

KUPNÍ SMLOUVA

č. KS-2017-14

Smluvní strany:

- 1) Zemědělský podnik Razová, státní podnik v likvidaci**
Se sídlem Prah 6- Řepy, Třanovského 622/11, PSČ: 163 04
IČ: 13642090 DIČ: CZ13642090
Zastoupená ing. Vladimírem Čapkem, likvidátorem společnosti
Zapsaná v OR vedeném MS v Praze v oddílu A, vložce 68653
(Dále jen „prodávající“)

a

- 2) Ing. Josef Svoboda**
Bydliště: Brunclíkova 1 / 2, Holice, 779 00
RČ: 610327/1053
(dále jen kupující)

(prodávající a kupující dále jen společně jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

Uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „NOZ“), tuto:

Kupní smlouvu

Čl. I

- Prodávající prohlašuje a ujišťuje kupujícího, že je, mimo jiné vlastníkem:
 - Ideální 1/3 vlastnického podílu vodohospodářské stavby – dolního jezu na řece Bystřičce, umístěného na p. č. 540/1 v katastrálním území Bystrovany, obec Bystrovany, okres Olomouc, dále jen „jez“ nebo „předmět převodu“. Předmětem převodu je toliko stavba jezu, nikoliv pozemek, na němž stojí. Jez je samostatnou věcí v právním slova smyslu.
- Stavba jezu není součástí pozemku p. č. 540/1 a v současné době není evidována v katastru nemovitostí. Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícímu na jeho žádost

nezbytnou součinnost, potřebnou k zápisu stavby (jezu, popsaného v čl. 1 této smlouvy) do katastru nemovitostí, pokud to bude třeba.

- 3) Pozemek p. č. 540/1, vodní plocha, je ve vlastnictví České republiky a právo hospodařit s ním vykonává Povodí Moravy s. p.
- 4) Kupující prohlašuje a ujišťuje prodávajícího, že je, mimo jiné vlastníkem: Ideální 2/3 vlastnického podílu vodohospodářské stavby – dolního jezu na řece Bystřičce, umístěného na p. č. 540/1 v katastrálním území Bystrovany, obec Bystrovany, okres Olomouc, dále jen „jez“ nebo „předmět převodu“.
- 5) Cena jezu byla určena znaleckým posudkem č. 2338 -97 / 17 zpracovaným dne 4. 5. 2017 Ing. Milanem Indrou, soudním znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Cena určená znaleckým posudkem je 92 000,- Kč.
- 6) Prodávající touto smlouvou za níže uvedených podmínek jez se všemi právy a povinnostmi prodává a převádí do výlučného vlastnictví kupujícího.
- 7) Kupující touto smlouvou za níže uvedených podmínek jez se všemi právy a povinnostmi kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se uhradit smlouvenou kupní cenu.
- 8) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že jim nejsou známy okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy za níže uvedených.
- 9) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním úkonům a jsou plně způsobilé uzavřít tuto smlouvu níže uvedeného obsahu.

Čl. II

- 1) Kupní cena ideální 1/3 vlastnického podílu vodohospodářské stavby jezu dle čl. I. odst. 1) této smlouvy je smluvními stranami stanovena dohodou v celkové a nepřekročitelné výši **92 000,- Kč** (slovy: devadesát dva tisíce korun českých)
- 2) Kupující se zavazuje kupní cenu v plné výši uhradit bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy na základě vystavené faktury – daňového dokladu, a to nejpozději do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne doručení faktury.
- 3) Úhradou se rozumí připsání peněžních prostředků v plné výši na bankovní účet prodávajícího.
- 4) V případě prodlení se kupující zavazuje prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši.
- 5) V případě prodlení kupujícího s úhradou kupní ceny o více než 15 (patnáct) kalendářních dnů, je prodávající oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit. Odstoupení je účinné okamžikem jeho doručení kupujícím.

