

Česká republika – Krajské ředitelství policie Zlínského kraje
se sídlem: J. A. Bati 5637, 760 01 Zlín
zastoupená ředitelem plk. JUDr. Jaromírem Tkadlečkem, MBA
IČ: 72052767, DIČ: CZ 72052767
bankovní spojení: ČNB pobočka Brno, č. ú.: 19-28036881/0710

(dále jen „prodávající“)

a

Hynek PROUZA

nar.: [REDACTED]
bytem: [REDACTED] Uherský Brod
(dále jen „kupující č. 1“)

a

Petr PROUZA

nar.: [REDACTED]
bytem: [REDACTED] Uherský Brod
(dále jen „kupující č. 2“)

a

Richard PROUZA

nar.: [REDACTED]
bytem: [REDACTED] Uherský Brod
(dále jen „kupující č. 3“)

(dále jen „kupující“)

Prodávající a kupující jsou dále společně označováni též jako „**smluvní strany**“ nebo každý jednotlivě též jako „**smluvní strana**“)

uzavírají podle § 2079 a násl. a 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), a v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, tuto

KUPNÍ SMLOUVU a dohodu o mimosoudním vypořádání sporu

Čl. I

Úvodní ustanovení

1. Prodávající jakožto žalobce podal proti kupujícím jakožto žalovaným u Okresního soudu ve Zlíně žalobu o určení vlastnického práva k nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí - zděnému domku umístěnému na pozemku ve vlastnictví kupujících parc. č. 2906 v k. ú. a obci Luhačovice vyznačenému v geometrickém plánu vyhotoveném dne 31. 3. 2016 ZLÍNSKOU ZEMĚMĚŘIČSKOU spol. s r.o., IČ

60743999, sídlem Zlín-Louky, Pod Šternberkem 306 a popsaném ve znaleckém posudku znalce [REDACTED] č. 1350-2020 ze dne 10. 11. 2020 (dále jen „**předmětná nemovitá věc**“). V řízení vedeném pod sp. zn. 19 C 68/2019 se prodávající domáhá určení, že vlastníkem předmětné nemovité věci je Česká republika. Kopie geometrického plánu a znaleckého posudku uvedených v tomto článku tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

2. Prodávající zastává v soudním řízení právní názor, že jediným oprávněným vlastníkem předmětné nemovité věci je na základě Hospodářské smlouvy č. 14/84, KS-729/H-24/84, uzavřené dne 8. února 1985 mezi Správou radiokomunikací, jako organizací předávající, a Ministerstvem vnitra ČSR, zast. Krajskou správou SNB Brno, jako organizací přejímající, Česká republika. Kupující v průběhu jednání smluvních stran o smírném řešení projevili zájem nabýt vlastnictví k předmětné nemovité věci.
3. Vzhledem k tomu, že prodávající i kupující mají zájem na mimosoudním vyřešení sporu, uzavírají spolu tuto kupní smlouvu a dohodu o mimosoudním vypořádání sporu, jejímž účelem je vnést natrvalo právní jistotu do oblasti sporného vlastnického práva k předmětné nemovité věci a prodej předmětné nemovité věci kupujícím do jejich podílového spoluvlastnictví.
4. Smluvní strany si sjednávají, že veškeré náklady soudního řízení vedeného u Okresního soudu ve Zlíně pod sp. zn. 19 C 68/2019 a právního zastoupení, včetně nákladů se sepsáním a plněním této smlouvy a vypracováním znaleckého posudku znalce [REDACTED] č. 1350-2020 ze dne 10. 11. 2020, nesou ze svého tak, jak jim tyto náklady vznikly či v budoucnu vzniknou, a tudíž nepožadují jejich vzájemnou náhradu.
5. Smluvní strany prohlašují, že uzavřením této smlouvy a zaplacením kupní ceny dle Čl. V odst. 1 této smlouvy jsou veškerá jejich vzájemná práva a povinnosti vypořádány a že nebudou vůči sobě uplatňovat jakékoli další nároky. Kupující se zavazují, že zejména nepodají vůči České republice ani prodávajícímu jakoukoli žalobu na vydání bezdůvodného obohacení z důvodu oprav či úprav předmětné nemovité věci nebo jejího umístění na pozemku cizího vlastníka bez právního důvodu.
6. Za podmínky, že kupující splní svou povinnost uvedenou v Čl. V odst. 1 této smlouvy, se prodávající zavazuje učinit vůči Okresnímu soudu ve Zlíně bez zbytečného odkladu úkon účastníka řízení, kterým zcela vezme zpět žalobu uvedenou v Čl. I této smlouvy a vzdá se práva na náhradu nákladů řízení. Prodávající současně zašle informaci o zpětvzetí žaloby kupujícím, a to emailem na adresu právního zástupce kupujících. Kupující se zavazují se zpětvzetím žaloby bez zbytečného odkladu vyslovit vůči Okresnímu soudu ve Zlíně svůj souhlas a rovněž se vzdát práva na náhradu nákladů řízení.

