

Kupní smlouva

Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.,

Sídlo: Teplého 2014, 530 02 Pardubice

IČ: 60108631

DIČ: CZ60108631

Zastoupená : předsedou představenstva
(dále jen jako „prodávající“)

a

Ředitelství silnic a dálnic ČR, státní příspěvková organizace

Sídlo: Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 – Nusle

IČ: 65999390

DIČ: CZ65999390

Zastoupené na základě Pověření ředitelem Správy Pardubice
(dále jen jako „kupující“)

ve smlouvě společně jen jako „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že je vlastníkem vodovodního řadu DN 300 mezi Sezemicemi a Kladinou (část obce Sezemice) v úseku od vodoměrné šachty na pozemku p.č. 1122 k hranici pozemků p.č. 1079 a p.č. 1057 v k.ú. Sezemice v délce cca 318 m. Vodovodní řad je proveden z PVC o průměru 315 mm, na uvedeném úseku jsou osazeny 2 hydranty, 2 kusy sekční šoupě a 1 kus vzdušníku. Proávající jako vlastník vybudoval vodovod na vlastní náklad. Vodovod je vyznačen v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

II.

Předmět smlouvy

1. Proávající se tímto zavazuje, že odevzdá kupujícímu vodovod (vodovodní řad, bez přípojek) v rozsahu označeném v čl. I, bodu 1 této kupní smlouvy včetně všech součástí a příslušenství a umožní mu nabýt vlastnické právo k němu a kupující se zavazuje, že vodovod (vodovodní řad) v rozsahu označeném v čl. I. bodu 1 této kupní smlouvy včetně všech součástí a příslušenství převezme a zaplatí za něj prodávajícímu kupní cenu dle čl. III. bodu 1 této kupní smlouvy.



61030

ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR

Čj.:

PID: RSDCXAZHBM

Doručeno: 01.12.2022

Listu dokumentu: 10

III.

Kupní cena, platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena vodovodu (vodovodního řadu) v rozsahu označeném v čl. I, bodu 2 této kupní smlouvy včetně všech součástí a příslušenství určenou znaleckým posudkem č. položky 3683-165/22 ze dne 6.6.2022, vypracovaným znalcem Ing. Jaroslavem Mrázkem, který je přílohou č. 1 této smlouvy, tj. částku ve výši 6 050 230 Kč (šestmilionůpadesáttisícdvěstětřicetkorun).
2. Celková cena za předmět koupě činí 6 050 230 Kč (šestmilionůpadesáttisícdvěstětřicetkorun).
3. Kupující se zavazuje zaplatit sjednanou kupní cenu dle bodu 1. a 2. tohoto článku prodávajícímu na základě daňového dokladu (faktury) na účet č. _____ vedený u _____

IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitých věcech (vodovod) nevážnou žádná práva třetích osob, zejména věcná břemena, zástavní práva a dluhy a že kupujícího seznámil s jejich stavem.
2. Kupující zajistí, že vodovodní řad vč. příslušenství, na pozemcích uvedených v článku I. odst. 1. nebude funkční.
3. Kupující prohlašuje, že si převáděné nemovité věci prohlédl, seznámil se s jejich stavem. Kupující současně prohlašuje, že se rovněž seznámil s obsahem Přílohy č. 2 a tento stav zakreslil do svých evidencí.
4. Prodávající dále prohlašuje, že nemá nedoplatky na daních a jiných platbách, pro které by příslušný správce daně mohl na převáděných nemovitých věcech zřídit zástavní právo, a ani mu není známo, že by převáděné nemovité věci byly předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, vyvlastňovacího řízení, exekučního řízení nebo řízení o výkon rozhodnutí, ani mu nejsou známy důvody, na základě kterých by k zahájení takových řízení mohlo dojít.
5. Ukáže-li se některé z prohlášení prodávajícího v této smlouvě nepravdivé, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

V.

Převod vlastnického práva

1. Vlastnické právo k převáděným nemovitým věcem přechází na kupujícího ke dni podpisu této smlouvy.
2. O předání a převzetí nemovitých věcí sepíší smluvní strany písemný zápis, v němž zejména označí stav prodávaných nemovitých věcí.
3. Nebezpečí škody na převáděných nemovitých věcech přechází z prodávajícího na kupujícího dnem předání a převzetí prodávaných nemovitých věcí prodávajícím kupujícímu.

VI.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany činí nesporným, že ke dni podpisu této smlouvy došlo k předání nemovitých věcí, které jsou předmětem koupě dle této kupní smlouvy vč. veškeré dokumentace.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou.
2. Smlouvu lze měnit a doplňovat jen písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Tato Smlouva a její platnost se budou řídit právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany prohlašují, že byla smlouva uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv ze strany prodávajícího.