- 6) Kupující se zavazuje uhradit náklady spojené s uzavřením této kupní smlouvy. Jedná se o znalecký posudek + DPH). Tyto náklady budou rovněž hrazeny vystavením daňového dokladu (fakturou) v souladu s ustanovením odst. 2), 3) a 4) tohoto článku.

Čl. III

- 1) Prodávající prohlašuje a zaručuje kupujícímu, že jez je z 1/3 jeho ideální spoluvlastnictvím, v nakládání s jezem není nikterak omezen, a s jezem je tedy s to naložit způsobem v této smlouvě uvedeným.
- 2) V případě nepravdivosti kteréhokoliv prohlášení prodávajícího dle č. III. odst. 1) této smlouvy je kupující oprávněn od smlouvy odstoupit.
- 3) Odstoupením kupujícího od smlouvy není dotčen jeho nárok na náhradu vzniklé škody v plné výši.
- 4) Vlastnické právo k jezu a nebezpečí škody na jezu přechází na kupujícího okamžikem úhrady plné výše kupní ceny.

Čl. IV

- 1) Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 2) Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními MOZ, popřípadě jiných právních předpisů v platném znění.
- 3) Veškeré změny a doplňky této smlouvy se mohou činit pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků.
- 4) Nastanou-li u některé ze smluvních stran okolnosti bránící řádnému plnění této smlouvy, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
- 5) Spory vyplývající z této smlouvy budou řešeny přednostně dohodou smluvních stran. Nebude-li dohoda možná, je k řešení sporu oprávněn věcně a místně příslušný soud.
- 6) V případě, že některé ustanovení této smlouvy je a nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení nahradit ustanovením novým, platným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 7) Písemnosti budou mezi smluvními stranami zasílány na adresy jejich sídla/bydliště uvedená v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy u kteréhokoliv ze smluvních stran budou písemnosti na adresu, která bude příslušnou smluvní stranou v dostatečném předstihu písemně oznámena druhé smluvní straně. V případě, že se písemnost odeslaná na adresu podle tohoto odstavce vrátí jako nedoručená, považuje za doručenou dnem doručení vrácené zásilky odesílateli.
- 8) Smlouva je vyhotoveny ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení při jejím podpisu. Třetí stejnopis je určen zakladateli prodávajícího, tedy Ministerstvu zemědělství.

- 9) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu a prohlašují, že odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli a nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 10) Prodávající prohlašuje, že souhlas zakladatele – Ministerstva zemědělství s uzavřením této smlouvy byl dán Souhlasem Ministerstva zemědělství s přímým prodejem ze dne 12.06.2017, č.j. 36042/2017-MZE-12144.
- 11) Smlouva nabývá účinnosti a platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 12) Smlouva je vyhotovena s touto přílohou:
- Příloha č. 1 – kopie znaleckého posudku č. 2338 – 97 / 17

V Praze dne 20-06-2017

V Holicích dne 15.6.2017



.....
prodávající
Zemědělský podnik Razová,
státní podnik v likvidaci
Ing. Vladimír Čapek
likvidátor



.....
kupující

Ing. Josef Svoboda

**Zemědělský podnik Razová,
státní podnik v likvidaci**

Třanovského 622/11, 163 04 Praha 6
IČ: 13642090 DIČ: CZ13642090
OR u Městského soudu v Praze, odd.A, vl. 68653

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2338 – 97 / 17

stanovení obvyklé ceny nemovitosti v katastrálním území Bystrovany obec Bystrovany :

- id. 1/3 vl. podíl vodohospodářské stavby – dolního jezu na řece Bystřičce, umístěného na p.č. 540/1 v katastrálním území Bystrovany, obec Bystrovany, okres Olomouc

Objednatel posudku : Zemědělský podnik Razová, st. podnik v likvidaci,
Třanovského 622/11, Praha 6,
IČ : 13642090

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu § 2 zákona
č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých
zákonů, v platném znění pro prodej objektu

