

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha1**

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

k veřejné soutěži

o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o prodeji části majetku  
České republiky, se kterou je příslušný hospodařit  
Státní pozemkový úřad, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,  
identifikační číslo 01312774,

kterou tvoří

**pozemky p.č. 801 a 802, včetně stavby rybníka a pozemek p.č. 804,**  
**k.ú. a obec Dobroslavice, okres Opava**

**PP č. 87178/2001**

**Praha - 2024**



MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

Čj.: MF-8893/2024/7204-2

PID: MFCREXEVEQ-02

Doručeno: 12.04.2024

Listu: 0

Druh: SVAZEK

MINISTERSTVO FINANCÍ  
Letenská 15, 118 10 Praha 1**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**veřejná soutěž  
na prodej majetku organizační složky státu**1. Vymezení privatizované jednotky:****Privatizovaný subjekt**

Název: Státní pozemkový úřad

Adresa: Husinecká 1024/11a, Žižkov – Praha 3

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: Subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19. 12. 2012

**Privatizovaná jednotka**

Název: PP č. 87178/2001 - pozemky p. č. 801 a 802 včetně stavby rybníka a pozemek p. č. 804, k. ú. Dobroslavice, obec Dobroslavice, okres Opava

Adresa: Dobroslavice, 747 94 Dobroslavice

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

**2. Ekonomická charakteristika privatizované jednotky (za uplynulé 3 roky)  
(Výkaz zisku a ztráty)**

- Tržby za prodané zboží:	0 Kč
- Výsledek hospodaření před zdaněním:	0 Kč
- Počet pracovníků (přepočtený stav):	0
- Průměrná měsíční mzda:	0 Kč
- Export:	0 Kč
- Dotace:	0 Kč
- Míra odepsanosti základních prostředků:	0 %

**3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy  
(bilance) ke dni 25.3.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)**

A. Aktiva:	2 580 210,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	2 580 210,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	2 580 210,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	2 353 150,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	227 060,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

70

49

B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	2 580 210,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	2 580 210,00 Kč
<b>4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):</b>	<b>0,00 Kč</b>
<b>5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):</b>	<b>0,00 Kč</b>
<b>6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:</b>	
Nejsou.	
<b>7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit</b>	
Nejsou.	
<b>8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:</b>	
Privatizovaný majetek není pojištěn.	
<b>9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky):</b>	
Nejsou.	
<b>10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:</b>	
- privatizovaný majetek je pronajat na základě nájemní smlouvy o nájmu vodní nádrže (rybníka) č. 216 N 05/22 uzavřené dne 1.10.2005 mezi ČR – Státním pozemkovým úřadem (PF ČR) a nájemcem, doba nájmu: od 1.10.2005 na dobu neurčitou, výše ročního nájmu: 3 027,00 Kč.	
- nájemní smlouva bude ukončena dle ustanovení § 45 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, dnem privatizace.	
<b>11. Ekologické závady:</b>	
Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí, odboru výkonu státní správy IX, Čs. legii 1719/5, 702 00 Ostrava, č.j. ; sp. zn. : MZP/2023/251/1035; sp. zn. ZN/MZP/2023/251/197 ze dne 7.8.2023 a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.	

HS

## 12. Omezení ze strany jiných subjektů

Rybník je přístupný z hlavní komunikace a částečně přes pozemek obce Dobroslavice (p. č. 885/1) a fyzických osob (p. č. 799/1).

Upozorňujeme, že rybník je podle ZOPK považován za významný krajinný prvek, který se smí využívat pouze tak, aby nebyl poškozen či zničen. Nesmí být narušena jeho stabilizační funkce. Vzhledem k charakteru území jsou zde určitá omezení vyplývající ze ZOPK. V případě zamýšlené realizace aktivit spojených s rybníkem doporučujeme konzultovat tyto činnosti s příslušným orgánem ochrany přírody.

## 13. Hlavní rizikové faktory

Většina rybníku je zarostlá náletovými keři a dřevinami.

## 14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků:

Majetek byl prověřen Státním pozemkovým úřadem.

## 15. Další doplňující údaje:

Jedná se o dva pozemky, jejichž součástí je stavba Komorového rybníka (p. č. 801 a p. č. 802) a jeden pozemek, který s uvedeným rybníkem tvoří funkční celek (p. č. 804) v k. ú. Dobroslavice. Stavba rybníka není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Rybník je lokalizován vedle komunikace II/469, která vede z Hlučína do Ostravy, v blízkosti železniční stanice Děhylov. Jedná se o tzv. nebeský rybník, který je napájen vodou z okolního terénu (původně byl napouštěn stokou z blízkého Poštovního rybníka, která se nachází na pozemcích státního podniku Lesy ČR a v současné době je nefunkční). Odtok z rybníka je rovněž nefunkční. Celkový technický stav rybníka je špatný. Hráz na některých místech propouští vodu, většina vodní plochy je zarostlá náletovými stromy a keři. Příslušenstvím rybníka je betonový požerák.

Další informace k předmětnému majetku jsou uvedeny ve znaleckém posudku č. 049486/2023 ze dne 25.8.2023.

## 16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce:

Rudolf Hartmann, Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, Libušina 502/5, 702 00 Ostrava, tel. 727 927 491.

V Ostravě dne 10.4.2024



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj  
Libušina 502/5  
702 00 Ostrava

.....  
Mgr. Dana Lišková  
ředitelka Krajského pozemkového úřadu  
pro Moravskoslezský kraj

19

75



# Rozvaha



podatelna

MINISTERSTVO FINANČÍ ČR  
 Čj.: MF-8893/2024/7204-Priloha č. 1  
 PID: MFCREXEVEQ-03  
 Doručeno: 12.04.2024  
 Listu: 4  
 Druh: PRILOHA

Zpracováno v souladu s vyhláškou  
 č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

KPÚ pro Moravskoslezský kraj, Libušina 502/5, Ostrava - Přívoz, 702 00

sestavená k: 25.3.2024

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87178, SPJ 2001

Název PP: Pozemky p. č. 801 a 802 vč. stavby rybníka a pozemek p. č. 804, k. ú. Dobroslavice, obec Dobroslavice, okres Opava

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>2 580 210,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 580 210,00</b>	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		<b>2 580 210,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 580 210,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>					
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
2.	Software	013				
3.	Ocenitelná práva	014				
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	015				
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>2 580 210,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 580 210,00</b>	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
10.	Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	<b>2 580 210,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 580 210,00</b>	
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
<b>IV.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
<b>B.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>					
<b>I.</b>	<b>Zásoby</b>					
1.	Pořízení materiálu	111				
2.	Materiál na skladě	112				
3.	Materiál na cestě	119				
4.	Nedokončená výroba	121				
5.	Polotovary vlastní výroby	122				
6.	Výrobky	123				
7.	Pořízení zboží	131				
8.	Zboží na skladě	132				
9.	Zboží na cestě	138				

