.2020 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 15 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 18.5.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Objednavatelem znaleckého posudku je **Česká republika-Státní pozemkový úřad**. Objednávka zn. **SPU 138756/2020/Har** byla objednána zástupcem objednavatele dne 27.4.2020 a byl dohodnut termín zpracování do 30 kalendářních dní od převzetí objednávky. Předmětem ocenění jsou nemovité věci sestávající z pozemku p.č. **74/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 74/3), vše evidované na listu vlastnictví č. 10002, vše v k.ú. Třebom, obec Třebom, okres Opava.

Jedná se o:

1) Určení ceny zjištěné výše uvedených nemovitých věcí dle **vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 6.5.2020.**

2) Určení obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pro odhad obvyklé ceny budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv.,„administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 6.5.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb..

Obvyklá cena - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, případně cen nabízených nemovitostí na trhu realit.

Obvyklá cena je přesně definována v **§2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Doplnění oceňovacích metod a přístupů

Zemědělské stavby se oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu v případech uvedených v ustanovení § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky, kdy nájemné se určí ve výši obvyklého nájemného, jehož výše musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020. V tomto konkrétním případě nelze pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, a proto bude ocenění těchto staveb provedeno nákladovým způsobem.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6.5.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a zástupce objednavatele pana Rudolfa Hartmanna.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Částečný Výpis z katastru nemovitostí č. 10002, pro k.ú. Třebom, obec Třebom, okres Opava, vyhotovený objednavatelem, dne 27.4.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Třebom, obec Třebom, okres Opava, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 6.5.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy a náhled katastrální mapy ve formátu ortofoto, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Objednávka Státního pozemkového úřadu, Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, zn. SPU 138756/2020/Har, ze dne 27.4.2020.

Kopie nabývacích titulů ke stavbě - knihovní vložka č. 399, 534, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Inventurního soupisu majetku dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Třebom
Katastrální území:	Třebom (770205)

List vlastnictví číslo: 10002

Vlastník:

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

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

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 74/3 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 495 m²), jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 74/3), vše evidované na listu vlastnictví č. 10002, vše v k.ú. Třebom, obec Třebom, okres Opava

Obec Třebom má 220 obyvatel a je dostupná autobusovou dopravou. V obci není dostupná žádná občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost (obecní úřad, školy, bankovní služby, zdravotní středisko, obchody, pohostinství, kulturní zařízení, pošta a další služby) se nachází ve městě Kravaře (cca 14 km).

Jedná se o zděný, nepodsklepený zemědělský objekt (IDmaj 0000000000/1244) s jedním nadzemním podlažím, bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou a z části břidlicovými šablonami. Část zastřešení s břidlicovými šablonami je bez krytiny a s poškozeným krovem (do objektu značně zatéká). Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka a nachází se okrajově, zastavěné části obce Třebom jako samostatně stojící. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 383, který je ve vlastnictví jiného subjektu, dále přes pozemek p.č. 483/2, který je ve vlastnictví České republiky a dále přes pozemek p.č. 74/2, který je ve vlastnictví jiného subjektu (přístup není po právní stránce zajištěn). Objekt není dle sdělení objednavatele pronajatý.

Objekt sestává z jednoho volného skladovacího prostoru. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, na základě informací objednavatele a dle odborného odhadu zpracovatele cca 140 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pouze minimální údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbána. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbou objektu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi špatnou. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektu je patrné z ocenění. Při místním šetření bylo zjištěno, že objekt sestává z volného vnitřního prostoru o velikosti více jak 400 m³ a činí více jak dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Pro účely ocenění podle platné oceňovací vyhlášky je objekt zatříděn jako hala.