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

Datum místního šetření : 10. 4. 2017

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění :** 10. 4. 2017

Podle stavu nemovitostí k : 10. 4. 2017

Zvláštní požadavky : Nejsou

V Litovli 4 .5. 2017

Tento znalecký posudek obsahuje 11 stran textu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ÚVOD	3
1. Zadání (účel ocenění)	3
2. Základní pojmy	3
B. NÁLEZ	3
1. Identifikační údaje	3
2. Podklady pro vypracování ocenění	4
3. Členění majetku	4
C. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY	4
D. VLASTNÍ OCENĚNÍ	5
D1. ZJIŠTĚNÁ CENA OBJEKTU JEZU	5
D2. OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI	9
E. ZÁVĚR	10
F. ZNALECKÁ DOLOŽKA	10
G. PŘÍLOHY	11
G.1 Výpis z katastru nemovitostí	
G.2 Snímek z pozemkové mapy	
G.3 Mapa obce s vyznačením polohy pozemku	
G.4 Letecký snímek	
G.5 Fotodokumentace nemovitosti	

A. ÚVOD

1. ZADÁNÍ (Účel ocenění)

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti v katastrálním území Bystrovany obec Bystrovany :

- id. 1/3 vl. podíl vodohospodářské stavby – dolního jezu na řece Bystřičce, umístěného na p.č. 540/1 v katastrálním území Bystrovany, obec Bystrovany, okres Olomouc

pro budoucí prodej majetku. Ocenění je provedeno ke dni 10. 4. 2017.

2. ZÁKLADNÍ POJMY

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

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

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

B.NÁLEZ

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1. 1. Identifikace objednatele a zhotovitele ocenění

Objednatel ocenění : Zemědělský podnik Razová, st. podnik v likvidaci
Třanovského 622/11, Praha 6
IČ : 13642090

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

2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

2. 1 Výpisy z katastru nemovitostí ze dne 12 . 4 . 2017

Výpisy z katastru nemovitostí jsou přiloženy v přílohách posudku.

2. 2 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy vyhotovená dne 12. 4. 2017.

2. 3 Výsledky místního šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitosti bylo provedeno dne 10. 4. 2017.

2. 4 Fotodokumentace

Fotodokumentace nemovitosti vystihující její charakter a parametry.

2. 5 Použité předpisy, literatura a další podklady

Porovnávací databáze cen nemovitostí

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

Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí, ČKOM.

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

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

3. Členění majetku :

1. Objekt jezu

C. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

OBVYKLÁ CENA

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

Metoda porovnávací (srovnávací)

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

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

Porovnávací (srovnávací) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

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

Analýza trhu

Jedná se o vodohospodářskou stavbu na cizích pozemcích, ve spoluvlastnictví několika subjektů, přičemž vlastníkem oceňovaného id. 1/3 vl podílu je Zemědělský podnik Razová, st. podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Praha 6, IČ : 13642090

Dle dostupných podkladů byl jez postaven v roce 1928.

Stavba samotného betonového jezu se skládá z nadjezí – dlažba z lomového kamene kladeného z části na sucho a z části do betonu, samotného betonového pevného jezu, betonového středního pilíře, pohyblivé stavidlové propusti, opěrných zdí, výpustního objektu, vývaru a podjezí (opět dlažby z lomového kamene) a ostatních souvisejících součástí a příslušenství.

V průběhu doby trvání stavby byly prováděny pouze udržovací práce, bez rozšíření či výměny původního jezového tělesa. Vzhledem k celkovému technickému stavu jezu pak tyto udržovací práce neznamenají celkové prodloužení životnosti.

Ve vlastní databázi prodejů znalce nejsou obdobné nemovitosti – stavby jezů.

Provedeným průzkumem skutečně realizovaných cen obdobných nemovitostí v oblasti ani průzkumem inzerovaných nabídkových cen obdobných nemovitostí v oblasti nebyly zjištěny ceny žádných obdobných nemovitostí – jezů.