	10.	Ostatní zásoby	139			
<b>II. Krátkodobé pohledávky</b>						
	1.	Odběratelé	311			
	2.	Směnky k inkasu	312			
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313			
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314			
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315			
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316			
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317			
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335			
	10.	Sociální zabezpečení	336			
	11.	Zdravotní pojištění	337			
	12.	Důchodové spoření	338			
	13.	Daň z příjmů	341			
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342			
	15.	Daň z přidané hodnoty	343			
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344			
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346			
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348			
	19.	Pohledávky ze správy daní	352			
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355			
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356			
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358			
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361			
	24.	Pevné termínové operace a opce	363			
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369			
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365			
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367			
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373			
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375			
	30.	Náklady příštích období	381			
	31.	Příjmy příštích období	385			
	32.	Dohadné účty aktivní	388			
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377			
<b>III. Krátkodobý finanční majetek</b>						
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251			
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253			
	3.	Jiné cenné papíry	256			
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244			
	5.	Jiné běžné účty	245			
	6.	Účty státních finančních aktiv	247			
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248			
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249			
	9.	Běžný účet	241			
	10.	Běžný účet FKSP	243			
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225			
	15.	Ceniny	263			
	16.	Peníze na cestě	262			
	17.	Pokladna	261			

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			1 BĚŽNÉ	2 MINULÉ
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>2 580 210,00</b>	
			<b>2 580 210,00</b>	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>2 580 210,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>105 637,02</b>	
	1. Jmění účetní jednotky	401		
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	<b>2 474 572,98</b>	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
<b>II.</b>	<b>Fondy účetní jednotky</b>			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
<b>III.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>			
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období			
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
<b>IV.</b>	<b>Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření</b>			
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222		

F H



	2.	Zvláštní výdajový účet	223		
	3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227		
	4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404		
<b>D.</b>		<b>Cizí zdroje</b>			
<b>I.</b>		<b>Rezervy</b>			
	1.	Rezervy	441		
<b>II.</b>		<b>Dlouhodobé závazky</b>			
	1.	Dlouhodobé úvěry	451		
	2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452		
	3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453		
	4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455		
	5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456		
	6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457		
	7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459		
	8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472		
	9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475		
<b>III.</b>		<b>Krátkodobé závazky</b>			
	1.	Krátkodobé úvěry	281		
	2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282		
	3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283		
	4.	Jiné krátkodobé půjčky	289		
	5.	Dodavatelé	321		
	6.	Směnky k úhradě	322		
	7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324		
	8.	Závazky z dělené správy	325		
	9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326		
	10.	Zaměstnanci	331		
	11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333		
	12.	Sociální zabezpečení	336		
	13.	Zdravotní pojištění	337		
	14.	Důchodové spoření	338		
	15.	Daň z příjmů	341		
	16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžítá plnění	342		
	17.	Daň z přidané hodnoty	343		
	18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345		
	19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347		
	20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349		
	21.	Přijaté zálohy daní	351		
	22.	Přeplatky na daních	353		
	23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354		
	24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355		
	25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357		
	26.	Ostatní závazky ze správy daní	359		
	27.	Krátkodobé závazky z ručení	362		
	28.	Pevné termínové operace a opce	363		
	29.	Závazky z neukončených finančních operací	364		
	30.	Závazky z finančního zajištění	366		
	31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368		
	32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374		
	33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375		
	34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248		
	35.	Výdaje příštích období	383		
	36.	Výnosy příštích období	384		
	37.	Dohadné účty pasivní	389		
	38.	Ostatní krátkodobé závazky	378		

Sestaveno dne: 25.3.2024

Sestavil: Rudolf Hartmann



Podpis: 

Odpovědná osoba za KPÚ: Mgr. Dana Lišková, ředitelka

Podpis:  **STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský úst. úř.  
Libušina 502/5  
702 00 Ostrava

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:  **STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Husinecká 1024/11a  
130 00 Praha 3

 - 2. 04. 2024 

PP 87178, SPJ 2001

Pozemky p. č. 801 a 802 vč. stavby rybníka a pozemek p. č. 804, k. ú. Dobroslavice, obec Dobroslavice, okres Opava

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Dobroslavice	PKN - poz. 801	Parcela	546848-12571322	8 454,78 Kč	229 110,00 Kč
Dobroslavice	PKN - poz. 802	Parcela	546849-12571322	76 772,34 Kč	2 080 380,00 Kč
Dobroslavice	PKN - poz. 804	Parcela	546850-12571322	1 611,09 Kč	43 660,00 Kč
<b>Celkem pozemky</b>				<b>86 838,21 Kč</b>	<b>2 353 150,00 Kč</b>

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Přířizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Dobroslavice	rybník Komorový - 627437	Jiná stavba	291-10571322	68 497,00 Kč	227 060,00 Kč	49 698,19 Kč	0,00 Kč	18 798,81 Kč
<b>Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství</b>				<b>68 497,00 Kč</b>	<b>227 060,00 Kč</b>	<b>49 698,19 Kč</b>	<b>0,00 Kč</b>	<b>18 798,81 Kč</b>

**Celkem PP 87178, SPJ 2001**

**2 580 210,00 Kč**

Sestaveno dne: 25.3.2024

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
ústecký pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj  
Libušina 502/5  
702 00 Ostrava



**Potvrzení  
o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku  
ve vlastnictví České republiky**

ke dni: 25.3.2024

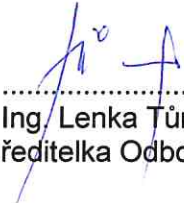
Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87178, privatizované jednotky SPJ 2001 - pozemky p. č. 801 a 802 vč. stavby rybníka a pozemek p. č. 804, k. ú. Dobroslavice, obec Dobroslavice, okres Opava, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 2 580 210,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 - pozemky p. č. 801 a 802 vč. stavby rybníka a pozemek p. č. 804, k. ú. Dobroslavice, obec Dobroslavice, okres Opava, ke dni 25.3.2024, zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87178.