6. Obsah znaleckého posudku

1) Objekty

- a) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 74/3 (IDmaj 0000000000/1244)

2) Pozemky

- a) Pozemek

3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	-0,01
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,300$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.b) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 74/3 (IDmaj 0000000000/1244) – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: K. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.3..2 haly pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Koeficient změny ceny stavby: 2,243

Podlaží:

I.NP

Výška:

Zastavěná plocha: 15,20×32,31 = 491,11 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,85 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 491,11 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 15,20×32,31×4,85 = 2 381,89 m³

Zastřešení 15,20×32,31×2,65×0,50 = 650,72 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 3 032,61 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – kamenné bez izolací	12,30 %	Podstandardní	
2. Svislé nosné konstrukce – zděné - špatný stav	29,80 %	Standardní	
3. Stropy	9,10 %	Nevyskytuje se	
4. Krov, střecha – vaznicový sedlový - havarijní stav	11,20 %	Standardní	
5. Krytiny střech – plechová - špatný stav	2,80 %	Standardní	50 %
– břidlicové šablony - špatný stav		Standardní	50 %
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké omítky - špatný stav	6,00 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké omítky -	3,20 %	Standardní	

Název, popis špatný stav	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	0,70 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře	2,10 %	Nevyskytuje se	
12. Vrata – dřevěná - špatný stav	2,40 %	Standardní	
13. Okna	4,40 %	Nevyskytuje se	
14. Povrchy podlah	4,90 %	Nevyskytuje se	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace – odpojeno	4,80 %	Standardní	
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se	
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 12,30 %	- 0,0664
3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 9,10 %	- 0,0910
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
11. Dveře	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 4,40 %	- 0,0440
14. Povrchy podlah	-0,54 × 1,852 × 4,90 %	- 0,0490
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,6586

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: **0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:	1 468,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 1,0750	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9334	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) □ 0,6 :	× 0,8773	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,8000	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,2430	
Základní jednotková cena upravená:	= 1 855,07 Kč/m³	
Základní cena upravená: 3 032,61 m ³ × 1 855,07 Kč/m ³	=	5 625 703,83 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní opotřebení: $140 / (140 + 30) \times 100 = 82,353 \%$ $82,353 \% \times 12,30 \% \times 0,46 / 0,6586$	+ 7,075 %	
2. Svislé nosné konstrukce – standardní opotřebení: $140 / (140 + 10) \times 100 = 93,333 \%$ $93,333 \% \times 29,80 \% / 0,6586$	+ 42,231 %	
4. Krov, střecha – standardní opotřebení: $140 / (140 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 11,20 \% / 0,6586$	+ 17,006 %	
5. Krytiny střech – standardní 50 % opotřebení: $50 / (50 + 10) \times 100 = 83,333 \%$ $83,333 \% \times 2,80 \% \times 50 \% / 0,6586$	+ 1,771 %	
5. Krytiny střech – standardní 50 % opotřebení: $140 / (140 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 2,80 \% \times 50 \% / 0,6586$	+ 2,126 %	
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení: $50 / (50 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 6,00 \% / 0,6586$	+ 9,110 %	
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení: $50 / (50 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,20 \% / 0,6586$	+ 4,859 %	
12. Vrata – standardní opotřebení: $50 / (50 + 5) \times 100 = 90,909 \%$ $90,909 \% \times 2,40 \% / 0,6586$	+ 3,313 %	
16. Elektroinstalace – standardní opotřebení: $50 / (50 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 4,80 \% / 0,6586$	+ 7,288 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 94,779 %	
Odpočet opotřebení: 5 625 703,83 Kč × 94,779 %	–	5 331 985,83 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	293 718,- Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,300$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 293 718,00 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,300

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **88 115,40 Kč**

Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 74/3 (IDmaj 0000000000/1244) – zjištěná cena:

88 115,40 Kč

2) Pozemky**2.a) Vyhláška 188/2019 Sb.****2.a.1) Pozemek – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Třebom

Název okresu: Opava

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,076,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 130,-$ Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost 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 pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,300$ Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,300$ **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 39,0000$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
74/3	Zastavěná plocha a nádvoří	495	19 305,-

Pozemek – zjištěná cena:**19 305,- Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd).

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu. U pozemků je pak jako jednotka porovnání volena v m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt situován v rovinném terénu

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- velmi špatný stavebně-technický stav objektu

Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území, a to v k.ú. Strahovice, pozemky p.č. 270/5 a p.č. 270/4 (V-7030/2019-806), kdy tento objekt je obdobného rozsahu, avšak je v mnohem lepším stavebnětechnickém stavu a byl obchodován včetně přístupové komunikace.