Jedná se o objekt, který na trhu není běžně nabízen ani prodáván

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

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a **určí se cena zjištěná** (cena dle cenového předpisu), což pro případ ocenění objektu jezu platí.

Ocenění objektu jezu tedy bude provedeno dle platné vyhlášky o oceňování nemovitostí.

D. VLASTNÍ OCENĚNÍ

D1. ZJIŠTĚNÁ CENA OBJEKTU JEZU

1. STAVBA JEZU (§ 17)

1. 1 Celkový popis

Jedná se o vodohospodářskou stavbu na cizích pozemcích, ve spoluvlastnictví několika subjektů, přičemž vlastníkem oceňovaného id. 1/3 vl podílu je Zemědělský podnik Razová, st. podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Praha 6, IČ : 13642090

Dle dostupných podkladů byl jez postaven v roce 1928.

Stavba samotného betonového jezu se skládá z nadjezí – dlažba z lomového kamene kladeného z části na sucho a z části do betonu, samotného betonového pevného jezu, betonového středního pilíře, pohyblivé stavidlové propusti, opěrných zdí, výpustního objektu, vývaru a podjezí (opět dlažby z lomového kamene) a ostatních souvisejících součástí a příslušenství.

V průběhu doby trvání stavby byly prováděny pouze udržovací práce, bez rozšíření či výměny původního jezového tělesa. Vzhledem k celkovému technickému stavu jezu pak tyto udržovací práce neznamenají celkové prodloužení životnosti.

Ocenění objektu jezu tedy bude provedeno dle platné vyhlášky o oceňování nemovitostí, se základní cenou monolitické opěrné zdi z prostého betonu.

1. 2 Výměry pro ocenění

Výpočet obestavěného prostoru :

Nadjezí :

Dlažba

$$2,30 * 10,00 * 0,30 = 6,90 \text{ m}^3$$

$$2,30 * 5,00 * 0,30 = 3,45 \text{ m}^3$$

$$6,00 * 30,00 * 0,30 = 54,00 \text{ m}^3$$

Jezové těleso :

$$30,00 * 2,90 * 1,20 = 104,40 \text{ m}^3$$

$$30,00 * 2,00 * 2,40 = 144,00 \text{ m}^3$$

$$30,00 * 8,50 * 0,80 = 204,00 \text{ m}^3$$

$$30,00 * 1,20 * 2,00 = 72,00 \text{ m}^3$$

Stavidlová propust² včetně středního pilíře :

$$5,00 * 5,50 * 1,20 = 33,00 \text{ m}^3$$

$$6,00 * 2,50 * 1,20 = 18,00 \text{ m}^3$$

$$6,00 * 2,00 * 1,20 = 14,40 \text{ m}^3$$

$$6,00 * 8,50 * 0,80 = 40,80 \text{ m}^3$$

$$6,00 * 1,20 * 2,00 = 14,40 \text{ m}^3$$

Vpustní objekt :

Opěrné zdi

$$13,00 * 2,50 * 0,50 = 16,25 \text{ m}^3$$

Dlažba do betonu

$$3,00 * 2,00 * 0,50 = 3,00 \text{ m}^3$$

Dlažba na sucho

$$5,00 * 4,00 * 0,30 = 6,00 \text{ m}^3$$

Opěrní zdi :

$$7,50 * 2,50 * 0,50 = 9,40 \text{ m}^3$$

$$5,00 * 2,50 * 0,50 = 6,25 \text{ m}^3$$

$$6,00 * 3,50 * 0,50 = 10,50 \text{ m}^3$$

$$5,00 * 2,50 * 0,50 = 6,25 \text{ m}^3$$

$$4,00 * 2,50 * 0,50 = 5,00 \text{ m}^3$$

$$5,50 * 2,50 * 0,50 = 6,90 \text{ m}^3$$

$$4,50 * 1,50 * 0,50 = 3,40 \text{ m}^3$$

$$5,00 * 3,50 * 0,50 = 8,80 \text{ m}^3$$

$$5,50 * 2,50 * 0,50 = 6,90 \text{ m}^3$$

$$4,00 * 2,50 * 0,50 = 5,00 \text{ m}^3$$

Podjezí :

