

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6580-34/2022



o ceně vodní nádrže „Malý Pařezitý rybník“ v k.ú.Řásná a k.ú. Řídelov okres Jihlava

Zhotovitel: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6580

OBVYKLÁ CENA	21 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.3.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 1.4.2022

ZADÁNÍ

Účel ocenění

odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

NÁLEZ

Místopis

Vodní nádrž se nachází mimo zastavěné území mezi obcemi Řídelov a Nová Ves asi 7 km severozápadně od města Telč vlevo od silnice III/112 na Třešťském potoce. Od silnice je vzdálena asi 150 m. Situace je uvedena v příloze posudku.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Řásná, k.ú. Řásná
Adresa nemovité věci: Řásná, 588 56 Řásná

Vlastnické a evidenční údaje

Rybářství Lipnice a.s., RČ/IČO: 49969111, Lipnice 20, 38001 Český Rudolec, LV: 167, podíl 1 / 1

Podle předložených podkladů je vlastníkem oceňované nemovitosti vodní nádrže:

Rybářství Lipnice a.s. , Lipnice 20 380 01 Český Rudolec IČO: 49969111

XX

Podklady

- 1) výpis z KN LV 167 v k.ú. Řásná a LV 64 v k.ú. Řídelov
- 2) zákon č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- 3) vyhláška č.424/2021 Sb.
- 4) technická karta objektu
- 5) vlastní databáze a nabídka místních RK
- 6) stavební povolení na opravu hráze rybníka ze dne 7.11.2014
- 7) kolaudační souhlas opravy rybníka ze dne 13.4.2015
- 8) vodohospodářské povolení ze dne 12.8.1992
- 9) projekt opravy výpustného zařízení - 06/2014

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.3.2022 za přítomnosti zástupce objednatele.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiný
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - samota

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

458 Obec Řídelov, č. p. 28, 58856 Řídelov

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu byla znalci k dispozici výše uvedená dokladová část, ze které je zřejmé stáří a technická charakteristika objektu. Jednotlivé výměry byly po kontrole na místě převzaty z dokladové části.

Celkový popis nemovité věci

Hlavním účelem vodní nádrže je akumulace vody pro zmírnění velkých přívalových vod a vyrovnání průtoků v potoce. Vedlejším účelem je chov ryb na udici. Vodní nádrž byla realizovaná pravděpodobně ve 20. letech minulého století nebo dříve (doklad o stáří nebyl k dispozici). Příslušenství vodního díla je objekt na pozemku p.č.st.77 vedený jako rodinný dům č.p.64. V době prohlídky nevyužívaný v havarijním stavebnětechnickém stavu určený pouze k asanaci. Oceněny jsou dále pozemky (žlutě vyznačené), které jsou z hlediska platného směrného územního plánu obce určeny z části k zastavění (2 020 m² - viz. příloha) ostatní pozemky určeny jako plochy vodního hospodářství a plochy lesní.

Předmětem ocenění je odhad obvyklé ceny vodního díla včetně příslušenství a pozemků.

Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. vodní nádrž

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky v k.ú. Řásná a k.ú.Řídelov

3. Porovnávací hodnota

3.1. vodní nádrž Řásná

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

1. Věcná hodnota staveb

1.1. vodní nádrž

Vodní nádrž sypaná lichoběžníkového tvaru. Délka v koruně hráze 150 m, šířka koruny hráze 3,50 m, pojízdná bez povrchové úpravy. Celková zátopa je 47 400 m², objem vody cca 77 000 m³.

Výška hladiny vody je 6,0 m, rozdíl mezi korunou hráze a max. hladinou je 1,70 m. Samostatný objekt požeráku je železobetonový prefabrikovaný, přeliv není proveden. Technologické zařízení výpustě je dlužové.

Sypaná hráz je udržovaná bez poškození, opevněná na návodní straně kamenným záhozem, povodní (vzdušná) líc je zatravněná, požerák po opravě (viz. přiložená fotodokumentace). Celkový objem hráze je 16 750 m³.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	18. Hráze a objekty na tocích
Objekt	Hráze rybníků a hospodářských nádrží
Konstrukční charakteristika (hlavní svislá konstrukce):	ze zemin
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2152
Množství:	16 750,00 m ³ objemu hráze

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 167,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5410
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	2 372,28
Plná cena: 16 750,00 m ³ * 2 372,28 Kč/m ³	=	39 735 690,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 97 roků		
Opotřebení: 50,000 %	-	
	19 867 845,- Kč	
Vodní nádrž - zjištěná cena	=	19 867 845,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky v k.ú. Řásná a k.ú.Řídelov