Čl. II

1. Prodávající prohlašuje a kupující uznávají, že Česká republika vlastní předmětnou nemovitou věc na základě Hospodářské smlouvy č. 14/84, KS-729/H-24/84, uzavřené dne 8. února 1985 mezi Správou radiokomunikací, jako organizací předávající, a Ministerstvem vnitra ČSR, zast. Krajskou správou SNB Brno, jako organizací přejímající, přičemž Krajské ředitelství policie Zlínského kraje je na základě Opatření o určení příslušnosti hospodařit s majetkem státu MV-91500-1/OSM/2009 ze dne 22. 12. 2009 příslušné hospodařit s předmětnou nemovitou věcí.
2. Dne 30. října 2015 bylo vydáno rozhodnutí ekonomického ředitele Krajského ředitelství policie Zlínského kraje č. j. KRPZ-107285-7/ČJ-2014-1500KR o nepotřebnosti předmětné nemovité věci.

Čl. III

Prodávající touto smlouvou prodává předmětnou nemovitou věc, tak jak je uvedeno ve znaleckém posudku znalce [REDACTED] č. 1350-2020 ze dne 10. 11. 2020, kupujícími do jejich podílového spoluvlastnictví za kupní cenu ve výši 12 170,- Kč (slovy: dvanácttisícjedenostosedmdesátkorunčeských), a to kupujícímu č. 1 podíl o velikosti ideální 1/3 na předmětné nemovité věci, kupujícímu č. 2 podíl o velikosti ideální 1/3 na předmětné nemovité věci a kupujícímu č. 3 podíl o velikosti ideální 1/3 na předmětné nemovité věci. Kupující předmětnou nemovitou věc kupují a do svého podílového spoluvlastnictví přebírají za kupní cenu ve výši 12 170,- Kč (slovy: dvanácttisícjedenostosedmdesátkorunčeských), kterou se zavazují zaplatit společně a nerozdílně. Kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku znalce [REDACTED] č. 1350-2020 ze dne 10. 11. 2020 a smluvní strany považují její výši v daném místě a čase za obvyklou.

Čl. IV

Kupující prohlašují, že je jim stav předmětné nemovité věci dobře znám, a že se seznámili se znaleckým posudkem znalce [REDACTED] č. 1350-2020 ze dne 10. 11. 2020. Kupující předmětnou nemovitou věc specifikovanou v Čl. I této smlouvy kupují, jak stojí a leží ve smyslu ustanovení § 1918 občanského zákoníku.

Čl. V

1. Kupující se zavazují společně a nerozdílně zaplatit kupní cenu ve výši 12 170,- Kč (slovy: dvanácttisícjedenostosedmdesátkorunčeských) na účet prodávajícího vedený u České národní banky, pobočka Brno, číslo účtu 19-28036881/0710, s uvedením variabilního symbolu 1072852014, nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne podpisu této smlouvy všemi smluvními stranami. Částečná úhrada se nepřipouští.
2. Pro účely této smlouvy se kupní cena považuje za zaplacenou okamžikem připsání celé kupní ceny na účet prodávajícího uvedený v Čl. V odst. 1 této smlouvy.
3. Připsání kupní ceny dle čl. V odst. 1 této smlouvy na účet prodávajícího je podmínkou pro přechod vlastnického práva k předmětné nemovité věci.
4. V případě, že kupující řádně a včas neuhradí kupní cenu v souladu s ustanovením Čl. V odst. 1 této smlouvy, jsou kupující společně a nerozdílně povinni zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5% z kupní ceny dohodnuté v Čl. III této smlouvy; tato smluvní pokuta se stává splatnou pátým dnem následujícím po dni, v němž uplynula lhůta stanovená v Čl. V odst. 1 této smlouvy.
5. V případě prodlení s úhradou kupní ceny ve stanoveném termínu se kupující zavazují společně a nerozdílně uhradit prodávajícímu úroky z prodlení za každý den prodlení v souladu s ustanovením § 1970 občanského zákoníku. Současně je prodávající oprávněn požadovat náhradu škody, která mu v důsledku tohoto prodlení vznikla.
6. Zaplacením smluvní pokuty a/nebo úroků z prodlení není dotčen nárok prodávajícího na náhradu škody v plné výši.