Dlažba do betonu

$$37,50 * 5,00 * 0,50 = 93,80 \text{ m}^3$$

$$2 * 15,00 * 1,80 * 0,50 = 27,00 \text{ m}^3$$

Dlažba na sucho

$$2 * 10,00 * 1,50 * 0,50 = 9,00 \text{ m}^3$$

Celkový obestavěný prostor : 956,80 m³

1.3 Koeficienty

Koeficient polohový K_5 podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

$K_5 = 0,900$

Koeficient změny cen staveb K_1 podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

$K_1 = 2,333$

(CZ – CC 242052 opěrné zdi monolitické z prostého betonu)

I_T - index trhu podle § 4 odst. 1 (dle výpočtu níže) = **0,726**

I_P - index polohy podle § 4 odst. 1 (dle výpočtu níže) = **0,600**

1.3.1 Výpočet indexu trhu - I_T

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní (prodej jen 1/3 spoluvlastnického podílu)	-0,04
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Mezisoučet $1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$				0,87
6	Povodňové riziko	IV.	Zona se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko správní význam obce	IV	Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	II	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce 1 (kromě Prahy a Brna) (sousedí s městem Olomouc)	1,03
9	Občanská vybavenost obce	III	Minimální vybavenost (obchod nebo služby) – v obci není zdravotní středisko	0,90
Index trhu:				0,726
$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$				
$= 1,00 \times 0,90 \times 1,03 \times 0,90 \times 0,87 = 0,725841 = 0,726$				

1.3.2 Výpočet indexu polohy - I_P

Znak		Kvalitativní pásma						
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Inženýrské stavby				
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60				
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I.	Rezidenční zástavba	0,00				
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00				

4	Dopravní dostupnost	III.	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,00				
5	Parkovací možnosti	I.	Omezené parkovací možnosti	0,00				
6	Vyhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00				
-	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00				
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,60 * (1,00 + 0,00) = 0,600$								

1.4 Stáří a opotřebení a dokončení konstrukcí

Dle dostupných podkladů byl jez postaven v roce 1928.

V průběhu doby trvání stavby byly prováděny pouze udržovací práce, bez rozšíření či výměny plováckého jezového tělesa. Vzhledem k celkovému technickému stavu jezu pak tyto udržovací práce neznamenají celkové prodloužení životnosti.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Výpočet opotřebení bude proveden lineární metodou.

1.4.1 Výpočet opotřebení lineární metodou

Podle přílohy č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb. a ve znění vyhlášky 443/2016 Sb.

je životnost inženýrských a speciálních staveb 50 až 100 let dle druhu konstrukce.

Zde se jedná o betonovou monolitickou konstrukci, jejíž životnost bude uvažována 100 let.

Objekt byl postaven v roce 1928, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 89 let.

Opotřebení : $100 * S / Z = 100 * 89 / 100 = 89,00 \%$.

Při výpočtu opotřebení lineární metodou může být opotřebení staveb maximálně 85 %

Opotřebení stavby : 85,00 %.

1.5 Výpočet ceny

Objekt jezu			Program ABN17
Výměra L		=	956,80
CZCC			242052
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	*	2,333
Rok ocenění		rok	2017
Rok pořízení		rok	1928
Stáří	S	roků	89
Předpokladaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn	2 100,00
Koeficient polohový	Ks	*	0,90
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times Ks \times Ki$	Kč/jedn	4 409,37
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	4 218 885,22
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez pp)		Kč	4 218 885,22
Opotřebení	85,00 %	Kč	-3 586 052,44

Cena ke dni ocenění, zjištěna nákladovým způsobem (bez pp - CS)	Objekt jezu	Kč	632 832,78
Index trhu (příloha č. 3)	IT		0,726
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,600
Koeficient pp = IT * IP	PP	-	0,436
Cena ke dni ocenění s pp (CS)	Objekt jezu	Kč	275 915,09

