

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 8748-177/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně pozemků s příslušenstvím, situovaných v obci Ostrava, kú Heřmanice a kú Hrušov, okres Ostrava-město. Jedná se o pozemky pod úložným místem těžebního odpadu, výměry byly převzaty z tabulky úložného místa odvalu Heřmanice.

Znalec: Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov
telefon: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
IČ: 63708701 DIČ: CZ7102135425

Zadavatel: cresco&finance a.s.
Čsl. armády 842/52
79401 Krnov

Obvyklá cena pozemků	425 096 000 Kč
Obvyklé nájemné pozemků	29 810 870 Kč

Počet stran: 68 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 07.08.2023

Vyhotoveno: V Rohově 21.08.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zjistit obvyklou cenu pozemků s příslušenstvím, situovaných v obci Ostrava, dále je úkolem znalce stanovit obvyklé nájemné u výše oceňovaných pozemků.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny pozemků a zjištění obvyklé ceny nájemného za pozemky.

1.3. Skutečnosti mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

a) Kupující nabyt nemovitosti s platným závazkem řádného dokončení sanace, kterou je povinen DIAMO s.p. provést na základě rozhodnutí Obvodního báňského úřadu pro území Krajů Moravskoslezského a Olomouckého o určení podmínek k nakládání s těžebními odpady směřující k ukončení provozu úložného místa těžebního odpadu na odvalu Heřmanice č.j. SBS/15809/2012/OBÚ-05/1/511/Ing.Ny/1 z roku 2012.

b) Pořizovací cena pozemků nebyla v posudku zohledněna, jelikož její výše uvedená v kupní smlouvě byla určena s ohledem na vzniklý nárok na náhradu škody, jehož výše nebyla explicitně vyčíslena.

c) Nemovitosti použité pro srovnání včetně realizovaných cen prodeje, uskutečněné ve 2 případech státním podnikem DIAMO v totožném k.ú. na základě veřejných soutěží.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.08.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů a dat byly vybrány takové data a informace, které se vztahují k problematice oceňování nemovitostí. Za účelem zpracování znaleckého posudku byla pořízena fotodokumentace nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z katastru nemovitostí pro LV čís. 2231, 1058 a 469 ze dne 4.8.2022.
- Kopie katastrální mapy pozemků ze dne 12.8.2023.
- Údaje realitní kanceláře Evropa Ostrava o obvyklých cenách obdobných nemovitostí v daném místě a čase.
- Údaje z cenové mapy stavebních pozemků ze dne 12.8.2023.
- Údaje z územního plánu obce Ostrava a Bohumín ze dne 12.8.2023.
- Údaje o realizovaných cenách, převzaté z dálkového přístupu do KN.
- Kupní smlouvy porovnávacích pozemků, převzaté z dálkového přístupu do KN.
- Rozhodnutí OBÚ o určení podmínek k nakládání s těžebními odpady ze dne 30.5.2012.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady používané znalcem jsou validní, jedná se o legislativu (normy, zákony, vyhlášky) a zdrojové informace z dostupných a veřejně přístupných databází.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 jednájí vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při výběru zdrojů a dat byly vybrány takové data a informace, které se vztahují k problematice oceňování nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla prostudována, bylo provedeno porovnání získaných podkladů a dat s legislativou, poté byla data vyhodnocena a zpracována.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV čís. 2231

kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Heřmanice
adresa nemovité věci: Orlovská, 702 00 Ostrava

LV čís. 1058

kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Hrušov
adresa nemovité věci: Hrušov, 702 00 Ostrava

Obvyklé nájemné

kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Hrušov a k.ú. Heřmanice,
adresa nemovité věci: Ostrava, 702 00 Ostrava

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

Dokumentace a skutečnost

Státní podnik DIAMO (dále jen „DIAMO“) jako provozovatel ÚMTO je dle zákona č. 157/2009 Sb., povinen přijmout opatření vedoucí k předcházení nepříznivým účinkům na lidské zdraví a životní prostředí, způsobené nakládáním s těžebním odpadem nebo k nejvyššímu možnému omezení takových vlivů během provozu úložného místa i po ukončení jeho provozu.