Přílohy: č. 1 - Znalecký posudek
 č. 2 - Situační plán vodovodu

V Pardubicích, dne 16. 11. 2022

V Pardubicích, dne 24. 11. 2022

Ředitelství silnic a dálnic ČR

Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.

ředitel Správy Pardubice

předseda představenstva



Ing. Jaroslav Mrázek, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Jana Zajíce 959, 530 12 Pardubice, tel.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3683-165/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně

části stávajícího **vodovodního řadu** mezi Sezemicemi a Kladinou (část obce Sezemice) v úseku od vodoměrné šachty na pozemku p.č. 1122 k hranici pozemků p.č. 1079 a p.č. 1057

v k.ú. a obci Sezemice, okrese Pardubice

Znalec: Ing. Jaroslav Mrázek
Jana Zajíce 959
530 12 Pardubice

Zadavatel: Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., RČ/IČO: 60108631
Teplého 2014
53002 Pardubice

Počet stran: 12

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

1

Podle stavu ke dni: 6.6.2022

Vyhotoveno: V Pardubicích 9.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovit cenu nemovitého majetku - části stávajícího vodovodního řadu mezi Sezemicemi a Kladinou (část obce Sezemice) v úseku od vodoměrné šachty na pozemku p.č. 1122 k hranici pozemků p.č. 1079 a p.č. 1057 v k.ú. a obci Sezemice, okrese Pardubice

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení ceny nemovitého majetku pro účely převodu vlastnického práva

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.6.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

objednávka znaleckého posudku

výkres situace z projektové dokumentace

informace z evidence majetku vlastníka vodovodního řadu

katastrální mapa

http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2022.html

skutečnosti zjištěné na místě

komentář ministerstva financí ČR ze dne 26.1.2022

2.2. Věrohodnost zdroje dat

použité zdroje dat a informace jsou považovány za věrohodné

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§ 492:

***Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena.** Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.*

Cena obvyklá je definována v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách a v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz, postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

§ 2

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Zákon č. 89/2012 Sb., (občanský zákoník) v ustanovení § 492 neodkazuje konkrétně na obvyklou cenu ve smyslu zákona o oceňování majetku, pro převod vlastnických práv je tedy možné (v případě, že zákonem není stanoveno něco jiného) uvažovat o ocenění obvyklou cenou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 6 zákona o cenách – tedy určit cenu obvyklou kalkulačním propočtem.

Dne 25.9.2014 vydalo Ministerstvo financí ČR Komentář k určování obvyklé ceny:

Dle tohoto komentáře se **zákon o oceňování majetku použije vždy v případech, kdy zvláštní zákon (předpis) odkazuje na cenový předpis pro ocenění majetku nebo služby.**

Např.:

§ 39 odst. 2) Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích,:

„Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. ...“

§ 12 odst. 4) Zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích:

„Při úplatném nabývání majetku lze cenu¹⁶⁾ sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu¹⁷⁾ ...“

¹⁶⁾ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁾ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

§ 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Kromě výše uvedené definice dle § 2 odst. 4) zákona č. 151/1997 Sb., lze v odborné literatuře a obdobných zdrojích nalézt celou řadu definic tržní hodnoty, např.:

„Tržní hodnota vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána v den ocenění na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může výrazně odlišovat.“

V některých pramenech (včetně judikátů) je prezentován názor, že tržní hodnota je totéž, co cena obvyklá, v dalších zdrojích je tomu naopak. Odborné prameny se pak více méně shodují v názoru,

že hodnota věci je odhad, za kterou by mohla být věc na trhu zobchodována, cena je pak skutečně dosažená při vlastním prodeji.

Způsob určení ceny obvyklé a určení tržní hodnoty dále rozpracovává Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění:

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

- **Výnosový přístup** vychází z předpokládané velikosti budoucího výnosu nemovitosti, jeho stabilitou a spolehlivostí.
- **Nákladový přístup** se zabývá vynaloženými náklady za nemovitost. Používá se zejména při oceňování nových nemovitostí, nebo v případě, kdy musí brát v potaz nutné opravy na staré nemovitosti
- **Porovnávací přístup**, přístup nejčastěji aplikovaný, odráží současný stav trhu. Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. Předpokladem pro použití porovnávacího přístupu je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.