V Praze dne - 2. 04. 2024

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Husinecká 1024/11a  
130 00 Praha 3 17

  
.....  
Ing. Lenka Tůmová  
ředitelka Odboru ekonomického SPÚ

Vypracoval: Rudolf Hartmann  
Telefon: 727 927 491



Schválila: Mgr. Dana Lišková, ředitelka KPÚ pro Moravskoslezský kraj



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezsk  
Libušina 502/5  
702 00 Ostrava

- 2. 04. 2024 

## Seznam nemovitých věcí - příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

Obec: Dobroslavice

Katastrální území: Dobroslavice

List vlastnictví: 10002

### Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Dobroslavice	Dobroslavice	801	ostatní plocha	546848
Katastr nemovitostí - pozemkové Dobroslavice	Dobroslavice	802	vodní plocha	546849
Katastr nemovitostí - pozemkové Dobroslavice	Dobroslavice	804	ostatní plocha	546850

### Součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Dobroslavice	Dobroslavice	rybník Komorový	801 802	29122

Prohlašuji, že soupis nemovitých věcí (pozemků a budov) uvedený v tomto seznamu, je úplný, neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být uplatněny nároky třetích osob (dle zákonů č. 403/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 172/1991 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 212/2000 Sb.). Tento soupis neobsahuje ani majetek odňatý církvím, řádům, apod., které nejsou v rozhodnutí o privatizaci řešeny (zákon č. 428/2012 Sb.).

V Ostravě dne 10.4.2024

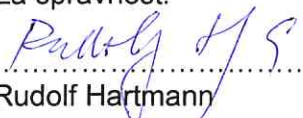


**STÁTNI POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj  
Libušina 502/5  
702 00 Ostrava

Mgr. Dana Lišková  
ředitelka Krajského pozemkového úřadu  
pro Moravskoslezský kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

  
Rudolf Hartmann

FS

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2024 13:29:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-240403115910 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 569895 Dobroslavice

Kat.území: 627437 Dobroslavice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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	
801	1842	ostatní plocha	ostatní komunikace		
802	16726	vodní plocha	rybník		
804	351	ostatní plocha	neplodná půda		

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 - Bez zápisu

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.) SPU-010709/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-844/2013-806

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.04.2024 13:59:29

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/>.



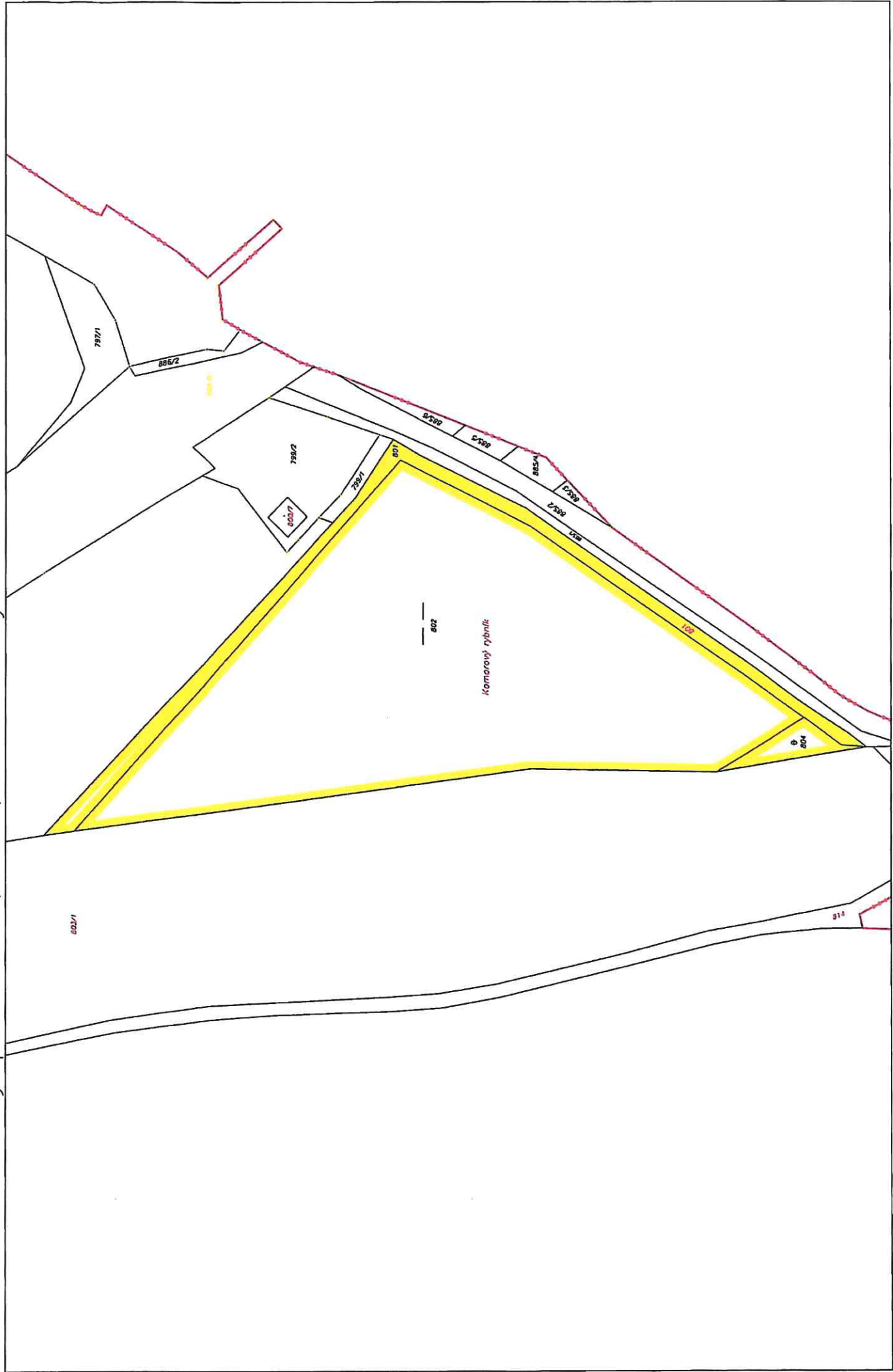
Pozemky p. č. 801, 802, 804 vč. rybníku – k. ú. Dobroslavice



1:1700



Pozemky p. č. 801, 802, 804 vč. rybníku – k. ú. Dobroslavice



1:1700

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 049486/2023

**Zadavatel znaleckého posudku:** Česká republika - Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj,  
Libušina 502/5  
702 00 Ostrava  
IČ: 01312774

**Číslo jednací:** SPU 294735/2023/Har

**Účel znaleckého posudku:** Převod pozemků dle zák. 92/1991 Sb. ve znění  
pozdějších předpisů.

**Obor, odvětví, specializace:** Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,  
specializace nemovitosti

**Předmět ocenění:** Pozemky parc. č. 801, 802, 804 včetně stavby  
Komorového rybníka a požeráku, k.ú.  
Dobroslavice, obec Dobroslavice, okres Opava

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 27.07.2023

**Zpracováno ke dni:** 27.07.2023

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru  
ekonomika, ceny a odhady – nemovitost  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz  
IČ 284 62 572

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 32 stran příloh. Objednateli se předává ve 2vyhotoveních. Toto je vyhotovení č. 1

