

Váš dopis zn.:

ze dne:

Naše zn.: SPU 250086/2024/Mach

Spisová zn.: SZ PFCR 518773/2011

UID: spuess920bd08f

Vyřizuje: Renata Machová, BA

Telefon: 727 956 431

ID DS: z49per3

E-mail: r.machova@spucr.cz

Datum: 24.6.2024

Ing. Krošláková Eliška

xxx

Vacenovice

69606

**Objednávka znaleckého posudku č. 394/2024/Mach/Priv pro účely zák. č. 92/1991 Sb.
OZP 57172/27**

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj

IČO: 01312774

Kontaktní osoba za SPÚ: Renata Machová, BA

Zhotovitel:

Název: Ing. Krošláková Eliška

IČO: 43442404

ID DS: xxx

Sídlo: xxx, 696 06 Vacenovice

Vážená paní inženýrko,

podle „Rámcové smlouvy č. 1300-2023-523101 uzavřené dne 18.12.2023 (dále jen „**Smlouva**“) mezi objednatelem a zhotovitelem objednáваме u Vás „**Znalecký posudek**“:

Účel znaleckého posudku:

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

Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli společnosti ZEKO Dyjákovice, spol. s r.o., která je vlastníkem staveb, příslušenství a majetku na pozemcích v zemědělském areálu společnosti v k. ú. Dyjákovice.

Požadované ceny:

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. 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. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatele a zhotovitele:

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Snímek z katastru nemovitostí, ortofotomapa

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Jehož součástí je stavba čp/bez čp/če
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1534	zastavěná plocha a nádvoří	OMD Dyjákovice bez čp.
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1576	zastavěná plocha a nádvoří	nádrž požární Dyjákovice bez čp.
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1579	zastavěná plocha a nádvoří	kanceláře Fidlot Dyjákovice bez čp.
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1581	zastavěná plocha a nádvoří	sklad Dyjákovice bez čp.

Předmětem převodu je pozemek a stavba stojící na pozemku ve vlastnictví státu. Stavba stojí i na pozemku ve vlastnictví jiné osoby (pozemek parc. č. st. 1846, LV 610, není předmětem převodu).

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Druh budovy stavby čp/bez čp/če
Katastr nemovitostí – stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1845	zastavěná plocha a nádvoří	umělá usazovací nádrž bez čp.

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1533	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1563/1	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1564/2	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1566	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1567	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1569/1	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1570/1	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1571	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1572/2	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1578	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - stavební Dyjákovice	Dyjákovice	1582/1	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - pozemkové Dyjákovice	Dyjákovice	2545	trvalý travní porost
Katastr nemovitostí - pozemkové Dyjákovice	Dyjákovice	2548	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Dyjákovice	Dyjákovice	2549	trvalý travní porost
Katastr nemovitostí - pozemkové Dyjákovice	Dyjákovice	2562	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Dyjákovice	Dyjákovice	2622/1	trvalý travní porost
Katastr nemovitostí - pozemkové Dyjákovice	Dyjákovice	2624	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Dyjákovice	Dyjákovice	2625	trvalý travní porost

Dyjákovice	Dyjákovice	2626	trvalý travní porost
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Dyjákovice	Dyjákovice	2627	orná půda
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Dyjákovice	Dyjákovice	2634	trvalý travní porost
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Dyjákovice	Dyjákovice	2635	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Dyjákovice	Dyjákovice	2636	orná půda
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Dyjákovice	Dyjákovice	6021	ostatní plocha

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo (dále jen „nemovité věci“).

Mimo výše uvedené nemovité věci jsou předmětem prodeje i součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby/souvisejícího maj.	Způsob využití	Na pozemku parc. č.	ID majetku
Dyjákovice	Dyjákovice	Komunikace	komunikace Dyjákovice	PKN - poz 6021	740
Dyjákovice	Dyjákovice	Žlaby	silážní žlaby Dyjákovice I.	PKN - poz 6021	741
Dyjákovice	Dyjákovice	Žlaby	silážní žlaby Dyjákovice II.	PKN - poz 6021	742
Dyjákovice	Dyjákovice	Kanalizace	kanalizace sil.žlaby Dyj.II.	PKN - poz 6021	743

Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce se závazně oceňují. Vyjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku. Na výše uvedených pozemcích se nachází stavby, příslušenství a majetek, které jsou ve vlastnictví společnosti ZEKO Dyjákovice, spol. s r.o.

Specifické požadavky objednatele:

Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) a pro každou movitou věc, samostatně včetně zaokrouhlení. Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí má důvod pouze evidenčně účetní. Pro účely volby způsobů ocenění se převáděný majetek podřizuje logice převodu jako soubory pozemků a objektů.

Součástí posudku budou kopie podkladů, kterých bylo při vyhotovení posudku použito (kopie objednávky ZP, aktuální výpis z LV, kopie kat. mapy, leteckých snímků, fotodokumentace, územně plánovací informace apod.) Nemovitostí budou v posudku podrobně popsány (např. poloha, svažitost, přístupnost, současný způsob využití, využití z hlediska územního plánu apod.) tak, aby bylo možno na základě znaleckého posudku tyto nemovitosti kdykoliv v terénu identifikovat, v posudku musí být obsažena fotodokumentace ke každé nemovitosti.