Výnosové metody ocenění (publikované v odborné literatuře) definují hodnotu nemovitosti jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů. Postup na základě kapitalizace výnosů je založen na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je tzv. *výnosová hodnota*, definovaná jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je založen na časové hodnotě peněz a relativním riziku investice. Do očekávaných výnosů plynoucích z nemovitosti je nutné promítnout možné změny výnosů i kapitalizačních měr, ale i změny hodnoty nemovitosti, které souvisí s technickými změnami (opotřebení, znehodnocení), se změnami funkčními, užitkovými, právními, finančními, ekonomickými apod.

Nákladový způsob ocenění

Oceňování nákladovým způsobem patří k poměrně rozšířenému způsobu oceňování a uplatní se u celé řady staveb a činností, nejen pro účely daňové. Nákladový způsob ocenění vychází z ceny, za kterou by v daném místě a čase bylo možno věc pořídit.

Nákladovou cenu lze stanovit jako:

cenu zjištěnou postupem dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky

nákladový způsob oceňování vychází z jednotkových cen, které jsou pravidelně aktualizovány ne současnou cenovou úroveň (koeficient změny cen staveb K_i), ceny zohledňují i místo stavby (polohový koeficient)

pořizovací cenu

zpravidla dle skutečné a úplné fakturace (lze použít zpravidla pouze v roce dokončení stavby)

reprodukční cenu sníženou o opotřebení

zjistí se zpravidla podrobným rozpočtem nebo přibližnou kalkulací pomocí jednotkových (směrných) cen, nebo cenových ukazatelů.

Zatímco metoda výnosového ocenění a nákladového ocenění je určitým základním způsobem upravena v právním předpisu, metoda pro porovnávací způsob ocenění není žádným právním předpisem podrobněji upravena a je na znalci, jakou metodu s jakým odůvodněním použije.

Porovnávací metoda ocenění je jedním ze základních způsobů ocenění nemovitostí, je nejčastěji užívaná metoda v běžném tržním prostředí. Je užívána zpravidla jako monokriteriální, multikriteriální, případně jako metoda přímého porovnání. Základní podmínkou pro použití porovnávací metody je existence databáze o cenách prodaných nemovitostí a možnost sestavení dostatečně vypovídajícího souboru nemovitostí k porovnání

Pokud nelze cenu obvyklou ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, **určit porovnáním**, soud připouští (viz NS 32 Cdo 3521/2017), že v takovém případě může být cena obvyklá určena i jiným způsobem, který vychází z nákladů, jež by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jejich stavu k datu ocenění.

V daném případě se jedná o ocenění sítě technické infrastruktury, tedy majetek, se kterým se běžně neobchoduje, neexistuje trh s těmito stavbami, nabídka či poptávka existuje vždy pouze jednorázově při převodu do majetku správce sítě. Není možné sestavit dostatečně vypovídající soubor informací o uskutečněných prodejkách stejného či obdobného majetku a nelze tedy určit cenu obvyklou porovnáním ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.

§ 2 odst. 9) zákona č. 151/1997 Sb.,:

"Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění, ..."

Ocenění je provedeno cenou zjištěnou nákladovým způsobem dle ustanovení vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění, s použitím aktuální jednotkové nákladové sceny

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	vodovod
Adresa předmětu ocenění:	Sezemice
	533 04 Sezemice
LV:	10001
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Sezemice
Katastrální území:	Sezemice nad Loučnou
Počet obyvatel:	4 039

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem oceňovaného vodovodního řadu je Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., Teplého 2014, 530 02 Pardubice

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je část stávajícího vodovodního řadu Sezemice - Kladina cca 200 m východně od zastavěného území centrální části obce Sezemice v místě budoucího mimoúrovňového křížení stávající silnice III/32251 a obchvatu silnice I/36. Začátek oceňované části vodovodního řadu je v šachtě na pozemku p.č. 1122, konec na hranici pozemků p.č. 1079 a p.č. 1057 v k.ú. Sezemice. Vodovodní řad je uložen podél jižního okraje komunikace v pozemcích jiných vlastníků. Řešení práv vlastníka sítě technické infrastruktury k umístění a provozu sítě technické infrastruktury (oceňovaného vodovodu) není předmětem tohoto posudku.

Dle informací z evidence majetku vlastníka sítě je vodovod proveden z PVC o pr. 315 mm, hloubka uložení je 1,9-2,3m. Na oceňovaném úseku jsou osazeny 2 hydranty, 2 ks sekční šoupě a 1 ks vzdušník. Celková délka oceňovaného úseku je 318 bm.