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 25.08.2023

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení zjištěné ceny a obvyklé ceny pozemků parc. č. 801, 802, 804 včetně stavby Komorového rybníka a požeráku (nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí), které jsou zapsané na listu vlastnictví č. 10002 pro katastrální území Dobroslavice, obec Dobroslavice, okres Opava.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Převod pozemků dle zák. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel sdělil skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku. Účelem znaleckého posudku je převod, který bude realizován formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán, standardy oceňování SPÚ, další podklady zadavatele – pasport stavby Komorového rybníka, situační výkres, objednávka, karta majetku, nájemní smlouva, nabývací titul a dále

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky parc. č. 801, 802, 804 včetně stavby Komorového rybníka a požeráku (nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí)  
Adresa předmětu ocenění: Dobroslavice, Dobroslavice, okres Opava  
Kraj: Moravskoslezský kraj  
Okres: Opava  
Obec: Dobroslavice  
Katastrální území: Dobroslavice  
Počet obyvatel: 767  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 409,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 484,00$  Kč/m<sup>2</sup>

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 27.07.2023 na místě samém, prohlídku provedla Ing. Jana Fichnová za zhotovitele XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, pan Hartmann – pracovník SPÚ a pan Honěk – nájemce, pozemek zpřístupněn, pořizena fotodokumentace.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Česká republika - příslušnost hospodařit s majetkem státu má: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3.

#### Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 801, 802, 804 včetně stavby Komorového rybníka a požeráku (nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí), které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10002 pro katastrální území Dobroslavice, obec Dobroslavice, okres Opava.



#### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

#### 5. Celkový popis nemovitosti

##### Popis pozemků:

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 801, zapsaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, ostatní komunikace o celkové výměře 1842 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek, na kterém je hráz rybníka vč. požeráku a který dále tvoří pravý břeh rybníka. Na pozemku se nachází trvalé porosty náletového charakteru. Pozemek je rovinatý.

Dále je předmětem ocenění pozemek parc. č. 802, zapsaný v katastru nemovitostí jako vodní plocha, rybník o celkové výměře 16726 m<sup>2</sup>. Jedná se o vodní plochu. Vzhledem k zazemnění většiny plochy rybníka se na pozemku nachází náletové dřeviny – převážně vrba.

Dále je předmětem ocenění pozemek parc. č. 804, zapsaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, neplodná půda o celkové výměře 351 m<sup>2</sup>. Pozemek sloužil historicky k zachytávání vody při větším vzduť hladiny, odkud se voda dále dostávala do dalších dnes již neexistujících rybníků.

Oceňované pozemky jsou oceněny jako vodní plocha. Pozemky parc. č. 802 a 804 jsou územním plánem regulovány jako plochy vodního hospodářství a pozemek parc. č. 801 jako plocha zeleně přírodní.

Předmětné nemovitosti přešly do správy státu ze Státního rybářství Ostrava, s.p.

##### Popis nemovitých věcí nepodléhajících zápisu do katastru nemovitostí:

Předmětem ocenění je Komorový rybník, který se nachází na východním okraji obce Dobroslavice u komunikace II/469 vedoucí z Ostravy do Hlučína. Na základě informací poskytnutých objednatelem byl rybník postaven v roce 1924. Jedná se původně o komorový rybník, napájený stokou ze sousedního Poštovního rybníka, k datu ocenění nefunkční. Z požeráku vedlo odtokové potrubí přes pozemky parc. č. 799/1 a 799/2 ve vlastnictví cizí osoby, která dle dostupných informací toto potrubí zaslepila. K datu ocenění tak oceňovaný rybník nemá přítok ani odtok a jedná se o tzv. nebeský rybník. Dle předložené nájemní smlouvy o nájmu vodní nádrže (rybníka) č. 216 N 05/22 je v současnosti rybník včetně předmětných pozemků pronajímán za účelem extenzivního chovu ryb a provozování sportovního rybolovu.

Předmětem ocenění je rovněž betonový požerák. Rybník nemá bezpečnostní přeliv.

Přes hráz rybníka vede turistická trasa.

Celkový stav rybníka je ve špatném stavu. Hráz propouští vodu, rybník je z převážné části zazemněný a zarostlý vrbou, nemá přítok ani odtok.

##### Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné veřejné cestě. Oceňované nemovitosti leží na východním okraji obce, mimo zastavěné území.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze

částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V obci je pouze zastávka autobusových spojů. V místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

#### **6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví**

Bez zápisu

## 7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.07.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

## D. POSUDEK

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Rybník

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba rybníku, malé vodní nádrže a ostatních vodních děl § 22

Typ vodní plochy: ostatní rybníky a malé vodní nádrže

Rozloha: 16 000,00 m<sup>2</sup>

Typ hráze: hráze zahloubených rybníků

Délka hráze: 170,00 m

Šířka koruny hráze: 4,50 m

Normální výška hladiny: 0,80 m

Převýšení koruny hráze: 0,70 m

Bezpečnostní přeliv - šířka: 0,00 m

Stáří: 99 roků

Vodohospodářský význam: ostatní rybníky a malé vodní nádrže

Průtok: rybník s regulovaným průtokem

Úroveň zazemnění: nad 0,75 KP

Koeficient amortizace  $K_{R1} = 1 - 0,02 * \text{stáří} =$  -0,98

Minimální výchozí hodnota koeficientu amortizace  $K_{R1}$  je: 0,20

Specifikace stavu konstrukcí pro stanovení amortizace:

hráz - bez zpevnění návodního svahu nebo se silně narušeným zpevněním -0,05

výpust' - porušené výpustní potrubí -0,03

Výsledný koeficient amortizace  $K_{R1}$  0,12

#### Ocenění

##### Cena rybníčních objektů

Cena hráze:

Objem hráze zahloubených rybníků  $S = 0,4 * L * V * (\check{S} + 2 * V) = 765,00 \text{ m}^3$

$765,00 \text{ m}^3 * 500,- \text{ Kč/m}^3$  + 382 500,- Kč

Kbel - hloubka vody u výpustního zařízení 0,80 m + 60 000,- Kč

Reprodukční cena stavby rybníka - celkem = 442 500,- Kč

##### Úprava reprodukční ceny stavby rybníka

Koeficient amortizace  $K_{R1}$  \* 0,120

Koeficient vodohospodářského významu  $K_{R2}$  \* 0,500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (přil. č. 41 - dle SKP): \* 2,807

Rybník - zjištěná cena = 74 525,85 Kč



## 2. Pozemek parc. č. 801

### Ocenění

#### Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 3 - pozemky rybníků a malých vodních nádrží v nezastavěném území obce</b>							
§ 8 odst. 3c nezast.	484,-	0,07	1,00				33,88
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
§ 8 odst. 3c nezast.	ostatní plocha - ostatní komunikace	801	1 842		33,88	62 406,96	
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 1 842 m <sup>2</sup>						<b>62 406,96</b>	