D2. OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI (závěrečná analýza)

Rekapitulace výsledků zjištěných jednotlivými metodami :

- zjištěná cena stavby jezu : 275 915,09 = **275 900,00 Kč**

Jedná se o vodohospodářskou stavbu na cizích pozemcích, ve spoluvlastnictví několika subjektů, přičemž vlastníkem oceňovaného id. 1/3 vI podílu je Zemědělský podnik Razová, st. podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Praha 6, IČ : 13642090

Dle dostupných podkladů byl jez postaven v roce 1928.

Stavba samotného betonového jezu se skládá z nadjezí – dlažba z lomového kamene kladeného z části na sucho a z části do betonu, samotného betonového pevného jezu, betonového středního pilíře, pohyblivé stavidlové propusti, opěrných zdí, výpustního objektu, vývaru a podjezí (opět dlažby z lomového kamene) a ostatních souvisejících součástí a příslušenství.

V průběhu doby trvání stavby byly prováděny pouze udržovací práce, bez rozšíření či výměny původního jezového tělesa. Vzhledem k celkovému technickému stavu jezu pak tyto udržovací práce neznamenaají celkové prodloužení životnosti.

Ve vlastní databázi prodejů znalce nejsou obdobné nemovitosti – stavby jezů.

Provedeným průzkumem skutečně realizovaných cen obdobných nemovitostí v oblasti ani průzkumem inzerovaných nabídkových cen obdobných nemovitostí v oblasti nebyly zjištěny ceny žádných obdobných nemovitostí – jezů.

Jedná se o objekt, který na trhu není běžně nabízen ani prodáván

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

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a **určí se cena zjištěná** (cena dle cenového předpisu), což pro případ ocenění objektu jezu platí.

Ocenění objektu jezu tedy bylo provedeno dle platné vyhlášky o oceňování nemovitostí.

Toto ocenění nahrazuje dle výše uvedeného ocenění porovnáním a výsledná hodnota je pak cenou obvyklou.

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou je obvyklá cena celého objektu jezu ve výši : **275 900,00 Kč**

Slovy : dvěštedmdesátpěttisícdevětset korun českých

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou je obvyklá cena

Id. 1/3 vI. podílu objektu jezu ve výši :

$275\,900,00 / 3 = 91\,966,67 = \mathbf{92\,000,00\,Kč}$

Slovy : devadesátdvatisíc korun českých

E. ZAVĚR

Cílem předloženého ocenění bylo provést stanovení v katastrálním území Bystrovany obec Bystrovany :

- id. 1/3 vl. podíl vodohospodářské stavby – dolního jezu na řece Bystřičce, umístěného na p.č. 540/1 v katastrálním území Bystrovany, obec Bystrovany, okres Olomouc

pro budoucí prodej majetku. Ocenění je provedeno ke dni 10. 4. 2017.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění k uvedenému datu, je zjištěna obvyklá cena celé nemovitosti ve výši : **275 900,00 Kč**

Slovy : **dvěstěsedmdesátpěttisícdevětset korun českých**

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění k uvedenému datu, je zjištěna obvyklá cena id. 1/3 vl. podílu nemovitosti ve výši : **92 000,00 Kč**

Slovy : **devadesátdvatisíc korun českých**

Datum : 4. 5. 2017

Vypracoval : ing. Milan Indra
Gemerská 496
Litovel
784 01

Podpis :



F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán pod č. 2338 – 97 / 17 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. PO 2338 – 97 / 17