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě“.

Celková cena za znalecký posudek činí 99 000,00 Kč bez DPH.

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“.
- Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č.441/2013 Sb., v platném znění, bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění
- V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb, v platném znění. Výše obvyklého nájemného 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 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a podle vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v platném znění.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka objednatele ZP.

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá **do 15. 8. 2024** včetně dodání na Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj.

Forma odevzdání: 2 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Elektronická podoba posudku (sken) ve formátu souboru PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti. Elektronická podoba znaleckého posudku bude objednateli předána výhradně prostřednictvím datové schránky ID DS: z49per3.

Místo a způsob doručení: Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: KPÚ pro JMK, Hroznová 17, 603 00 Brno

Faktura bude vystavena na adresu Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha 3, IČ 01312774, DIČ CZ01312774.

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „**faktura**“). Přílohou faktury musí být objednatelem potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou“.

S pozdravem

Ing. Renata Číhalová

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

Státního pozemkového úřadu

v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitelky KPÚ

Přílohy

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Snímek z katastru nemovitostí, ortofotomapa

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2024 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 518773/2011 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593974 Dyjákovice

Kat.území: 634140 Dyjákovice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1533	953	zastavěná plocha a nádvoří		Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 610
St. 1534	1509	zastavěná plocha a nádvoří		Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1534
St. 1563/1	2126	zastavěná plocha a nádvoří		Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 610
St. 1564/2	945	zastavěná plocha a nádvoří		Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 610
St. 1566	991	zastavěná plocha a nádvoří		Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 610
St. 1567	980	zastavěná plocha a nádvoří		Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 610
St. 1569/1	747	zastavěná plocha a nádvoří		Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 610
St. 1570/1	809	zastavěná plocha a nádvoří		Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 610
St. 1571	773	zastavěná plocha a nádvoří		Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 610
St. 1572/2	59	zastavěná plocha a nádvoří		Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 610
St. 1576	234	zastavěná plocha a nádvoří		Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1576
St. 1578	16	zastavěná plocha a nádvoří		Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 610
St. 1579	248	zastavěná plocha a		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2024 10:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593974 Dyjákovice

Kat.území: 634140 Dyjákovice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1579

St. 1581 **236** zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1581

St. 1582/1 **7296** zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 610

St. 1845 **261** zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav

2545 **2118** trvalý travní porost

zemědělský půdní
fond

2548 **5094** ostatní plocha jiná plocha

2549 **6009** trvalý travní porost zemědělský půdní
fond

2562 **3474** ostatní plocha jiná plocha

2622/1 **2489** trvalý travní porost zemědělský půdní
fond

2624 **4462** ostatní plocha manipulační
plocha

2625 **2147** trvalý travní porost zemědělský půdní
fond

2626 **5304** trvalý travní porost zemědělský půdní
fond

2627 **1498** orná půda zemědělský půdní
fond

2634 **22** trvalý travní porost zemědělský půdní
fond

2635 **1210** ostatní plocha jiná plocha

2636 **6395** orná půda zemědělský půdní
fond

6021 **10720** ostatní plocha manipulační
plocha

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

zem.stav

St. 1845

St. 1846, LV 610

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 číslování parcel

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2024 10:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593974 Dyjákovice

Kat.území: 634140 Dyjákovice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1533, Parcela: St. 1534, Parcela: St. 1563/1, Parcela: St. 1564/2,
Parcela: St. 1566, Parcela: St. 1567, Parcela: St. 1569/1, Parcela: St. 1570/1,
Parcela: St. 1571, Parcela: St. 1572/2, Parcela: St. 1576, Parcela: St. 1578,
Parcela: St. 1579, Parcela: St. 1581, Parcela: St. 1582/1, Parcela: 2545,
Parcela: 2548, Parcela: 2549, Parcela: 2562, Parcela: 2624, Parcela: 2625,
Parcela: 2626, Parcela: 2627, Parcela: 2634, Parcela: 2635, Parcela: 2636

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o upřesnění přidělu 634140/JPÚ/1/1-Rt ze dne 30.03.2009. Právní moc ke dni 20.05.2009.

Z-6431/2009-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) č.j. SPÚ 009618/2013/OMV/1 -/. ze dne 02.01.2013.

Z-1291/2013-713

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

- o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j. SPU 229578/2014/Rt ze dne 26.05.2014. Právní moc ke dni 12.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2014 12:42:46. Zápis proveden dne 25.06.2014.

Z-4502/2014-713

Pro: Česká republika,
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 00000001-001
3 01312774

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2545	00300	462
	00401	1656
2549	00300	4105
	00401	1904
2622/1	00401	2489
2625	00401	2147
2626	00401	5304
2627	00401	1498
2634	00501	22
2636	00300	3252
	00501	3143

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2024 10:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593974 Dyjákovice

Kat.území: 634140 Dyjákovice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.06.2024 10:45:54

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