Pozemek parc. č. 801 - zjištěná cena celkem = 62 406,96 Kč

## 3. Pozemek parc. č. 802

### Ocenění

#### Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 3 - pozemky rybníků a malých vodních nádrží v nezastavěném území obce</b>							
§ 8 odst. 3c nezast.	484,-	0,07	1,00				33,88
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
§ 8 odst. 3c nezast.	vodní plocha - rybník	802	16 726		33,88	566 676,88	
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 16 726 m <sup>2</sup>						<b>566 676,88</b>	

Pozemek parc. č. 802 - zjištěná cena celkem = 566 676,88 Kč

## 4. Pozemek parc. č. 804

### Ocenění

#### Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 3 - pozemky rybníků a malých vodních nádrží v nezastavěném území obce</b>							
§ 8 odst. 3c nezast.	484,-	0,07	1,00				33,88
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
§ 8 odst. 3c	ostatní plocha -	804	351		33,88	11 891,88	

nezast. neplodná půda		
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 351 m <sup>2</sup>		<b>11 891,88</b>
<b>Pozemek parc. č. 804 - zjištěná cena celkem</b>	<b>=</b>	<b>11 891,88 Kč</b>

## 5. Trvalé porosty na pozemku parc. č. 801

### Nelesní porosty: § 44

DB - dub letní (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 801

stáří S = 90 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 2

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 842 m <sup>2</sup> * 42,16 Kč/m <sup>2</sup>	=	77 658,72
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	1,00
<b>DB - dub letní celkem</b>	<b>=</b>	<b>18 201,26 Kč</b>

DB - dub letní (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 801

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 842 m <sup>2</sup> * 17,21 Kč/m <sup>2</sup>	=	31 700,82
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	1,00
<b>DB - dub letní celkem</b>	<b>=</b>	<b>4 953,26 Kč</b>

JIV - jíva (JIV - jíva) na pozemku p.č.: 801

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 1

srovnávací bonita: 1

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 842 m <sup>2</sup> * 16,40 Kč/m <sup>2</sup>	=	30 208,80
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	1,00
<b>JIV - jíva celkem</b>	<b>=</b>	<b>4 342,51 Kč</b>

TR - třešeň ptačí (TR - třešeň ptačí) na pozemku p.č.: 801

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 2

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 842 m <sup>2</sup> * 16,35 Kč/m <sup>2</sup>	=	30 116,70
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %

Koeficient sadovnického významu $K_{sv}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_z$ :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{vp}$	*	1,00
TR - třešň ptačí celkem	=	1 176,43 Kč

JS - jasan ztepilý (JS - jasan ztepilý) na pozemku p.č.: 801  
stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 2	rovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\ 842\ m^2 * 16,29\ Kč/m^2$	=	30 006,18
součinitel rovnávací bonity	*	0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{sv}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_z$ :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{vp}$	*	1,00
JS - jasan ztepilý celkem	=	843,93 Kč

JV - javor mléč (JV - javor mléč) na pozemku p.č.: 801  
stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 2	rovnávací bonita: 2	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\ 842\ m^2 * 16,35\ Kč/m^2$	=	30 116,70
součinitel rovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{sv}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_z$ :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{vp}$	*	1,00
JV - javor mléč celkem	=	1 129,38 Kč

OL - olše lepkavá (OL - olše lepkavá) na pozemku p.č.: 801  
stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 1	rovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\ 842\ m^2 * 16,40\ Kč/m^2$	=	30 208,80
součinitel rovnávací bonity	*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{sv}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_z$ :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{vp}$	*	1,00
OL - olše lepkavá celkem	=	566,41 Kč

BK - buk lesní (BK - buk lesní) na pozemku p.č.: 801  
stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 2	rovnávací bonita: 2	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\ 842\ m^2 * 16,35\ Kč/m^2$	=	30 116,70
součinitel rovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{sv}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_z$ :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{vp}$	*	1,00
BK - buk lesní celkem	=	1 129,38 Kč

KL - javor klen (KL - javor klen) na pozemku p.č.: 801

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 2

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\,842\text{ m}^2 * 16,35\text{ Kč/m}^2$	=	30 116,70
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	1,00
KL - javor klen celkem	=	1 129,38 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 33 471,94 Kč

**Trvalé porosty na pozemku parc. č. 801 - zjištěná cena celkem = 33 471,94 Kč**

## 6. Trvalé porosty na pozemku parc. č. 802

### Nelesní porosty: § 44

JIV - jívka (JIV - jívka) na pozemku p.č.: 802

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 1

srovnávací bonita: 1

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $10\,340\text{ m}^2 * 16,40\text{ Kč/m}^2$	=	169 576,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	95,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	1,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	1,00
JIV - jívka celkem	=	69 473,17 Kč

DB - dub letní (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 802

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 2

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $10\,340\text{ m}^2 * 23,86\text{ Kč/m}^2$	=	246 712,40
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	1,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	1,00
DB - dub letní celkem	=	5 782,32 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 75 255,49 Kč

**Trvalé porosty na pozemku parc. č. 802 - zjištěná cena celkem = 75 255,49 Kč**



## 7. Trvalé porosty na pozemku parc č. 804

### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
dub letní na pozemku p.č.: 804 Listnaté stromy III	40 160,-	- 10 %	60 roků 36 144,-	2,00 ks 72 288,-
javor mléč na pozemku p.č.: 804 Listnaté stromy II	35 280,-	- 10 %	60 roků 31 752,-	1,00 ks 31 752,-
Součet:				104 040,-
Koeficient stanoviště K <sub>Z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,250
Koeficient polohy K <sub>S</sub> (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	20 808,- Kč

**Trvalé porosty na pozemku parc č. 804 - zjištěná cena celkem = 20 808,- Kč**

### Rekapitulace ocenění dle platného cenového předpisu

1. Rybník	74 525,90 Kč
2. Pozemek parc. č. 801	62 407,- Kč
3. Pozemek parc. č. 802	566 676,90 Kč
4. Pozemek parc. č. 804	11 891,90 Kč
5. Trvalé porosty na pozemku parc. č. 801	33 471,90 Kč
6. Trvalé porosty na pozemku parc. č. 802	75 255,50 Kč
7. Trvalé porosty na pozemku parc. č. 804	20 808,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 845 037,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 845 040,- Kč**

Z výše uvedeného vyplývá, že z celkové ceny předmětných nemovitostí připadá 8,8 % na stavbu rybníku.