Schematické znázornění oceňované části vodovodu v mapě:

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. a č. 424/2021 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,205$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,300$$

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: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze	II	0,00

napojit pouze na některé sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti:	II	0,00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - bez dalších vlivů	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,780$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,940$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,014$$

1. Vodovod

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 12. Vodovody trubní
 Profil potrubí DN v mm 300 mm
 Konstruktivní charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
 Hloubka uložení: 2,30 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
 Množství: 318,00 m
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Cena jednotková je s ohledem na současný velmi dynamický vývoj na stavebním trhu použita v aktuální výši (cenové ukazatele ve stavebnictví s navýšením 15%)

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	7 130,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,1000
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7660
Základní cena upravená cena Kč/m	=	21 693,74
Plná cena: 318,00 m * 21 693,74 Kč/m	=	6 898 608,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 82 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 120 = 31,7 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 31,7 \% / 100)$

$$* 0,683$$

$$= 4 711 749,73 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny technologického zařízení

hydranty, šoupata, 480 000,00Kč	54,29 %	+	219 408,- Kč	
vzdušníky				
Hodnota technologického zařízení celkem		=	219 408,- Kč	
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)		+	219 408,- Kč	
Nákladová cena stavby CS _N		=	4 931 157,73 Kč	
Koeficient pp		*	1,014	
Cena stavby CS		=	5 000 193,94 Kč	
Vodovod - zjištěná cena		=	5 000 193,94 Kč	

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Vodovod 5 000 193,94 Kč

Výsledná cena - celkem: 5 000 193,94 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 5 000 190,- Kč

slovy: pětmilionůjedenstodevadesát Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovit cenu nemovitého majetku – části stávajícího vodovodního řadu mezi Sezemicemi a Kladinou (část obce Sezemice) v úseku od vodoměrné šachty na pozemku p.č. 1122 k hranici pozemků p.č. 1079 a p.č. 1057 v k.ú. a obci Sezemice, okrese Pardubice

Ve znaleckém posudku je na str. 6 uvedeno, že cenu obvyklou nelze v daném případě určit a dále na str. 12, kap 5 odst. 5.1. je uvedeno, že cena oceňovaného nemovitého majetku určena jako cena zjištěná (str. 12, kap. 5 odst. 5.1)

Cena části stávajícího vodovodního řadu mezi Sezemicemi a Kladinou (část obce Sezemice) v úseku od vodoměrné šachty na pozemku p.č. 1122 k hranici pozemků p.č. 1079 a p.č. 1057 v k.ú. a obci Sezemice, okrese Pardubice je určena jako cena zjištěná ve výši

5 000 190,- Kč

Dle komentáře ministerstva financí ČR ze dne 26.1.2022

(<https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/DPII-u-cen-a-hodnot-dle-ZOM-v-20220126.pdf>):

„Rozhodující pohled ve věci nakládání s DPH při ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou je obsažen v judikatuře Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“) sp. zn./č. j. 10 Afs 178/2015 – 39 ze dne 11. 8. 2016, i v rozsudku NSS sp. zn./č. j. 2 Afs 146/2016 – 39 ze dne 21. září 2016. Z uvedené vydané judikatury NSS vyplývá, že cenu zjištěnou (určenou jakýmkoli způsobem) je třeba považovat za cenu bez DPH. Je tedy evidentní, že zjištěná cena nemovité věci v daném smyslu (jak je z předmětné judikatury zřejmé) nezahrnuje

DPH, plynoucí ze zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, neboť zjištěná cena se určuje i pro jiné účely, než je prodej, tzn. takové, které nejsou předmětem DPH."

Z uvedeného vyplývá, že v tomto případě je výsledná cena oceňovaného majetku ve výši 5 000 190,- Kč považována za cenu bez DPH

Zákon o oceňování majetku ani prováděcí právní předpis problematiku DPH nikterak neupravuje, právní řád České republiky obsahuje uplatnění několika sazeb DPH pro různé případy. Znalec není nijak příslušný rozhodovat o tom, jak bude s oceněným majetkem dále nakládáno a v jaké výši se DPH použije, pokud vůbec.

Pokud se při dalším nakládání s oceňovaným majetkem uplatní DPH ve výši 21%, pak

Cena části stávajícího vodovodního řadu mezi Sezemicemi a Kladinou (část obce Sezemice) v úseku od vodoměrné šachty na pozemku p.č. 1122 k hranici pozemků p.č. 1079 a p.č. 1057 v k.ú. a obci Sezemice, okrese Pardubice je určena jako cena zjištěná ve výši

6 050 230,- Kč vč. DPH 21%

Znalecký posudek je bez příloh.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.10.1997, č.j. Spr. 2232/97 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeným Krajským soudem v Hradci Králové.

V souladu s ustanovením § 127a) zákona číslo 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3683-165/22 evidence posudků.

V Pardubicích 9.6.2022

Ing. Jaroslav Mrázek
Jana Zajíce 959
530 12 Pardubice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.