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků se v lokalitě pohybuje v rozmezí od 800,- do 1 000,- Kč dle situování a možnosti zástavby. Pozemky s možností zástavby počítám v částce 800,- Kč/m², ostatní pozemky potom v částce 150,- Kč/m², lesní pozemky v částce 50,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a	st. 77	314	800,00		251 200

nádvoří				
zastavěná plocha a nádvoří	st.283	1 672	150,00	250 800
zahrada	345/4	999	800,00	799 200
zahrada	345/5	209	800,00	167 200
ostatní plocha	345/6	446	150,00	66 900
lesní pozemek	1432/1	52	50,00	2 600
vodní plocha	343	47 041	150,00	7 056 150
lesní pozemek	345/7	2 425	50,00	121 250
lesní pozemek	102	1 064	50,00	53 200
lesní pozemek	104	606	50,00	30 300
Celková výměra pozemků		54 828	Hodnota pozemků celkem	8 798 800

3. Porovnávací hodnota

3.1. vodní nádrž Řásná

Oceňovaná nemovitá věc

V současné době není k dispozici statisticky potřebný soubor realizovaných prodejů podobných nemovitostí, ze kterého by bylo možné provést propočet porovnávací hodnoty. Propočet porovnávací hodnoty proveden na základě nabídky realitních kanceláří podobných nemovitostí a upraven na stav oceňovaného objektu v místě a čase. Porovnatelná plocha započítána jako plocha VN tj. 47 041 m² p.č.st.343 a 1 672 m² p.č.st.283 hráz. : celkem 48 713 m².

Užitná plocha: 48 713,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: rybník Slavičky
Popis: Prodej rybníku (vodní plochy) 24 388 m² Slavičky - Okrašovice, okres Třebíč
Tři rybníky v k.ú. Okrašovice, okr. Třebíč, rozměry rybníků 9.858 m², 7.096 m² a 4.323 m², potok protékající dvěma z nich 23 m², orná půda 1.962 m² a ostatní plocha 874 m². Celková plocha prodávaných nemovitostí je 24.388 m². Dva větší rybníky jsou napájeny z jednoho potoka, třetí rybník je bez přítoku., odtoková voda odtéká do potoka z obou větších rybníků. Na rybníky je uzavřena pachtovní smlouva, pachtýř provozuje aktivně chov ryb.

Užitná plocha: 24 388,00 m²


Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v lepším stavebnětechnickém stavu	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku - větší pozemky	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - možnost zástavby přilehlých pozemků	1,40



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším stavebnětechnickém stavu; Vliv pozemku - větší pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost zástavby přilehlých pozemků;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 800 000	24 388,00	197	1,84	362

Název:	rybník Česká Ves			
Popis:	Prodej rybníku (vodní plochy) 4 942 m ² Česká Ves, okres Jeseník 2 230 000 Kč (451 Kč za m ²) prodeji rybník s lesním pozemkem o celkové rozloze 4942 m ² . Tento pozemek se nachází ve velmi klidné části obce Česká Ves, jen několik minut od města Jeseník. Přilehlé pozemky jsou svažité. Bez oplocení. Právní přístup po obecní asfaltové komunikaci.			
Užitná plocha:	4 942,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt			1,00	
K3 Poloha - v horší poloze			0,90	
K4 Provedení a vybavení - v lepším stavebnětechnickém stavu			1,05	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku - větší pozemky			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - možnost zastavění přilehlých pozemků			1,40	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším stavebnětechnickém stavu; Vliv pozemku - větší pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost zastavění přilehlých pozemků;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 230 000	4 942,00	451	1,38	622

Název:	rybník Dlouhá Lhota			
Popis:	Prodej rybníku (vodní plochy) 33 251 m ² Dlouhá Lhota, okres Tábor 5 500 000,- Kč Prodej rybníku (vodní plochy) 33 251 m ² v jižních Čechách, který se nachází v klidném prostředí, obklopený lesem a umístěný v krásné krajině. Leží na dobře přístupném místě, 1,5 km od obce a vzdálený přibližně 8 km od sjezdu dálnice D3. Rybník je nyní využíván pro hospodářské účely. Také je vhodný pro provozování rekreačního nebo sportovního rybolovu. Přístup je po obecní komunikaci. Na hranici pozemku je možné napojení na elektrickou síť. Rybník má betonový uzamykatelný kbel, betonové schody, vybetonované kádiště, loviště. Hráz obsypaná kamenivem.			
Užitná plocha:	33 251,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v lepším stavebnětechnickém stavu	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku - větší pozemky	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - možnost zástavby přilehlých pozemků	1,40



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším stavebnětechnickém stavu; Vliv pozemku - větší pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost zástavby přilehlých pozemků;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 500 000	33 251,00	165	1,84	304

Název: rybník Lipotice

Popis: Prodej rybníku (vodní plochy) 17 520 m² Lipotice - Sovoluská Lhota, okres Pardubice

1 950 000 Kč (111 Kč za m²)

Prodej několika rybníků s pozemky o celkové rozloze 17 520 m². Do rybníků celoročně přitéká voda z Brložského potoka a tím je zajištěn dostatek a čistota vody. Toto krásné místo je možné využít k chovu ryb, odpočinku i k podnikatelským záměrům. Na pozemky je přístup z místní komunikace