Posuzované pozemky jsou dotčeny závazkem státu respektive státního podniku DIAMO (dále jen DIAMO) provést řádnou sanaci, při realizaci závazku s péčí řádného hospodáře lze objektivně očekávat i požadovat splnění podmínek rozhodnutí OBÚ v souvislosti s ukončením provozu

úložného místa těžebního odpadu (dále jen ÚMTO), respektive uvedené dokumentace plánu nakládání s těžebním odpadem 2011/2012/2020 které jsou jeho nedílnou součástí a ve kterých je popsán technologický postup sanace způsobem, který povede k rozřídění cca 80 % hlušiny na druhotné suroviny a vymístění s tím, že na odvalu bude ponecháno pouze zbytkové množství nevyužitelné hlušiny cca 1 mil m³. Shodně postup popisuje dokumentace EIA na kterou text dokumentace odkazuje. Dokumentace plánu nakládání s těžebním odpadem 2012/2020, je dle sdělení OBÚ ze dne 1.8.2022 č.j. SBS 33366/2022/OBÚ-05/2 pro DIAMO závazným postupem.

Dokumentace plánu nakládání s těžebním odpadem pak 2011/2012 v části A dále uvádí:

- I. „Cílem nakládání s těžebním odpadem před ukončením provozu úložného místa těžebního odpadu je uvedení pozemku a odvalu/úložného místa do neškodného stavu“.
- II. Vlastní proces ukončování provozu úložného místa se bude skládat z jednotlivých základních etap:
 - „Vymístění termicky aktivního materiálu mimo zájmové území úložného místa“
 - „Vymístění, respektive přepracování hlušiny s obsahem spalitelných látek“.

Dokumentace plánu nakládání s těžebním odpadem 2020 dále uvádí:

- III. „Odval Heřmanice se nachází na katastrálním území Hrušov východním směrem od bývalého dolu Heřmanice. Celková výměra odvalu činí 103 ha. Sanace severní a střední části odvalu Heřmanice je a bude prováděna postupným odebíráním těžebního odpadu (dále jen TO) ze stávající výškové úrovně na kótu +203 m n.m. Termicky nealterovaný TO je nakládán na pasové dopravníky, kterými je dopravován do „Homogenizační linky“ (dále jen HL). HL je vybudována v bezprostřední blízkosti předmětných částí odvalu ve východní části odvalu. V HL je prováděno třídění TO s cílem separovat z TO uhelnou hmotu a kamenivo. TO, který není zpracováván v HL, a TO vystupující z HL, ze kterého je vytržena uhelná hmota, jsou zpětně ukládány na ÚMTO na plochy, které jsou připraveny k redepozici“.
- IV. „Při vlastním rozebírání nebo přemísťování odvalové hlušiny budou separovány všechny hmoty, které byly na předmětný odval uloženy spolu s produkty přípravy, dobývání a třídění uhlí, předpokládá se nalezení sutě, kovů, plastů, které budou shromažďovány a ukládány na místa předem určená provozním řádem a v pravidelných intervalech odváženy mimo areál odvalu ke skladování s následnou likvidací v souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech v platném znění“.

Místopis

Obec Ostrava je krajským městem, jsou zde veškeré služby, je zde autobusová a vlaková doprava, MHD, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod, plynovod, elektroinstalaci a veřejnou kanalizaci.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

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 - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

472/7 Moravskoslezský kraj
474/3 Statutární město Ostrava
505/3 PKP CARGO INTERNATIONAL a.s.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky pro provedení sanace a rekultivace vymezené části úložného místa těžebního odpadu - odval Heřmanice (ÚMTO), který byl zaevidován jako úložné místo místně příslušným OBÚ Ostrava v 08/2009 ve smyslu zákona č. 157/2009 Sb., o nakládání s těžebním odpadem a o změně některých zákonů.