V Litovli dne 4. 5. 2017

ing. Milan Indra
Gemerská 496
784 01 Litovel

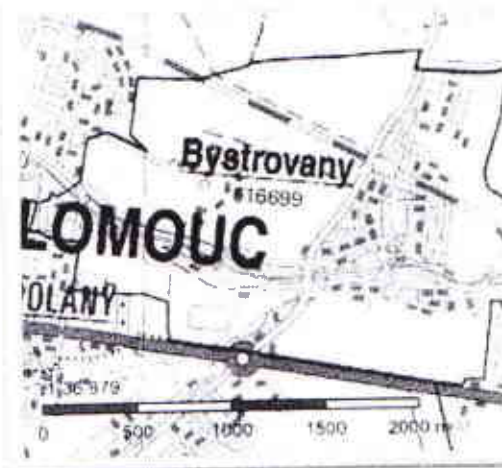


G. PŘÍLOHY

- G.1** Výpis z katastru nemovitostí
- G.2** Snímek z pozemkové mapy
- G.3** Mapa obce s vyznačením polohy pozemku
- G.4** Letecký snímek
- G.5** Fotodokumentace nemovitosti

Informace o pozemku

Prostředí čísla	540/1/2
Adresa	Bystrovany [5470261/2]
Katastrální území	Bystrovany [616699]
Číslo listu	348
Číslo parcely	55268
Typ pozemku	Parcela katastru nemovitostí
Stavba	DKM
Účel výměry	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku	vodní plocha



Adresy, jimi oprávnění

Česká republika,

Faas Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veverí, 60200 Bmo

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Veškeré břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.05.2017 15:00:00.

© 2004 - 2017 [Úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Pro bližší informace kontaktujte katastrální úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2017 08:11:34

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 547026 Bystrovany

Číslo: 616699 Bystrovany

List vlastnictví: 532

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní vztah, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Levné právo		
Svoboda Josef Ing., Brunclíkova 1/2, Holice, 77900 Olomouc	610327/1053	

Informace o pozemku

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
543/4	328	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Právní práva - Bez zápisu

Mezení vlastnického práva - Bez zápisu

Právní zápis - Bez zápisu

Právní upozornění - Bez zápisu

Kabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní vztahy

Smlouva (dohoda) V1 3691/2001 o převodu pozemku ze dne 3.5.2001.
Právní účinky vkladu ke dni 10.5.2001.

POLVZ:59/2001

Z-2000059/2001-805

Právní Svoboda Josef Ing., Brunclíkova 1/2, Holice, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 610327/1053

Stav bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
543/4	32212	328

Je-li výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Katastrální úřad

Vyhotoveno: 12.04.2017 08:11:35

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc

Právní vztahy

Právní vztahy

Řízení PÚ: 3007/2017 - 105

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2017 08:12:09

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 547026 Bystrovany

Okres: 616699 Bystrovany

List vlastnictví: 348

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní vztah	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veverčí, 60200 Brno	70890013	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
544/4	410	ostatní plocha	jiná plocha	
Práva - Bez zápisu				
Vztahy vlastnického práva - Bez zápisu				
Právní zápis - Bez zápisu				
Právní upozornění - Bez zápisu				
Právní tituly a jiné podklady zápisu				

Práva

Vznik práva ze zákona zákon č. 305/2000 § 2. Ohlášení č.j.: 7153/2001-6000 ze dne 15.2.2001.

POLVZ:32/2001

Z-2000032/2001-805

Právo: Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veverčí, 60200 Brno

RČ/IČO: 70890013

Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 09.09.2002.

Z-10981/2002-805

Právo: Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veverčí, 60200 Brno

RČ/IČO: 70890013

Území konitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Podpis:

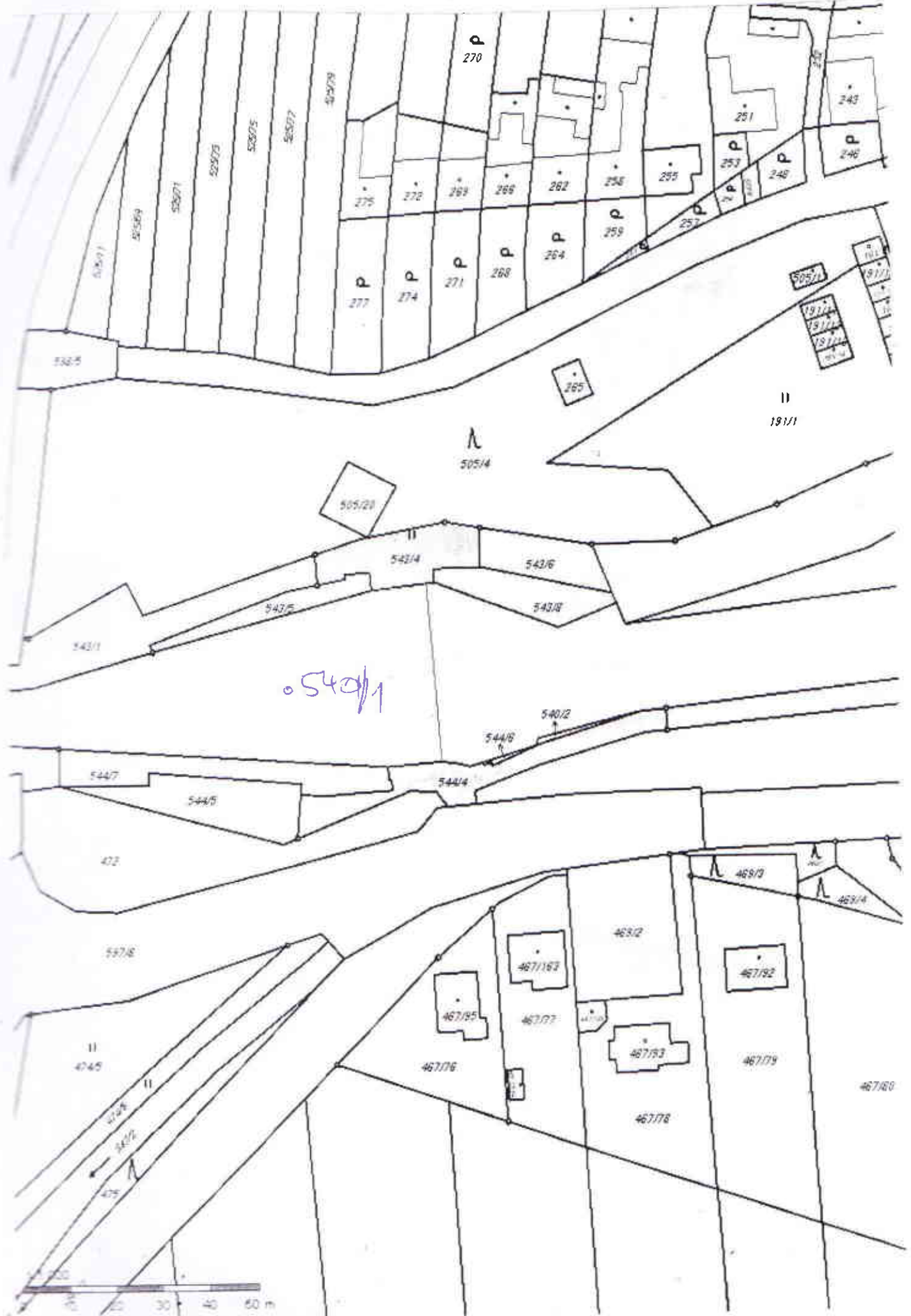
Vyhotoveno: 12.04.2017 08:12:10

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc

Podpis: Hana

Právní vztah:

Řízení PÚ: 3007 12017 - 105





Fotodokumentace nemovitosti ze dne 10. 4. 2017

Pohled přední 1



Pohled přední 2



Pohled přední 3



Pohled boční 1



Pohled boční 2



Zemědělský podnik Pásová
státní podnik v Hluzickách
Trnovského 622/11, 163 04 Praha 6
IČ: 13642090 DIČ: CZ13642090
on a Masného vaku v Praze, odd. A, vč. 6663



100