Užitná plocha: 17 520,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodej 2018	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v lepším stavebnětechnickém stavu a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku - větší pozemky	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - index 2022/2018, možnost zástavby přilehlých pozemků	2,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodej 2018; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším stavebnětechnickém stavu a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - index 2022/2018, možnost zástavby přilehlých pozemků;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 950 000	17 520,00	111	2,93	325

Název: rybník Horní Studánky

Popis: Vodní nádrž se nachází mimo zastavěné území obcemi Horní Studánky a Svěbohov asi 1 km jižně od konce zástavby obce Horní Studánky vpravo silnice II/368 na bezejmenném pravostranném přítoku říčky Nemilky v okrese Šumperk

prodej 2018: 1 800 000,- Kč

Užitná plocha: 18 687,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodej 2018	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v lepším stavebnětechnickém stavu	1,20
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku - větší pozemky	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - index 2022/2018 + možnost zástavby přilehlých pozemků	2,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodej 2018; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším stavebnětechnickém stavu; Vliv pozemku - větší pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - index 2022/2018 + možnost zástavby přilehlých pozemků;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 800 000	18 687,00	96	3,80	365

Minimální jednotková porovnávací cena	304 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	396 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	622 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	396 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	48 713,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	19 290 348 Kč

REKAPITULACE

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. vodní nádrž	19 867 845,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemky v k.ú. Řásná a k.ú.Řídelov	8 798 800,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. vodní nádrž Řásná	19 290 348,- Kč

Porovnávací hodnota	19 290 348 Kč
Věcná hodnota	28 666 645 Kč
z toho hodnota pozemku	8 798 800 Kč

Silné stránky

- klidná tichá lokalita ideální pro využívání rybníka
- možnost zástavby přilehlých pozemků - viz. výřez směrný územní plán
- hráz a výtokové zařízení po rekonstrukci

Slabé stránky

- nejsou

Obvyklá cena

21 000 000 Kč

slovy: Dvacetjednamilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Věcná hodnota: 28 666 645,- Kč

Porovnávací hodnota: 19 290 348,- Kč

Obvyklá cena vodní nádrže „Malý Pařezitý rybník“ zapsaný na LV 167 v k.ú. Řásná a na LV 64 v k.ú. Řídelov by se mohla pohybovat přes 20 milionů korun

KONCESNÍ LISTINA

vydaná OŽÚ Mě Ú Bystřice pod Hostýnem dne 2.1.1995 pod č.j. Ž-253/101/95/Va/1249 - tržní oceňování majetku

V Bystřici pod Hostýnem 1.4.2022

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6580-34/2022

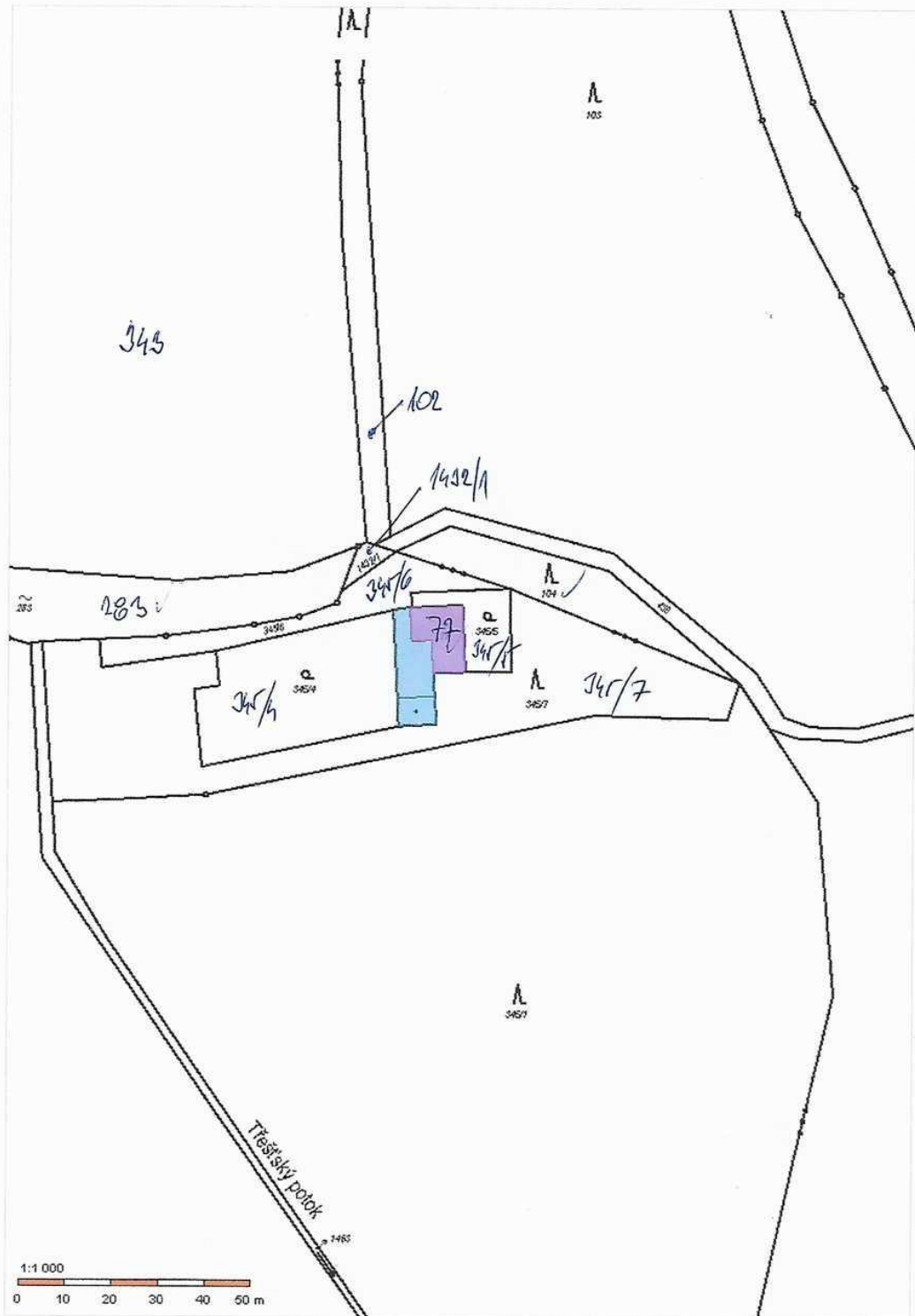
počet stran A4 v příloze:

Snímek katastrální mapy, situování nemovitosti	8
Fotodokumentace nemovitosti	3
výřez směrný územní plán	1
schéma požeráku	1

pozemky v k.ú. Řásná

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :62ms, 112 prvků.

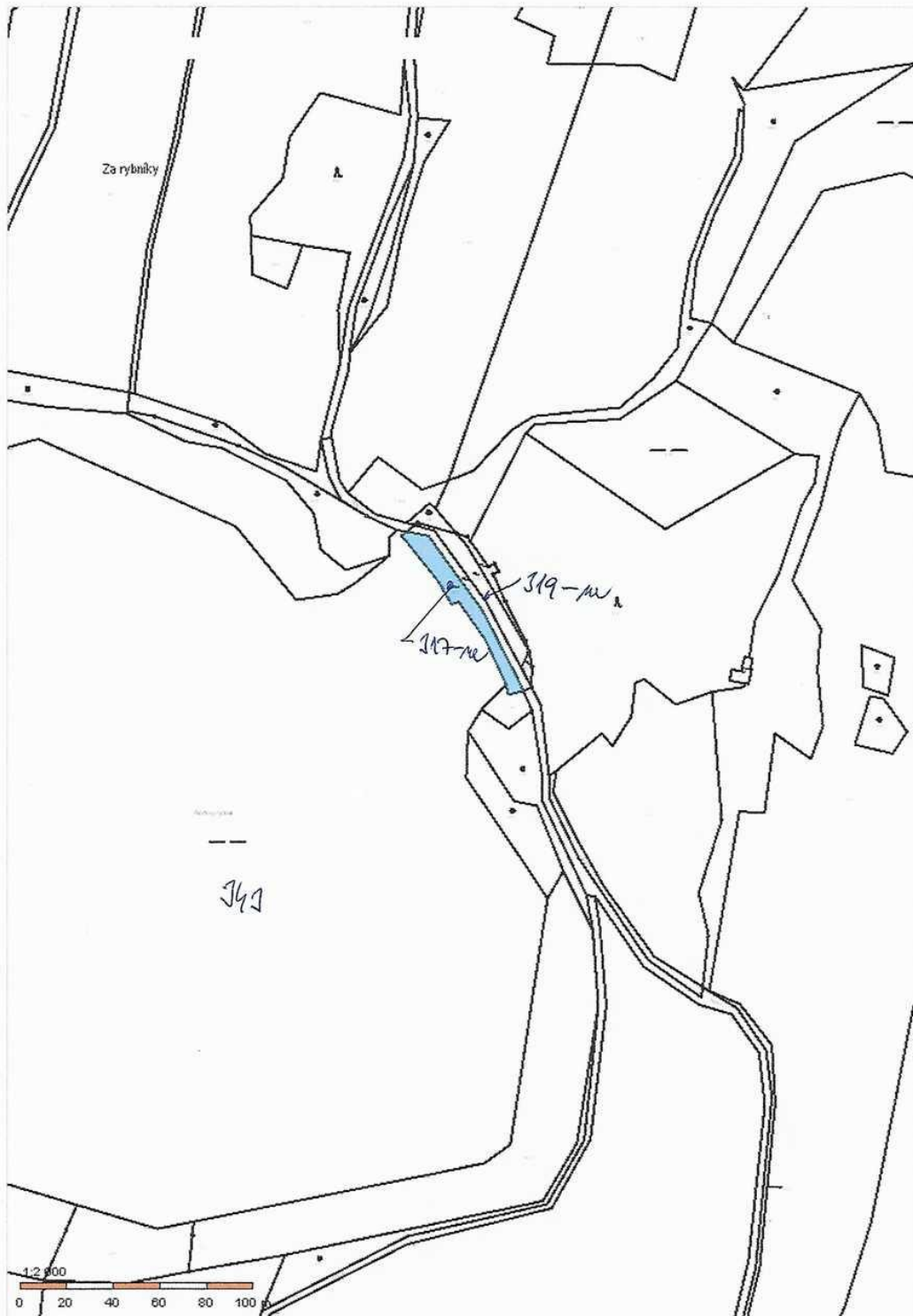
<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.>



pozemky v k.ú. Řídelov

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :93ms, 248 prvků.