Odval Heřmanice je situován na území městského obvodu Slezská Ostrava a je tvořen komplexem důlních odvalů v ploše vymezené tratí Ostrava-Bohumín, Heřmanickým rybníkem a spojnici mezi bývalými doly Ida a Heřmanice.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: 1. Na LV čís. 2231 pro kú Heřmanice vázne na oceňovaných pozemcích věcné břemeno vedení IS, věcné břemeno cesty a stezky a věcné břemeno užívání, zdržování se za účelem provádění terénních úprav, rekultivačních prací a skladování materiálu.

2. Na LV čís. 1058 pro kú Hrušov vázne na oceňovaných pozemcích věcné břemeno vedení IS, věcné břemeno cesty a stezky, zdržování se za účelem provádění terénních úprav, rekultivačních prací a skladování materiálu.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Komentář: Určité nemovitosti jsou užívány třetími stranami s uzavřenými nájemními smlouvami.

3.4. Obsah

LV čís. 2231

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

LV čís. 1058

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Obvyklé nájemné

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

LV čís. 2231

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 2041			
Lokalita:	Hrušov			
Popis:	Pozemek ostatní plochy, přístupný ze zpevněné komunikace, mírně svažité, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situovaný ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 12903/2022				1,00
velikost pozemku - menší výměra				0,25
poloha pozemku - srovnatelná				1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná				1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná				1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné				1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
123 000	41	3 000,00	0,25	750,00

Název:	Pozemky Ostrava, p.č.: 552, 646/29, 646/30, 647/1, 647/2, 654, 655			
Lokalita:	Heřmanice			
Popis:	Pozemky ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 13059/2022				1,05

velikost pozemku - menší výměra				0,88
poloha pozemku - srovnatelná				1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná				1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná				1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné				1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 608 348	4 067	887,23	0,92	816,25

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 646/28, 646/7, 649			
Lokalita:	Hrušov, ul. K šachtě			
Popis:	Pozemky ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě. Na oceňovaném pozemku je situovaná stavba, která byla zohledněna v koeficientu KMZ.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 896/2023				1,00
velikost pozemku - menší výměra				0,85
poloha pozemku - srovnatelná				1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná				1,00
možnost zastavění poz. - část pozemku zastavěná stavbou				0,50
intenzita využití poz. - lepší využití				0,90
vybavenost pozemku - srovnatelná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 510 400	2 385	2 310,44	0,38	877,97

Minimální jednotková porovnávací cena	750,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	814,74 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	877,97 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Všechny porovnávací pozemky jsou situovány v Ostravě, jejich prodeje byly realizovány v období posledních 12 měsíců.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	461/2	18 071	800,00		14 456 800
ostatní plocha	463/1	15 656	800,00		12 524 800
ostatní plocha	463/6	1 228	800,00		982 400
lesní pozemek	463/7	15 489	800,00		12 391 200
lesní pozemek	465/11	21 821	800,00		17 456 800
ostatní plocha	465/3	24 699	800,00		19 759 200
Celková výměra pozemků		96 964	Hodnota pozemků celkem		77 571 200

LV čís. 1058

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 2041			
Lokalita:	Hrušov			
Popis:	Pozemek ostatní plochy, přístupný ze zpevněné komunikace, mírně svažité, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situovaný ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 12903/2022			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,25	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelné			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
123 000	41	3 000,00	0,25	750,00

Název:	Pozemky Ostrava, p.č.: 552, 646/29, 646/30, 647/1, 647/2, 654, 655			
Lokalita:	Heřmanice			
Popis:	Pozemky ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 13059/2022			1,05	
velikost pozemku - menší výměra			0,88	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelné			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 608 348	4 067	887,23	0,92	816,25

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 646/28, 646/7, 649			
Lokalita:	Hrušov, ul. K šachtě			
Popis:	Pozemky ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě. Na oceňovaném pozemku je situovaná stavba, která byla zohledněna v koeficientu KMZ.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 896/2023			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,85	

poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - část pozemku zastavěná stavbou			0,50	
intenzita využití poz. - lepší využití			0,90	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 510 400	2 385	2 310,44	0,38	877,97