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. 801, 802 a 804 včetně stavby rybníka v katastrálním území Dobroslavice

Dobroslavice, Dobroslavice, okres Opava						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Dobroslavice, Dobroslavice, okres Opava	18919 m <sup>2</sup>	sportovní rybolov	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	trvalé porosty	špatný stav rybníka - poškozená hráz, výrazné zazemnění, nefunkční přítok a odtok
1	Petřvald, okres Karviná	1825 m <sup>2</sup>	chovný rybník	přístup po veřejné zpevněné komunikaci a lesní cestě	trvalé porosty	
2	Stonava, okres Karviná	3682 m <sup>2</sup>	sportovní rybolov	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	trvalé porosty	vodní plocha vzniklá důlní činností, nejde o rybník, rozpor s územním plánem
3	Starojická Lhota, Starý Jičín, okres Nový Jičín	11651 m <sup>2</sup>	chovný rybník	přístup po zpevněné polní cestě	trvalé porosty, dřevěná chatka, pergola, studna, udírna, suché WC, kůlna	
4	Doubrava, okres Karviná	15504 m <sup>2</sup>	chovný rybník	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	trvalé porosty	

5	Ostrava, okres Ostrava-město	16893 m <sup>2</sup>	chovný rybník	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	trvalé porosty	
6	Hradec-Nová Ves, okres Jeseník	14490 m <sup>2</sup>	nevyužívaný rybník	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	trvalé porosty	

č. v. ř.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 přístup	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	323,29 Kč	0.9	290,96 Kč	1.02	1.05	1.1	1	1	1.1	1.29591	224,52 Kč
2	39,00 Kč	1	39,00 Kč	1.02	1	1	1	1	0.9	0.918	42,48 Kč
3	216,29 Kč	0.9	194,66 Kč	1	1.02	1.1	1	1.05	1.1	1.29591	150,21 Kč
4	167,70 Kč	0.92	154,28 Kč	1.02	1.01	1.1	1	1	1.05	1.189881	129,66 Kč
5	118,39 Kč	1.03	121,94 Kč	1.1	1.01	1.1	1	1	1.05	1.283205	95,03 Kč
6	172,53 Kč	1.03	177,71 Kč	1	1.01	0.95	1	1	1.05	1.007475	176,39 Kč
<b>Celkem průměr</b>											136,38 Kč
<b>Minimum</b>											42,48 Kč
<b>Maximum</b>											224,52 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											63,46 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											72,93 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											199,84 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita - diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku - vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití - diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce											
K4 - Koeficient úpravy: přístup - diferencuje rozdíly v dostupnosti nemovitostí											
K5 - Koeficient úpravy: jiné - zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména rozsah provedených venkovních úprav, příslušenství a součástí											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce - zohledňuje stav nemovitostí											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.



Z důvodu většího cenového rozptylu dohledaných srovnatelných nemovitostí byly do ocenění použity 3 realizované prodeje a 3 nabízené nemovitosti. U vzorků starších jednoho roku bylo toto zohledněno v koeficientu redukce.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{array}{r} 136,38 \text{ Kč/m}^2 \\ \hline * 18919 \text{ m}^2 \\ = 2\,580\,173 \text{ Kč} \end{array}$$

**Celková cena všech předmětných nemovitostí po zaokrouhlení:**

**2 580 170 Kč**

Na základě výpočtu ceny zjištěné vyplynulo, že z celkové ceny předmětných nemovitostí připadá 8,8 % na stavbu rybníku.

Z výše uvedeného je srovnávací hodnota rybníka stanovena následovně:

$$\begin{array}{r} 2\,580\,173 \text{ Kč} \\ \hline * 0,088 \\ = 227\,055 \text{ Kč} \end{array}$$

**Celková cena rybníka po zaokrouhlení:**

**227 060 Kč**

**Celková cena všech oceňovaných pozemků po odečtení ceny rybníka:**

$$\begin{array}{r} 2\,580\,173 \text{ Kč} \\ \hline - 227\,055 \text{ Kč} \\ = 2\,353\,118 \text{ Kč} \end{array}$$

z čehož se stanovuje cena za 1 m<sup>2</sup> následovně:

$$\begin{array}{r} 2\,353\,118 \text{ Kč} \\ \hline / 18919 \text{ m}^2 \\ = 124,38 \text{ Kč/m}^2 \end{array}$$

Dále jsou stanoveny ceny za jednotlivé oceňované pozemky z evidenčně účetních důvodů  
objednatele:

Cena pozemku parc. č. 801 se stanovuje následovně:

124,38 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1842 m<sup>2</sup>

= 229 108 Kč

**Celková cena pozemku parc. č. 801 po zaokrouhlení:**

**229 110 Kč**

Cena pozemku parc. č. 802 se stanovuje následovně:

124,38 Kč/m<sup>2</sup>

\* 16726 m<sup>2</sup>

= 2 080 380 Kč

**Celková cena pozemku parc. č. 802 po zaokrouhlení:**

**2 080 380 Kč**

Cena pozemku parc. č. 804 se stanovuje následovně:

124,38 Kč/m<sup>2</sup>

\* 351 m<sup>2</sup>

= 43 657 Kč

**Celková cena pozemku parc. č. 804 po zaokrouhlení:**

**43 660 Kč**

## E. REKAPITULACE

### I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Pozemek parc. č. 801	95 878,90 Kč
Pozemek parc. č. 802	641 932,40 Kč
Pozemek parc. č. 804	32 699,90 Kč
Stavba rybníka	74 525,90 Kč

### II) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek parc. č. 801	229 108,-- Kč
Pozemek parc. č. 802	2 080 380,-- Kč
Pozemek parc. č. 804	43 657,-- Kč
Stavba rybníka	227 055,-- Kč

### Odůvodnění:

Dle specifických požadavků zadavatele znaleckého posudku byly určeny ceny pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku zvlášť. 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.

Výše provedenými výpočty byly stanoveny jednotlivé ceny pozemků včetně jejich součástí. Zjištěná cena byla stanovena dle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následným porovnáním se zohledněním charakteru jednotlivých pozemků.

Rozdíly v ocenění zjištěnou cenou a hodnotou porovnávací lze odůvodnit tak, že základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Výrokem znaleckého posudku jsou určeny jednotlivé ceny pozemků, jak požaduje objednatel, a to včetně zaokrouhlení dle § 50 oceňovací vyhlášky, analogicky i u porovnávací metody.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.



## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení zjištěné ceny a obvyklé ceny pozemků parc. č. 801, 802, 804 včetně stavby Komorového rybníka a požeráku (nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí), které jsou zapsané na listu vlastnictví č. 10002 pro katastrální území Dobroslavice, obec Dobroslavice, okres Opava.