Čl. VI

Jestliže kupující neuhradí kupní cenu v souladu s ustanovením Čl. V odst. 1 této smlouvy, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany se dohodly, že nárok prodávajícího na smluvní pokutu podle Čl. V odst. 4 tím není dotčen.

Čl. VII

Prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovité věci neváznou dluhy, zástavní práva ani jiné právní povinnosti.

Čl. VIII

1. Kupující prohlašují, že jsou v takové finanční situaci, že jsou schopni dodržet své závazky vyplývající z této smlouvy, zejména pak zaplatit řádně a včas kupní cenu.
2. Kupující rovněž prohlašují, že nemají žádné dluhy vůči státu a že proti nim není vedeno řízení ve věci nesplnění povinností a závazků vůči státu.

Čl. IX

1. Prodávající si za souhlasu kupujících vyhrazuje vlastnické právo podle § 2132 a násl. občanského zákoníku. Prodávající si vyhrazuje k předmětné nemovité věci vlastnické právo až do dne, kdy kupující zaplatí společně a nerozdílně prodávajícímu kupní cenu v plné výši dle Čl. V odst. 1 této smlouvy.
2. Kupující nabydou vlastnictví k předmětné nemovité věci zaplacením kupní ceny v plné výši dle Čl. V odst. 1 této smlouvy.
3. Současně s nabytím vlastnictví přechází na kupující nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu koupě.

Čl. X

Smluvní strany se dohodly, že fyzické předání a převzetí předmětné nemovité věci proběhne protokolárně nejpozději do dvaceti pracovních dnů ode dne, kdy kupující zaplatí společně a nerozdílně prodávajícímu kupní cenu v plné výši dle Čl. V odst. 1 této smlouvy.

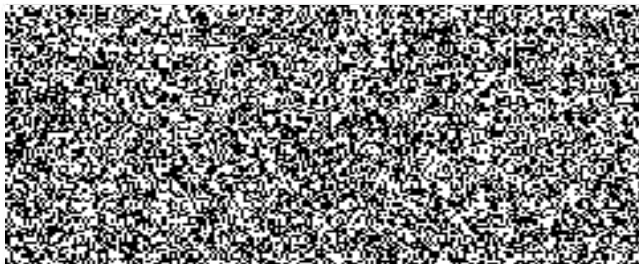
Čl. XI

1. Tato smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Smluvní strany obdrží po jednom stejnopisu smlouvy.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že prodávající odešle v zákonné lhůtě smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tisni za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Za prodávajícího:

Ve Zlíně dne

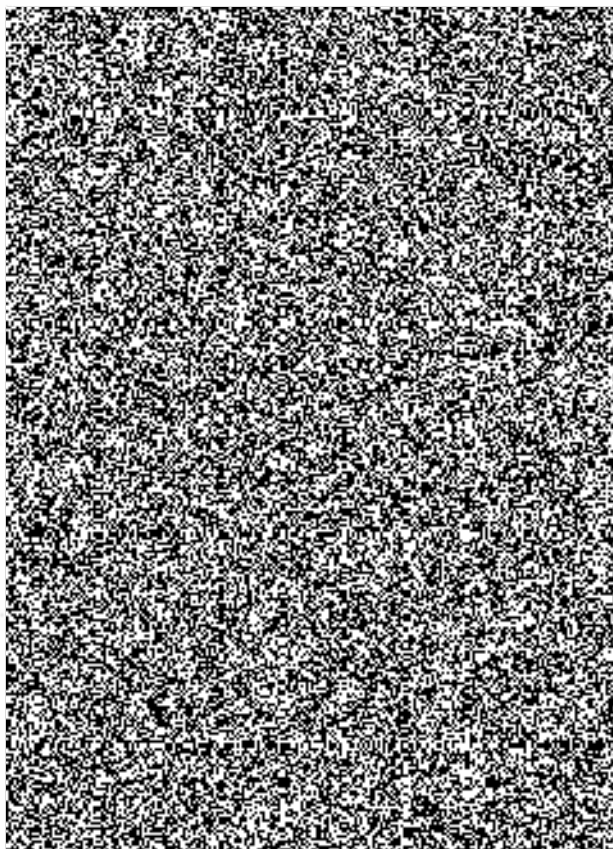
20. 1. 2021



Za kupující:

V

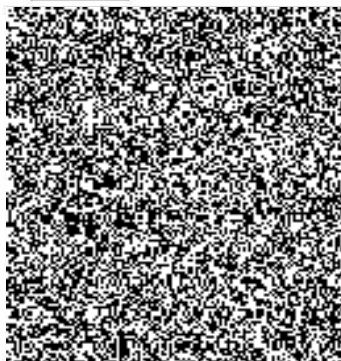
dne 25. 01. 2021



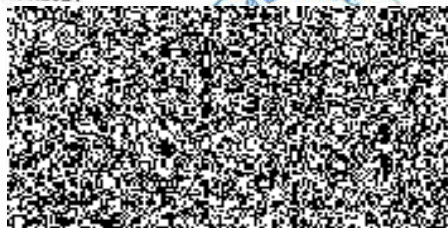
Podle ověřovací knihy, pořadové číslo legalizace: 79/2021 Ověřovací kniha B/2021, vlastnoručně podepsal(-a) pan(-i): JUDr. Jaromír Tkadleček, narozen(-a) [redacted], adresa místa trvalého pobytu: [redacted]. Osobní údaje uvedené v této ověřovací doložce byly zjištěny na následujícím dokladu: občanský průkaz č. [redacted].

V Zlíně dne 20.01.2021

Jméno, příjmení a podpis ověřující osoby:



Podle ověřovací knihy Městského úřadu v Uherském Brodě
poř. č. legalizace V/78/2021
vlastnoručně podepsal* / uznal podpis na listině za vlastní*.
Petr Prouza, [redacted]
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
adresa místa trvalého pobytu / adresa místa pobytu - na území ČR*
adresa bydliště mimo území ČR*
Občanský Průkaz: [redacted]
Druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce
v Uherském Brodě dne 25.01.2021



Podle ověřovací knihy Městského úřadu v Uherském Brodě
poř. č. legalizace V/79/2021
vlastnoručně podepsal* / uznal podpis na listině za vlastní*.
Hynek Prouza, [redacted]
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
adresa místa trvalého pobytu / adresa místa pobytu - na území ČR*
adresa bydliště mimo území ČR*
Občanský Průkaz: [redacted]
Druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce
v Uherském Brodě dne 25.01.2021



Podle ověřovací knihy Městského úřadu v Uherském Brodě
poř. č. legalizace V/80/2021
vlastnoručně podepsal* / uznal podpis na listině za vlastní*.
Richard Prouza, [redacted]
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
adresa místa trvalého pobytu / adresa místa pobytu - na území ČR*
adresa bydliště mimo území ČR*
Občanský Průkaz: [redacted]
Druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce
v Uherském Brodě dne 25.01.2021



GEODETICKÝ PROTOKOL

číslo

001 | 001 | 16 | M

Stavba : LUHAČOVICE - zaměření na parcelách 396/26 a 2906
Objekt : příhradový stožár, zděný domek a buňka

Předmět měření : zaměření objektů na parcelách 396/26 a 2906

Výsledek měření : zákres do mapy katastru nemovitostí

Objednavatel :

Zhotovitel :

**Zhotovitel
geodetické části :** ZLÍNSKÁ ZEMĚMĚŘICKÁ spol. s r.o., Pod Šternberkem 306,
764 03 Zlín - Louky

Měřil :

datum 10.3.2016

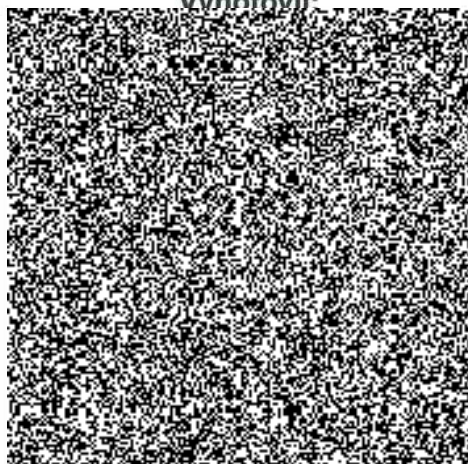
Vyhotovil:

datum 31.3.2016

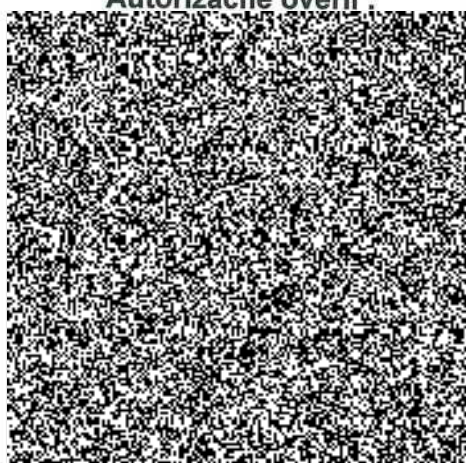
Obsah: titulní stránka
situace M 1:250

Poznámky:

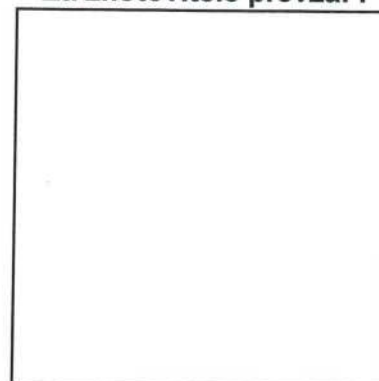
Vyhotovil:



Autorizačně ověřil :



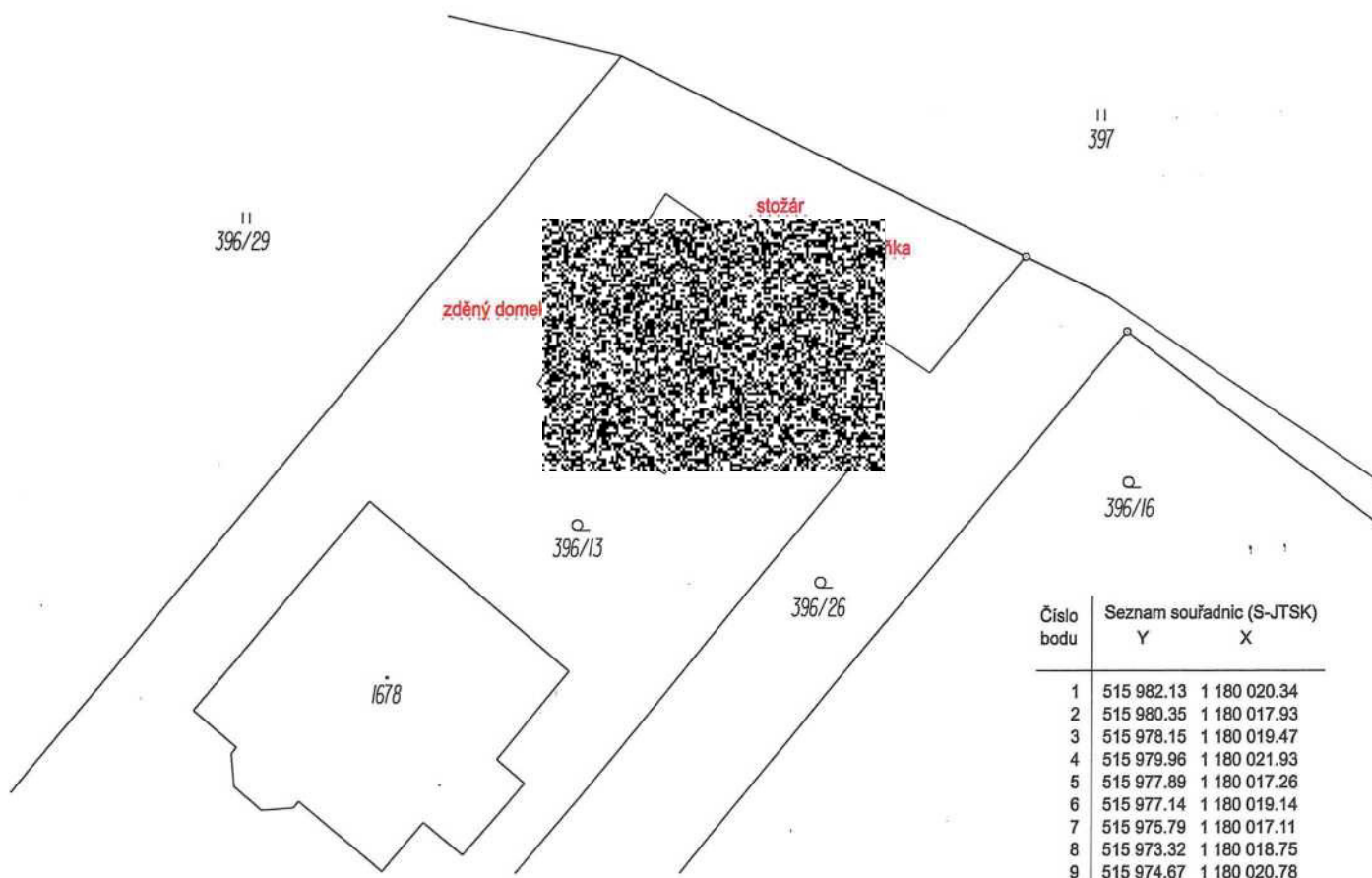
Za zhotovitele převzal :



(razítko, datum, podpis)