Minimální jednotková porovnávací cena	750,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	814,74 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	877,97 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Všechny porovnávací pozemky jsou situovány v Ostravě, jejich prodeje byly realizovány v období posledních 12 měsíců.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	1089	251	800,00		200 800
ostatní plocha	1091	11 469	800,00		9 175 200
ostatní plocha	1092	9 013	800,00		7 210 400
vodní plocha	1093	57 081	800,00		45 664 800
ostatní plocha	1095	2 118	800,00		1 694 400
ostatní plocha	1108	2 136	800,00		1 708 800
ostatní plocha	1113	757	800,00		605 600
lesní pozemek	2040	543	800,00		434 400
ostatní plocha	2042	20 784	800,00		16 627 200
lesní pozemek	2043	1 769	800,00		1 415 200
ostatní plocha	2048	64 316	800,00		51 452 800
ostatní plocha	2049	34 780	800,00		27 824 000
ostatní plocha	2050	1 624	800,00		1 299 200
ostatní plocha	2051	820	800,00		656 000
ostatní plocha	1094/10	201 641	800,00		161 312 800
ostatní plocha	1097/1	25 304	800,00		20 243 200
Celková výměra pozemků		434 406	Hodnota pozemků celkem		347 524 800

Obvyklé nájemné

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Předmět pronájmu:

Předmětem pronájmu jsou pozemky po dokončené sanaci a rekultivaci ÚMTO - odval Heřmanice, situované v katastrálních územích Heřmanice a Hrušov o celkové výměře 531.370 m².

Stanovení obvyklého pronájmu:

Obdobné pozemky pronajímají ve výši 5-10 % z tržní hodnoty pozemků a to v závislosti na poloze, velikosti, napojení na dopravní infrastrukturu, vybavení, možnosti využití. Oceňované pozemky jsou situované v okrajové části obce, po sanaci a změně územního plánu budou situované v ploše pro lehký průmysl, proto při stanovení obvyklého pronájmu je uvažováno s nájemným ve výši 5 % z tržní hodnoty pozemku, tj. 7 % z 800,-- Kč/m² = 56,-- Kč/m²/rok.

Výpočet hodnoty nájemného:

Obvyklá hodnota ročního nájemného činí 531 370 m² * 56,-- Kč = 29 756 720,-- Kč.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 2041			
Lokalita:	Hrušov			
Popis:	Pozemek ostatní plochy, přístupný ze zpevněné komunikace, mírně svažité, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situovaný ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 12903/2022			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,25	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelné			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
123 000	41	3 000,00	0,25	750,00

Název:	Pozemky Ostrava, p.č.: 552, 646/29, 646/30, 647/1, 647/2, 654, 655			
Lokalita:	Heřmanice			
Popis:	Pozemky ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinnaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 13059/2022			1,05	
velikost pozemku - menší výměra			0,88	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelné			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 608 348	4 067	887,23	0,92	816,25

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 646/28, 646/7, 649			
Lokalita:	Hrušov, ul. K šachtě			
Popis:	Pozemky ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinnaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě. Na oceňovaném pozemku je situovaná stavba, která byla zohledněna v koeficientu KMZ.			

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 896/2023	1,00
velikost pozemku - menší výměra	0,85
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - část pozemku zastavěná stavbou	0,50
intenzita využití poz. - lepší využití	0,90
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 510 400	2 385	2 310,44	0,38	877,97

Minimální jednotková porovnávací cena	750,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	814,74 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	877,97 Kč/m ²

4.2. Výsledky analýzy dat**LV čís. 2231****1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky 77 571 200,- Kč

LV čís. 2231 - Obvyklá cena**77 571 200 Kč**

slovy: Sedmdesátsedmmilionůpětsetsedmdesátjednatisícdvěstě Kč

LV čís. 1058**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky 347 524 800,- Kč

LV čís. 1058 - Obvyklá cena**347 524 800 Kč**

slovy: Třistačtyřicetsedmmilionůpětsetdvacetčtyřitisícosmset Kč

Obvyklé nájemné**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek 425 096 000,- Kč

Obvyklé nájemné - Obvyklá cena**29 756 720 Kč**

slovy: Dvacetdevětmilionůsedmsetpadesátšesttisícsedmsetdvacet Kč

Silné stránky

Nadstandardní výměra pozemků.