Na základě výše uvedených výpočtů se zjištěná cena pozemku parc. č. 801 určuje ke dni 27.07.2023 částkou ve výši

95 880,- Kč

Slovy: devadesátpěttisícosmsetosmdesát Kč

Na základě výše uvedených výpočtů se obvyklá cena pozemku parc. 801 určuje ke dni 27.07.2023 částkou ve výši

229 110,- Kč

Slovy: dvěštdvacetdevěttisícjednostodeset Kč

Na základě výše uvedených výpočtů se zjištěná cena pozemku parc. č. 802 určuje ke dni 27.07.2023 částkou ve výši

641 930,- Kč

Slovy: šestsetčtyřicetjednatisícdevěťsetřicet Kč

Na základě výše uvedených výpočtů se obvyklá cena pozemku parc. 802 určuje ke dni 27.07.2023 částkou ve výši

2 080 380,- Kč

Slovy: dvamilionyosmdesáttisícťřistaosmdesát Kč

Na základě výše uvedených výpočtů se zjištěná cena pozemku parc. č. 804 určuje ke dni 27.07.2023 částkou ve výši

32 700,- Kč

Slovy: třicetdvatisícsešmdset Kč

Na základě výše uvedených výpočtů se obvyklá cena pozemku parc. 804 určuje ke dni 27.07.2023 částkou ve výši

43 660 Kč

Slovy: čtyřicettřitisícšestsetšedesát Kč

Na základě výše uvedených výpočtů se zjištěná cena stavby rybníku určuje ke dni 27.07.2023 částkou ve výši

74 530 Kč

Slovy: sedmdesátčtyřtisícpětsetřicet Kč

Na základě výše uvedených výpočtů se obvyklá cena stavby rybníku určuje ke dni 27.07.2023 částkou ve výši

227 060 Kč

Slovy: dvěštdvacetsedmtisícšedesát Kč

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář  
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz



V Praze, dne 25.08.2023

-----  
Ing. Jana Fichnová

-----  
Martin Málek

-----  
Ing. Zdeněk Mazáček

## Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.
- Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.
- Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.
- Platnost určené ceny obvyklé je 6 měsíců za předpokladu, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí a podmínek na trhu. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, opět za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 049486/2023.



podatelna

**Pozemkový fond České republiky,**  
Sídlo: Husinecká 1024/11a, Praha 3, 130 00  
zastoupený Ing. Jiřím Lokočem, vedoucím Územního pracoviště PF ČR v Opavě,  
Horní náměstí 2, 746 57 Opava

IČ: 45797072, DIČ: CZ45797072  
Zapsán v obchodním rejstříku vedeném  
Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664  
Bankovní spojení: GECEB, a.s., číslo účtu 1001003-734/0600  
(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

pan  
**Honěk David Mgr.**  
Trvale bytem: ?

(dále jen "nájemce")

- na straně druhé -

uzavírají podle ust. §§ 663-684 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, tuto:

## NÁJEMNÍ SMLOUVU o nájmu vodní nádrže (rybníka)

č. 216 N 05/22

### Čl. I

Pronajímatel ve smyslu ust. § 17 zákona č. 229/1991 Sb., v platném znění (dále jen "zákon o půdě"), vykonává správu k předmětu nájmu.

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku
Dobroslavice	Dobroslavice	KN	802	16 726	vodní plocha, rybník
Dobroslavice	Dobroslavice	KN	801	1 842	ostatní komunikace - hráz -
Dobroslavice	Dobroslavice	KN	802	351	neplodná půda

**Celkem pronajato:**

**18 919 m<sup>2</sup>**



## Čl. II

Předmětem této nájemní smlouvy je pronájem vodní nádrže Komorový rybník, vodní plocha výměře 16 726 m<sup>2</sup> na parc. č. 802 a pozemky parc. č. 801, jako pozemky s rybníkem související, na katastrálním území Dobroslavice, vedené u Katastrálního úřadu v Opavě. Komorový rybník v k.ú. Dobroslavice je ve smyslu vyhl. č. 62/1975 Sb. vodohospodářským dílem IV. kategorie.

### Technické údaje o předmětu nájmu:

- 1) název vodní nádrže : **Komorový rybník**
- 2) vodní plocha v ha: 1,6726
- 3) ochranný prostor: pozemky související s rybníkem uvedené v tabulce čl.1. nájemní smlouvy
- 4) popis stávajícího stavu nádrže: bez stálého přítoku, netěsnící stavidlo, částečně zarostlá náletem vrby popelavé a zanesená naplaveninami.
- 5) příslušenství: jednoduché deskové výpustní zařízení - stavidlo

## Čl. III

Pronajímatel přenechává předměty nájmu, (Komorový rybník) a s ním související pozemky uvedené v tabulce čl.I nájemní smlouvy, nájemci do užívání za účelem extenzivního chovu ryb a provozování neziskové zájmové činnosti – sportovního rybářství.

Nájemce je podpisem smlouvy takto přijímá.

## Čl.IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1.10.2005 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Účastníci smlouvy se v souladu s ust. § 678 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, dohodli na šestiměsíční výpovědní lhůtě.
- 4) Nájemní smlouvu lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní lhůtě, a to vždy jen k 1. listopadu běžného roku výpovědí doručenou nejpozději do šesti měsíců před tímto dnem.
- 5) Pro případ, že by ke dni ukončení nájmu nájemce nesloval rybí obsádku, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel zajistí slovení na jeho náklady s tím, že slovená obsádka bude realizována na trhu v obvyklých cenách. Nájemci bude uhrazen výtěžek z prodeje snížený o náklady spojené se slovením, realizací prodeje a event. o nedoplatek nájemného z této smlouvy.

## Čl.V

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši 3 027,- Kč (slovy: třítisícdvacetsedm korun českých).
- 3) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 31.10. 2005 včetně činí 257,- Kč (slovy: dvěšestpadesát sedm korun českých) a bude uhrazeno k 1.11.2005

## Čl. VI

- 1) Nájemné se platí ročně pozadu k 1.11. běžného roku.
- 2) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u GECEB, a. s., číslo účtu 1001003-734/0600, variabilní symbol **216 1 05 22**  
Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.
- 3) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ust. § 517 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.
- 4) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit.

## Čl. VII

Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu a pouze k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné podle výše uvedených ustanovení a platit v souladu se zákonnou úpravou této smlouvy daň z nemovitosti, jež je předmětem nájmu.

Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, dodržovat zákaz používání toxických a jiných škodlivých látek, dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy zejména vztahující se na péči a provozování předmětu nájmu. Při této činnosti je nájemce povinen důsledně postupovat v souladu s povolením nakládání s vodami, které je přílohou této nájemní smlouvy. Povolení k nakládání s vodami doloží nájemce do šesti měsíců od podepsání nájemní smlouvy smlouvy.

Nájemce je povinen při péči o vodní nádrž (rybník) důsledně zajišťovat:

Metodický pokyn odboru ochrany MŽP k zabezpečení technicko-bezpečnostního dohledu (dále jen TBD) na hrázích malých vodních nádrží IV. Kategorie“ (viz. Věstník MŽP částka 5 ročník 1998 ze dne 15.10.1998, zejména pak zabezpečit činnost pochůzkáře a vedení příslušného provozního deníku pro uvedenou nádrž (rybník).