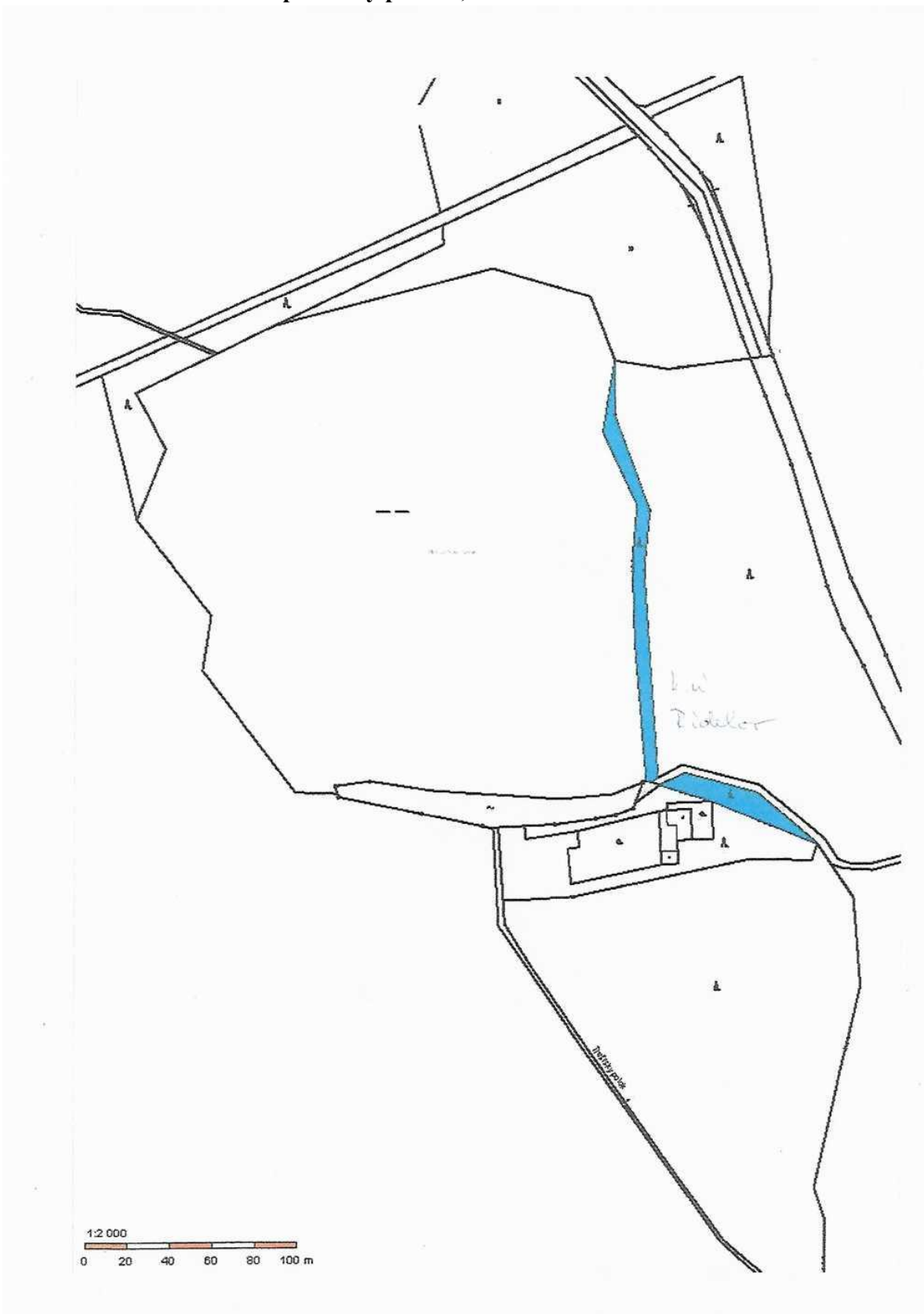
<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.s>