Lokalita se nachází v bezprostřední blízkosti nově se rozvíjející průmyslové zóny.

Slabé stránky

Nejsou.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě porovnávací hodnoty, s přihlédnutím k poptávce po obdobných pozemcích v daném místě a čase. Porovnávací nemovitosti byly převzaty z realizovaných cen, uskutečněných ve 2 případech státním podnikem DIAMO a to na základě veřejných soutěží, další pak byla převzata z kupní ceny, číslo řízení V 12903/2022.

5. ZÁVĚR

5.1. Odpověď na citaci zadané odborné otázky

Obvyklá cena pozemků

425 096 000 Kč

slovy: Čtyřistadvacetpětmilionůdevadesátšesttisíc Kč

Obvyklé nájemné pozemků

29 810 870 Kč

slovy: Dvacetdevětmilionůsedmsetpadesátšesttisíc sedmsetdvacet Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace.	1
Výpisy z katastru nemovitostí.	13
Mapy území.	3
ZP Ing. Pavla Brady.	33

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j.Spr. 1306/2000, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 8748-177/2023.

V Rohově 21.08.2023

Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 8748-177/2023

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace.	1
Výpisy z katastru nemovitostí.	13
Mapy území.	3
ZP Ing. Pavla Brady.	33



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2022 14:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714691 Heřmanice

List vlastnictví: 2231

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
crescofinance a.s., Čsl. armády 842/52, Pod Cvilínem, 79401 Krnov	27755177	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
461/2	20665	ostatní plocha	manipulační plocha	
463/1	15656	ostatní plocha	manipulační plocha	
463/3	11235	ostatní plocha	neplodná půda	
463/5	3686	ostatní plocha	jiná plocha	
463/6	1453	ostatní plocha	ostatní komunikace	
463/7	15567	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
463/8	14829	ostatní plocha	jiná plocha	
465/3	24699	ostatní plocha	manipulační plocha	
465/11	22161	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
465/12	382	ostatní plocha	jiná plocha	
465/13	51	ostatní plocha	jiná plocha	
465/14	174	ostatní plocha	jiná plocha	
465/15	114	ostatní plocha	jiná plocha	
783	13744	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr. pásmo jiného zvláště chrán. území nebo pam.stromu

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

a stezky dle čl. 1 odst. 1.1 smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 461/2, Parcela: 463/1, Parcela: 463/3, Parcela: 463/5, Parcela: 463/6,
Parcela: 463/7, Parcela: 463/8, Parcela: 465/11, Parcela: 465/12, Parcela:
465/13, Parcela: 465/14, Parcela: 465/15, Parcela: 465/3, Parcela: 783

Povinnost k

Parcela: 465/1, Parcela: 471

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 16:05:00. Zápis proveden dne 22.06.2022; uloženo na prac. Ostrava

V-9559/2022-807

Pořadí k 30.05.2022 16:05

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 1



LEGENDA:
 - - - - - hranice úmto

PROB CZ
 PROB CZ, s.r.o. Sadová 2730/19, 702 00 OSTRAVA
 KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ SANACE A REKULTIVACE ÚMTO - ODVAL HERMANICE

KOORDINAČNÍ SITUACE	
Měřítko : 1 : 10000	Obec : Hermance
Opisatel : DIAMO, s.p. - ODRA Sadová 2730/19, 702 00 OSTRAVA 703 86 Ostrava	Soutěžní ověřen : SPTK
	Zpracoval : Ing. JAROK
	Severní : Ing. MOKA
Datum : 2020	Č. územní : 1
	Průběh : 1





Znalecký posudek č. 872-05/21

Aktualizace ceny pozemků včetně všech součástí a příslušenství
v obci Ostrava a katastrálním území Hrušov

Objednatel posudku:

DIAMO, státní podnik
odštěpný závod ODRA
Sírotčí 1145/7
703 00 Ostrava-Vítkovice
č. obj.: 4520041545

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí podle stavu ke dni 19.2.2021 posudek vypracovala:

Ing. Pavla Brady
nám. Osvoboditelů 78/2
746 01 Opava



Posudek obsahuje 33 stran včetně příloh a je vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalkyně a ostatní se předávají objednateli. Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 4.