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				Označení dílu	
			Způsob využití				Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlast.	Výměra dílu		
	ha	m ²	Způsob využití		Způsob využití	Způsob využití	katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m ²				
	ha	m ²	Způsob využití		Způsob využití	Způsob využití	katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m ²				
396/26	6	35	zahrada	396/26	6	35	zahrada		0	396/26		1638	6	35	
2906		46	ostat. pl. jiná pl.	2906		46	ostat. pl. jiná pl.		2	2906		1638		46	
	6	81			6	81									

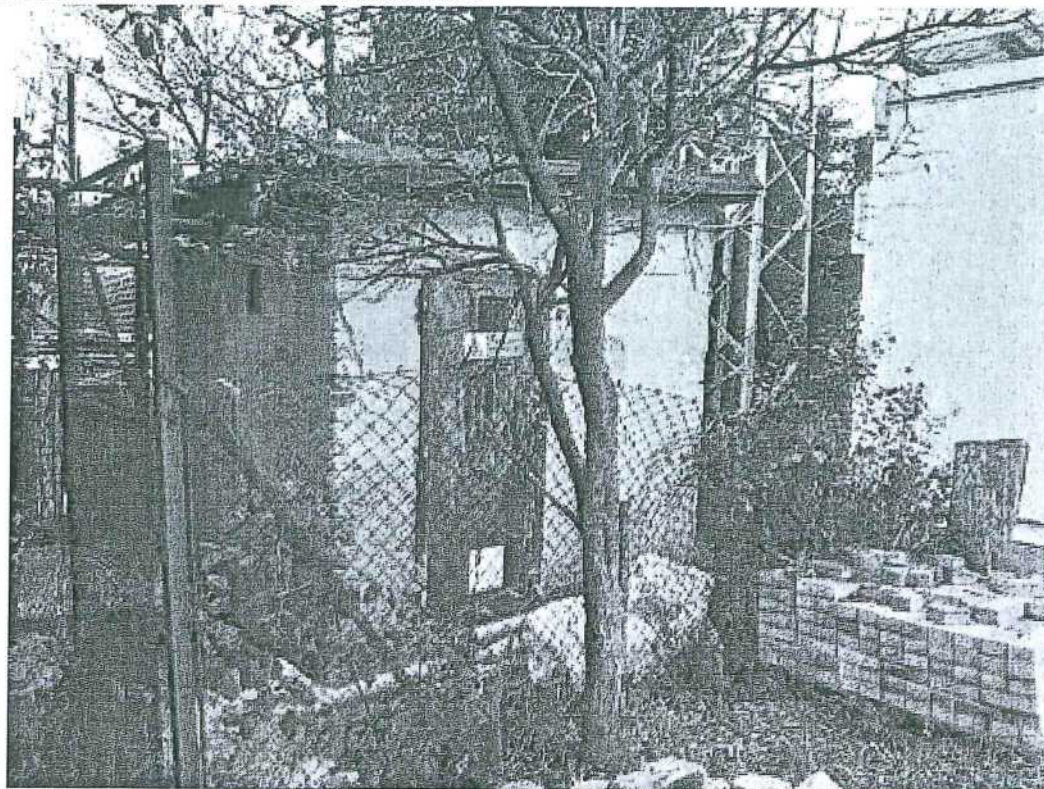


ZÁKRES DO MAPY KATASTRU NEMOVITOSTÍ	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení:	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1364/95	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: 31.3.2016 Číslo: 46/2016	Dne: Číslo:
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: ZLÍNSKÁ ZEMĚMĚŘICKÁ spol. s r.o. Pod Šternberkem č.p.306 764 03 Zlín-Louky IČO: 60743999	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: Okres: Zlín Obec: Luhačovice Kat. území: Luhačovice Mapový list: Uherský Brod 6-0/21		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1350-2020

o ceně obvyklé stavby bez č.p.úč.ev. nacházející se na pozemku parc.č. 2906, stavba není vedena na LV v katastrálním území a v obci Luhačovice



Objednatel znaleckého posudku: Hynek Prouza

 Uherský Brod

Účel znaleckého posudku: ocenění nemovitých věcí za účelem převodu

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 23.11.2020 znalecký posudek vypracoval:



Počet stran: 9 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Hluku 10.11.2020

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: bývalá rozvodna NN bez č.p./č.ev. na parc.č. 2906 v Luhačovicích
Adresa předmětu ocenění: Luhačovice
763 26 Luhačovice
LV: 1638
Kraj: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Luhačovice
Katastrální území: Luhačovice
Počet obyvatel: 5 045

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.10.2020 za přítomnosti objednatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Částečný výpis z katastru nemovitostí LV 1638 pro obec a katastrální území Luhačovice vyhotovený dne 23.10.2020
2. Místní šetření konané dne 23.10.2020, za přítomnosti objednatele
3. Snímek katastrální mapy pozemků v k.ú. Luhačovice
4. Oceňovací předpis platný ke dni odhadu
5. Informace z realitního trhu
6. Fotodokumentace nemovitosti