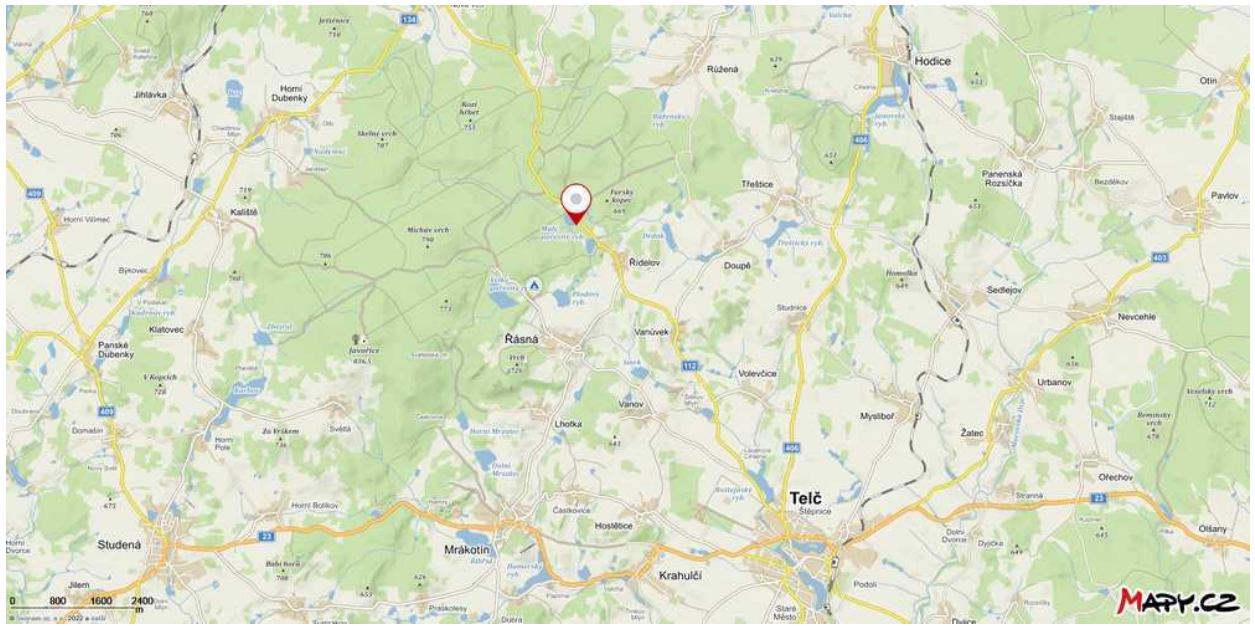


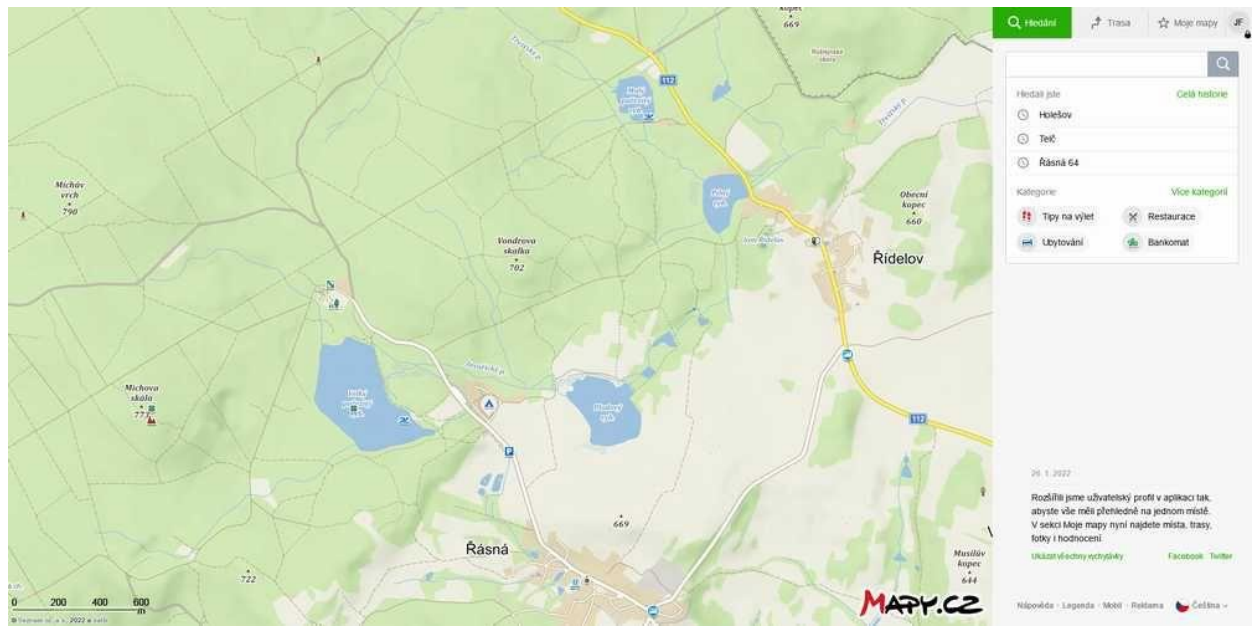
pozemky v k.ú. Řásná

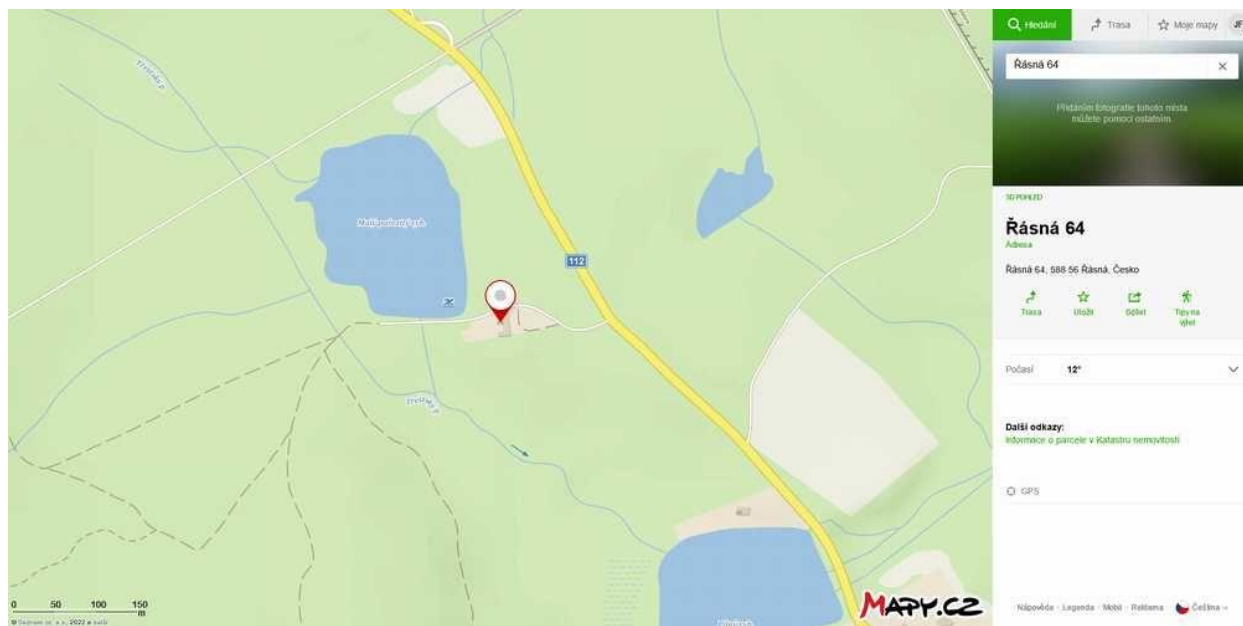


pozemky p.č.102,104 v k.ú.Řídelov













hráz p.č.283



vodní plocha



požerák



pojízdná hráz



kamenný zához návodní líce



vodní plocha

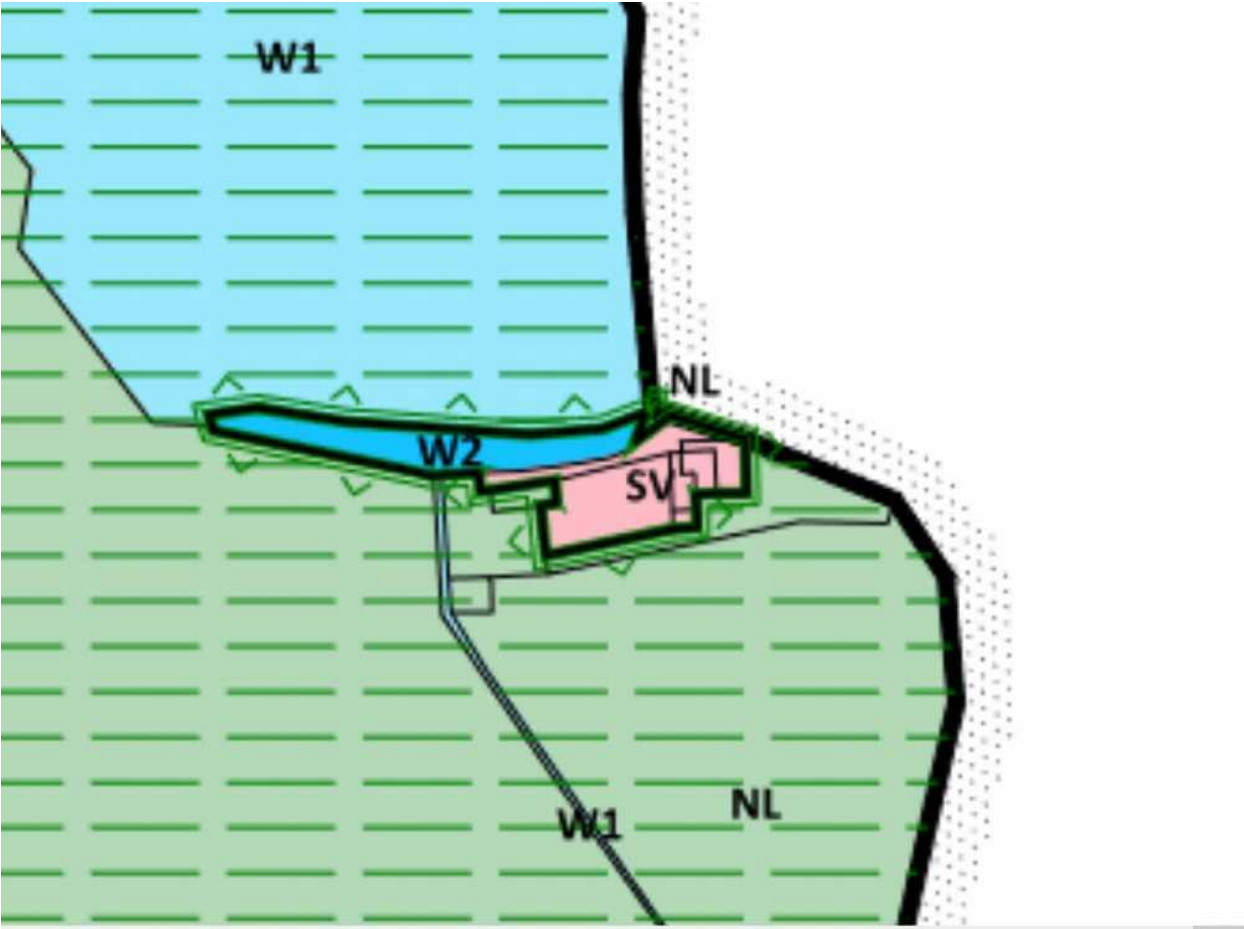
foto z dronu

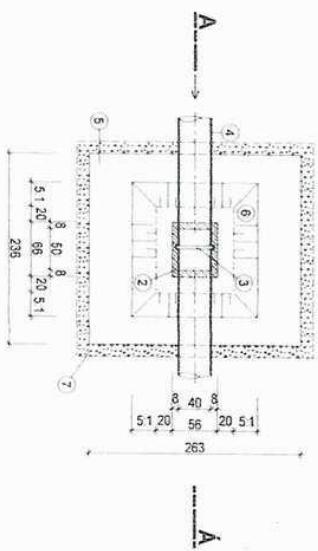
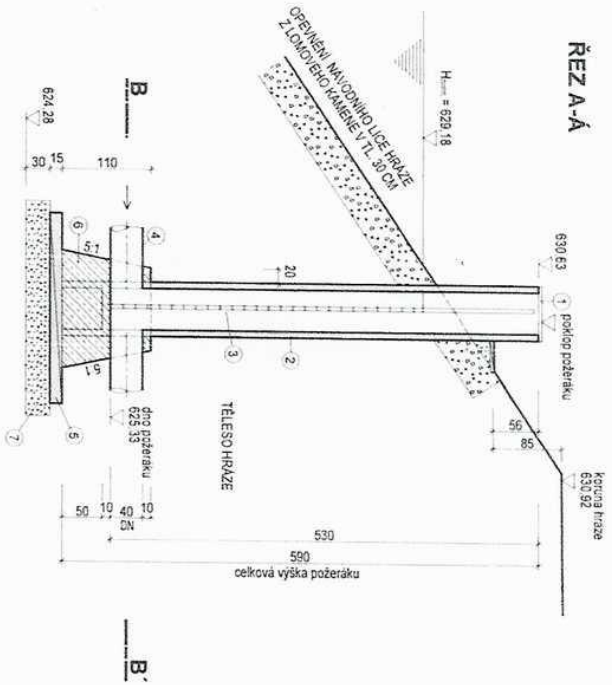




rodinný dům č.p. 64