V Opavě, 19.2.2021

A. Zadání

Úkol znalkyně:

Dle objednávky č. 4520041545 ze dne 16.2.2021 je úkolem znalkyně vyhotovit znalecký posudek na ocenění části pozemku parc. č. 646/1 (dle GP parc. č. 646/29 a parc. č. 646/30) a pozemků parc. č. 552, parc. č. 647/1, parc. č. 647/2, parc. č. 654 a parc. č. 655 včetně všech součástí a příslušenství věci v areálu Hrušov, katastrální území Hrušov.

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny pro převod. Aktualizace znaleckého posudku č. 840-41/20.

Další skutečnosti sdělené zadavatelem posudku:

Dle podkladů uvedených níže.

B. Podklady

Pro zpracování posudku byla znalkyní použita data předaná objednatelem, data z veřejných zdrojů a přímo získaná znalkyní. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalkyně a písemně doložené podklady (především výpisy z katastru, smlouvy, projektová dokumentace, apod.). S informacemi předanými ústně zástupci objednatele či dalšími osobami je zacházeno jako s podklady subjektivními, o které se nelze bezvýhradně opírat, avšak nesmí být opomíjeny. Nezbytná je analýza dat, jejich posouzení a zohlednění pravidel daných cenovými předpisy či jinými souvisejícími předpisy a uvedených v odborné literatuře.

1. Podklady poskytnuté objednatelem posudku:

- objednávka č. 4520041545 ze dne 16.2.2021
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 1465-15/2020, vyhotovil: Ing. Richard Šot, Vratimov, dne 6.6.2020
- Schéma předmětu zájmu
- Nájemní smlouva reg. č. 3600007/08 a Hodnotová tabulka za nájem a služby, Dodatek č. 12 ke smlouvě reg.č. 3600007/2008
- Schéma předmětu zájmu
- Smlouva o zřízení věcného břemene reg. č. 3601639/10 ze dne 27.7.2010
- Rozhodnutí o stavební uzávěře č. 219/96, vydal: Magistrát města Ostravy, odbor výstavby dne 4.12.1996
- karty pozemků areál Hrušov
- Evidenční list hlavního důlního díla - Výdušná jáma Hrušov, H2 (Hubert)

2. Další podklady:

- internetové stránky statutárního města Ostrava www.ostrava.cz
- Územní plán města Ostrava, včetně Změny č. 2a, která nabyla účinnosti dne 18.10.2018
- Cenová mapa stavebních pozemků v Ostravě platná od 1.1.2021
- mapy záplavových území - www.dpccr.cz
- informace z databáze aplikace cenovamapa.cz, katastru nemovitostí a kupních smluv

3. Literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- BRADÁČ, A., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

C. Nález

1. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Ostrava
Katastrální území: Hrušov (714917)

List vlastnictví číslo: 914

Vlastník:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu:

DIAMO
státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření proběhlo dne 3.7.2020 za přítomnosti zástupce objednatele Ing. Kamila Romana.

3. Charakteristika obce

Ostrava – statutární město s cirká 290.000 obyvatel, krajské město, správní centrum. V místě síť škol včetně vysokých, nemocnice, polikliniky, lékárny, kina, divadla, hotely, hustá síť restaurací, zábavních podniků, úplná obchodní síť a síť služeb, výstavní síně, muzea, venkovní i krytá sportoviště včetně zimního stadionu a plaveckého bazénu kompletní nabídka zaměstnání včetně těžkého průmyslu.