4. Vlastnické a evidenční údaje

LV 1638, k.ú. Luhačovice, prokazující pouze vlastnictví pozemku parc.č. 2906
Prouza Hynek, [REDACTED] Uh. Brod, vlastnický podíl 1/3
Prouza Petr, [REDACTED] Uh. Brod, vlastnický podíl 1/3
Prouza Richard, [REDACTED] Uh. Brod, vlastnický podíl 1/3

5. Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem podepsaného znalce je zjistit obvyklou cenu (tj. obecnou cenu, tržní hodnotu, obchodovatelnou cenu) nemovitých věcí. Pro stanovení tržní hodnoty neexistuje předpis, k dispozici je však odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována takto: „...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti trhu, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem tržní hodnota jako „odhadnutou částku, za kterou

by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku". Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet na trhu, pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení tržní hodnoty (tj. obvyklé ceny) použita následující metodika:

1. Ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon 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. a č. 225/2017 Sb. a vyhláška 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. a č. 188/2019 Sb.,) v aktuálním znění ke dni ocenění.

2. Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.

3. Ocenění výnosovým způsobem - podle známého realizovaného výnosu například z nájemného, pachtu a nebo v případě nepronajaté nemovité věci a v případě její pronajmutelnosti dle známých realizovaných resp. inzerovaných nájmů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.

4. Závěrečný odborný odhad tržní hodnoty podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

6. Celkový popis nemovité věci

Při místním šetření a po prostudování podkladů bylo zjištěno, že předmětem ocenění je stavba bývalé rozvody nyní bez využití, vhodná v současnosti k využití jako sklad, neevidovaná v katastrální mapě ani na listu vlastnickém nacházející se v blízkosti ulice Branka v Luhačovicích na pozemku parc.č. 2906, který není předmětem tohoto ocenění. Na pozemku se dále nachází ocelový příhradový sloup zajišťující bezdrátové šíření signálu komunikačních technologií a dále se na části pozemku parc.č. 2906 nachází novější kontejnerová elektrorozvodna, sloužící pro napájení elektrických spotřebičů na již výše zmíněném ocelovém příhradovém sloupu pro šíření signálu komunikačních technologií, ocelový sloup a novější kontejnerová elektrorozvodna nejsou předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.

Stavba je dle sdělení objednatele tohoto znaleckého posudku ve vlastnictví Policie České republiky. Stavba bývalé zděné elektrorozvodny, jež je předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku, sloužila svému účelu do doby, kdy byla technologie elektrorozvodny přenesena do nové kontejnerové rozvodny nacházející se ve vzdálenosti cca 3,0 m a od této doby je bez využití a s ohledem na stavebně technický stav je využitelná snad pouze ke skladování a dle tohoto možného účelu užití je oceněna. To, že předmětná stavba sloužila dříve jako elektrorozvodna, je patrné z nápisu na plechových vstupních dveřích.

Jedná se o stavbu o jednom nadzemním podlaží, postavenou z pálených cihel na betonových základových pasech. Plochá střecha je tvořena dřevěnými trámy s bedněním z desek a s krytinou z živých pásů. Jsou provedeny plechové dveře, okno není provedeno. Jsou provedeny vápenné omítky, podlaha je betonová. Klempířské konstrukce nejsou provedeny, není provedeno vytápění ani rozvody vody a kanalizace, je provedena světelná elektroinstalace. Bleskosvod není proveden.

Stavba je tvořena jednou místností přístupnou plechovými dveřmi z venkovního prostoru. Stavba není v pronajimatelné stavu, a to jak s ohledem na zanedbaný stavebně technický stav, tak s ohledem na plochu místnosti, která činí pouze 5 m².

Na LV 1638 v oddíle C omezení vlastnického práva nejsou evidována žádná omezení.

Jiné závady spojené s nemovitou věcí nebyly zjištěny.

Dále za účelem zjištění ceny porovnávací metodou byl proveden průzkum trhu a nebyly zjištěny žádné realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v posledních dvanácti měsících a nebyly zjištěny ani nabídky na prodej obdobných nemovitých věcí. Ocenění porovnávací metodou tedy nelze provést.

Dále s ohledem na stavebně technický stav oceňované nemovité věci, kdy stavba je v nepronajímatelném stavu a s ohledem na specifickou velikost stavby o podlahové ploše 5 m² není možno určit ani hodnotu nemovité věci metodou výnosovou.