- LEGENDA**
- 1) UZÁMKVATELNÝ POKLOP
 - 2) BETONOVÝ PŘEFABRIKOVANÝ POŽERÁK
výškově 40x50 CM (výrobc HB Beton, Horní Žádč 2H)
 - 3) DLUŽOVÁ STĚNA Z FOSFEN TL 4 CM
 - 4) ODTOKOVÉ POTRUBÍ PVC-U DN 400 MM SM 2 pínosťeme
 - 5) SILNIČNÍ PANEĽ IZD 11872 263x235x15 cm)
 - 6) OBETONOVANÍ POŽERÁKU (beton vodosař. tř. B20)
 - 7) ŠTERKOVÉ LOŽE TL 30 CM

Pozn.
 V případě nedostatečné unásmnosti položky je nutné toto asanovat.
 V případě osazení bude nevhodná zemina odčizená a nahrazena
 těsně hruškový štěrkyem polštěrem z kamenná ř. 63-125 mm.

VÝŠKOVÝ SYSTÉM - BAUTSKÝ PO VÝR.		 ING. ZDENĚK HEJTMÁN VYSOČINA	
ROMAN ŠVARC RYBÁŘSTVÍ/TEL.Č. A. S., LIPNICE 20, 390 01 BĚLÁŘICE RASNA MĀJ TEL.Č. - 02P VYSOČINA	 ROMAN ŠVARC NA POSVATNĚ 173 390 01 BĚLÁŘICE e-mail: sward@roman.cz 046.642914	OPRAVA VÝPUSTNĚHO ZÁŘIŽENÍ RYBNÍKA MALÝ PÁŘEZITÝ PPČ. 343 V.K. U. RASNA POŽERÁK 40/50 UZÁVŘENÝ PŘEFABRIKÁT - HB BETON s.r.o.	06 2014 1A3 DSP 5 1:50 D.3.3