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli minimálně čtrnáct dnů předem datum vypuštění rybníka.

Veškeré údržbové, případně stavební práce smí nájemce provést pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

Pokud dojde ke škodám na vodní nádrži (rybníku), nebo k jiným škodám prokazatelně z důvodů porušení povinnosti obsluhy, nebo zanedbáním povinné péče nájemce, nese odpovědnost za tyto škody nájemce.

Nájemce se zavazuje na svůj náklad ve prospěch pronajímatele pojistit hráz rybníka proti živelné pohromě.

Pronajímatel nebude hradit náklady na slovení rybí obsádky v případě poklesu hladiny, nebo vypuštění nádrže za účelem manipulace s vodou v případě havarijního stavu hráze, výpustného zařízení apod.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jim pověřené osobě přístup na předmět nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a k provádění nutných oprav a dále jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či živelná událost. O vstupu na předmět nájmu pronajímatel nájemce neprodleně uvědomí, jestliže nájemce nebyl informován předem.

Nájemce je povinen trpět věcná břemena a služebnosti pokud jsou spojená s předmětem nájmu.

**Nájemce je povinen na své náklady dále zajistit následující práce:**

- 2x ročně kosení porostu na hrázi, březích nádrže (rybníka), včetně odklizení pokosené hmoty,
- péče o doprovodnou zeleň, odstranění suchých stromů z hráze a bezprostředního okolí nádrže (rybníka)
- zajištění nutné manipulace
- údržba objektů nádrže (rybníka)

Výše uvedené činnosti je povinen nájemce provádět v souladu s příslušnými právními předpisy.

## Čl. VIII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být Pozemkovým fondem ČR převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním.

## Čl. IX

Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nemovitosti, některé z nich nebo jejich části, do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

## Čl. X

Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody účastníků smlouvy.

## Čl. XI

Tato smlouva je vyhotovena v čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, Jeden stejnopis přebírá nájemce a ostatní jsou určeny pro pronajímatele.

## Čl. XII

Tato smlouva nabývá účinnosti dne **1.10.2005**.

## Čl. XIII

Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí, a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Opavě dne 1.10.2005

**Pozemkový fond ČR**  
územní pracoviště Opava  
Horní nám. č. 2  
746 57 Opava

②

①

.....  
Pozemkový fond České republiky  
vedoucí územního pracoviště  
Ing. Jiří Lokoč

.....  
Mgr. David Honěk

Za správnost: Baran Ladislav

D  
.....



**Výpočet nájemného  
k nájemní- smlouvě č. 216 N 05/22**

1) Komorový rybník a pozemky související v k.ú. Dobroslavice: 18 919 m<sup>2</sup>  
sazba za pronájem 1ha 1 600,- Kč

**Roční nájemné: 3 027,- Kč**

2) Nájemné za období od 1.10.2005 do 31.10.2005

Roční nájem 3 027,- Kč

Počet KD 31

**Nájemné za období: 257,- Kč**

Vyhotovil: Baran L.  
V Opavě dne 1.10.2005

SPU 310 494/2/2023/Hav

Ministerstvo životního prostředí

Odbor zvláštní územní ochrany  
přírody a krajiny  
Vršovická 65  
100 10 Praha 10

Praha dne 2. srpna 2023  
Č. j.: MZP/2023/620/1509  
Sp. zn.: ZN/MZP/2022/620/338  
Vaše č. j.: SPU 279012/2023/Hoř  
Vyřizuje: Ing. Martina Koubová  
Tel.: 267 122 585  
E-mail: [Martina.Koubova@mzp.cz](mailto:Martina.Koubova@mzp.cz)

Státní pozemkový úřad  
Ing. Eva Šobáňová  
ředitelka odboru převodu majetku státu  
Husinecká č. 1024/11a  
130 00 Praha 3 - Žižkov

### Vyjádření k privatizaci vodní plochy v katastrálním území Dobroslavice, okres Opava

Ministerstvo životního prostředí, odbor zvláštní územní ochrany přírody a krajiny, obdrželo Vaši žádost o vyjádření k privatizaci vodní nádrže v katastrálním území Dobroslavice, okres Opava.

Předmětem tohoto privatizačního projektu jsou pozemky:

► **k. ú. a obec Dobroslavice, okres Opava:**

- p. č. **801** o výměře 1842 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- p. č. **802** o výměře 16726 m<sup>2</sup> – vodní plocha, rybník,
- p. č. **804** o výměře 351 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, neplodná půda.

Výše uvedené pozemky leží mimo zvláště chráněná území podle ustanovení § 14 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen ZOPK) a nacházejí se mimo území soustavy Natura 2000 podle § 45a až 45i ZOPK. Na pozemcích je vymezen Územní systém ekologické stability – nadregionální biokoridor.

Rybník je podle ZOPK považován za významný krajinný prvek, který se smí využívat pouze tak, aby nebyl poškozen či zničen. Nesmí být narušena jeho stabilizační funkce. Vzhledem k charakteru území jsou zde určitá omezení vyplývající ze ZOPK. V případě zamýšlené realizace aktivit spojených s rybníkem doporučujeme konzultovat tyto činnosti s příslušným orgánem ochrany přírody.

**Závěr: S privatizací pozemků p. č. 801, p. č. 802 a p. č. 804 v k. ú. Dobroslavice souhlasíme.**

S pozdravem

**Ing. Petr Stloukal**  
ředitel odboru zvláštní územní ochrany  
přírody a krajiny  
*podepsáno elektronicky*

**Na vědomí:** Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Praha

Ministerstvo životního prostředí  
Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10  
(+420) 26712-1111  
[posta@mzp.cz](mailto:posta@mzp.cz)  
ISDS: 9gsaax4  
[www.mzp.cz](http://www.mzp.cz)

Elektronický podpis  
Ing. Petr Stloukal  
Ministerstvo životního prostředí  
03.08.2023 10:43





podatelna

MINISTERSTVO FINANČÍ ČR  
Čj.: MF-8893/2024/72-2  
PID: MFCREXEVEQ-09  
Doručeno: 12.04.2024  
Listu: 3  
Druh: PŘILOHA

Obrázek 1 – pozemky p. č. 801 a 802 vč. stavby Komorového rybníka



Obrázek 2 – pozemek p. č. 802 vč. stavby Komorového rybníka





**Obrázek 3 – pozemek p. č. 801 vč. stavby Komorového rybníka (hráz)**



**Obrázek 4 – pozem. p. č. 801 a 802 vč. stavby Komorového rybníka s přísluř. (požerák)**





Obrázek 5 – pozemek p. č. 804