Z důvodů uvedených ve dvou předcházejících odstavcích bude zjištěná cena obvyklá nemovité věci odpovídat ceně zjištěné dle platné cenové vyhlášky, neboť ocenění metodou porovnávací a metodou výnosovou není v tomto případě možné.

Výsledná cena obvyklá nemovitých věcí je cenou stavby skladu bez č.p./č.ev. nacházejícího se na pozemku parc.č. 2906 v k.ú. Luhačovice.

Zjištěná cena v tomto znaleckém posudku je cenou obvyklou předmětných nemovitých věcí. Ocenění nemovitosti je provedeno dle stavu nemovitosti, situace na trhu s nemovitostmi a cenového předpisu platného k datu 23.10. 2020.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Sklad na parc.č. 2906

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Stavba skladu se nachází na pozemku parc.č. 2906, který je ve vlastnictví jiných osob a přístup k pozemku parc.č. 2906 je možný pouze skrze jiných vlastníků, bez zajištění práva vstupu věcnými břemeny.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nebyly zjištěny další vlivy.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,331$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
--------------------	-----------	----------------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nebyly shledány další vlivy na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,588}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,783}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,564}$$

1. Sklad na parc.č. 2906

Sklad na pozemku parc.č. 2906 v Luhačovicích je zděná stavba o jednom nadzemním podlaží sestávající z jedné místnosti přístupné dveřmi. Podlaha je betonová. Strop je tvořen střešní konstrukcí z dřevěných trámů s bedněním a s krytinou z asfaltových pásů. Jsou provedeny vápenné omítky a vnitřní elektroinstalace. Stavba byla postavena v roce 1960, o čemž svědčí nápis na betonové základové konstrukci vyrytý do betonu před zatuhnutím.

Při místním šetření a po prostudování podkladů bylo zjištěno, že předmětem ocenění je stavba bývalé rozvody nyní bez využití, vhodná v současnosti k využití jako sklad, neevidovaná v katastrální mapě ani na listu vlastnickém nacházející se v blízkosti ulice Branka v Luhačovicích na pozemku parc.č. 2906, který není předmětem tohoto ocenění. Na pozemku se dále nachází ocelový příhradový sloup zajišťující bezdrátové šíření signálu komunikačních technologií a dále se na části pozemku parc.č. 2906 nachází novější kontejnerová elektrorozvodna, sloužící pro napájení elektrických spotřebičů na již výše zmíněném ocelovém příhradovém sloupu pro šíření signálu komunikačních technologií, ocelový sloup a novější kontejnerová elektrorozvodna nejsou předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.

Stavba bývalé zděné elektrorozvodny, jež je předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku, sloužila svému účelu do doby, kdy byla technologie elektrorozvodny přenesena do nové kontejnerové rozvodny nacházející se ve vzdálenosti cca 3,0 m a od této doby je bez využití a s ohledem na stavebně technický stav je využitelná pouze ke skladování a dle tohoto možného účelu užití je oceněna. To, že předmětná stavba sloužila dříve jako elektrorozvodna, je patrné z nápisu na plechových vstupních dveřích.

Jedná se o stavbu o jednom nadzemním podlaží, postavenou z pálených cihel na betonových základových pasech. Plochá střecha je tvořena dřevěnými trámy s bedněním z desek a s krytinou z živichých pásů. Jsou provedeny plechové dveře, okno není provedeno. Jsou provedeny vápenné omítky, podlaha je betonová. Klempířské konstrukce nejsou provedeny, není provedeno vytápění ani rozvody vody a kanalizace, je provedena světelná elektroinstalace. Bleskosvod není proveden.

Stavba je tvořena jednou místností přístupnou plechovými dveřmi z venkovního prostoru. Stavba není v pronajímatelné stavu, a to jak s ohledem na zanedbaný stavebně technický stav, tak s ohledem na plochu místnosti, která činí pouze 5 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.np	3,00*2,72*2,50 =	20,40
Z	střecha	3,00*2,72*0,20/2 =	0,82
Obestavěný prostor - celkem:			21,22 m ³

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10

8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					97,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9720

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9720
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 929,61
Plná cena: 21,22 m ³ * 2 929,61 Kč/m ³	=	62 166,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	=	15 541,58 Kč
Koeficient pp	*	0,783
Cena stavby CS	=	12 169,06 Kč

Sklad na parc.č. 2906 - zjištěná cena	=	12 169,06 Kč
--	---	---------------------

C. REKAPITULACE

1. Sklad na parc.č. 2906

12 169,10 Kč

Výsledná cena - celkem:

12 169,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

12 170,- Kč

slovy: Dvanácttisícjednostosedmdesát Kč

V Hluku 10.11.2020



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2. 5. 1995 č.j. Spr. 3520/94 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1350-2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1350-2020/A.