Vzorek v k.ú. Velké Hoštice, pozemky p.č. 68/7 a p.č. 68/8 (V-1224/2020-806), kdy se jedná o dva objekty včetně pozemků, jež však netvoří jednotný funkční celek. Objekty jsou součástí skladového areálu, avšak určené k jiným účelům, než k zemědělskému využití.

Vzorek v k.ú. Mokré Lazce, pozemky St. 317 a p.č. 230/2 (V-10252/2019-806), kdy se jedná o objekt většího rozsahu a lepšího stavebně-technického stavu. S objektem byl obchodován taktéž přílehlý pozemek. Přístup je zajištěn po zpevněné komunikaci.

Vzorek v k.ú. Dolní Benešov, pozemky 994/1, p.č. 999/6 a p.č. 999/53 (V-10099/2019-806), kdy se jedná o objekt většího rozsahu pro výrobu a skladování. Objekt je v lepším stavebně-technického stavu a byl obchodován taktéž s přílehlými pozemky.

Vzorek v k.ú. Vávrovice, pozemky St. 57/4 a p.č. 778 (V-8821/2019-806), kdy se jedná o zemědělský objekt, jež je v lepším stavebně-technickém stavu. S objektem byl obchodován taktéž přílehlý pozemek. Přístup je zajištěn po zpevněné komunikaci.

Vzorek v k.ú. Kateřinky u Opavy, pozemky St. 374, p.č. 22/1, p.č. 22/3 a p.č. 1235 (V-5858/2019-806), kdy se jedná o objekt v lepším stavebně-technickém stavu, který je přístupný z veřejné zpevněné komunikace. Objekt byl obchodován s přílehlými pozemky.

Ze zkoumaných vzorků bylo zjištěno, že jsou odlišné zejména z pohledu využití, stavebnětechnického stavu a navíc byly zkoumané vzorky zpravidla obchodovány v jednom funkčním celku s přílehlými pozemky, kdy nebylo možné určit obchodovou cenu jednotlivých pozemků a staveb.

Vzhledem k tomu, že na trhu nemovitostí není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídající schopností pro porovnání realizovaných ani nabídkových cen, je ocenění provedeno dle platného prováděcího předpisu zákona o oceňování majetku.

C. REKAPITULACE

k.ú. Třebom			Cena zjištěná	Cena obvyklá
Pozemek	Druh pozemku / objekt	Výměra	celek	celek
p.č. 74/3	Zastavěná plocha a nádvoří	495 m ²	19 305 Kč	<i>neurčena</i>
	Objekt bez čp/če - zem. stav	-	88 115 Kč	<i>neurčena</i>
	Celkem	-	107 420 Kč	<i>neurčena</i>

Cena zjištěná předmětu ocenění celkem činí

107 420,- Kč

Cena slovy: **jednostosedmtisícčtyřistadvacet Kč**

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
 Ing. Štěpán Orálek
 Ing. Vítězslav Kožušník
 Ondřej Mlčoch
 Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 18.5.2020



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
 znalecký ústav

Ing. Štěpán Orálek
 jednatel

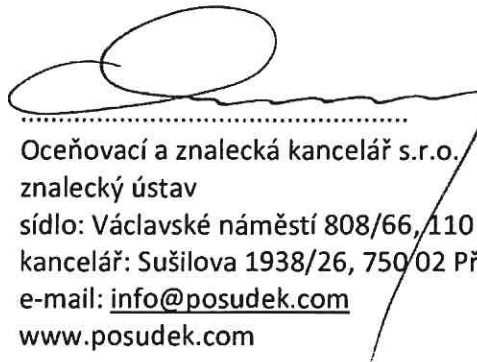
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti dne 23.12.2008, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21184-573/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

Zpracovatel znaleckého posudku závazně prohlašuje, že v souladu s §127a) Občanského soudního řádu, si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Zpracovatel znaleckého posudku prohlašuje, že není ve vztahu k oceňovanému majetku podjatý, a žádný pracovník znaleckého ústavu nemá osobní poměr k vlastníku nemovitých věcí či zadavateli znaleckého posudku.



.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com