4. Popis nemovitosti

Všechny oceňované pozemky jsou součástí areálu bývalého Dolu Hubert (Stachanov) v obci Ostrava, část a katastrální území Hrušov. Území je přístupné z ulice K Šachtě sjezdem z čtyřproudové ulice Bohumínská. Přímo v areálu je nákladové nádraží a železniční trať tvoří jižní hranici. Předmětem ocenění jsou části pozemku parc. č. 646/1 (dle geometrického plánu parc. č. 646/29 a parc. č. 646/30) a pozemky parc. č. 552, parc. č. 647/1, parc. č. 647/2, parc. č. 654 a parc. č. 655. Součástí pozemků je oplocení, různé druhy zpevněných ploch a kanalizace.

Podle platného územního plánu města jsou všechny oceňované pozemky v ploše určené pro zástavbu lehkým průmyslem a budou tedy oceněny jako pozemky stavební. Všechny pozemky jsou oceněny v platné cenové mapě a to částkou 650 Kč/m². Oblast není v záplavovém území.

Část oceňovaných pozemků parc. č. 646/1 (nově dle GP parc. č. 646/30), 654 a 655 je zasažena stavební uzávěrou stanovenou rozhodnutím č. 219/96 kolem zlikvidované důlní jámy - Výdušná jáma Hrušov H2 (Hubert). Celková výměra zasažená stavební uzávěrou činí dle odměření znalčyní v katastrální mapě cirká 280 m². V tomto území nelze postavit žádné stavby ani přípojky inženýrských sítí, avšak vzhledem k umístění části se stavební uzávěrou na kraji oceňovaných pozemků a faktu, že do nich zasahuje kruhovou výšecí maximálně 12 m, neomezuje nijak výrazně jejich další využití a to včetně zastavění v souladu s platným územním plánem.

Pro oceňované pozemky parc. č. 647/1 a 646/1 je věcným břemenem zajištěno právo chůze a jízdy přes pozemek parc. č. 558, zapsaným na listu vlastnictví č. 914. Pozemky parc. č. 646/1 (resp. nově 646/30), 655 a 647/1 jsou zatíženy věcným břemenem vedení zapsaným na listu vlastnictví č. 914, kterým je zajištěno právo provozovat podzemní přípojky NN a právo vstupu a vjezdu za účelem oprav, údržby a odstranění. Věcné břemeno zatěžující pozemky je oceněno podle vyhlášky. V ocenění porovnávací metodou je zohledněno, i když na obvyklou cenu pozemků nemá významnější vliv.

5. Hodnocení z hlediska trhu

Silné stránky:

- pravidelný tvar celku pozemků s dostatečnou výměrou
- dobrá dopravní dostupnost vč. železniční vlečky
- dostupnost inženýrských sítí

Slabé stránky:

- v části plochy omezení stavební uzávěrou

D. Posudek

Definice

Definice dle § 2, odstavec 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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., zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 183/2006 Sb. a č. 237/2020 a podle **vyhlášky č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. - účinnost od 1.1.2021:

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

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

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou.

Tržní hodnota je 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.

Tržní hodnota se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty se přihlíží k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití nemovitostí, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Cena zjištěná je určena podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota.

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek.

Ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	III. Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,017$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,40
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	IV. Výrobní objekty	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerčního využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,380$$

Popisy objektů**a) Objekty****1) Asfaltová komunikace**

Součástí nezapsaných pozemků dle geometrického plánu parc. č. 646/29 a 646/30 je asfaltová komunikace a to o celkové výměře 109 m².

2) Plocha zpevněná betonová

Součástí nového pozemku dle geometrického plánu parc. č. 646/30 a pozemku parc. č. 647/1 je betonová plocha o celkové výměře 273 m².

3) Plocha zpevněná z panelů

Součástí pozemku parc. č. 647/1 je plocha z železobetonových panelů o celkové výměře 134 m².

4) Plocha zpevněná šterková

Součástí nového pozemku dle geometrického plánu parc. č. 646/29 a pozemku parc. č. 654 je zpevněná šterková plocha o celkové výměře 379 m².

5) Kanalizace trubní z betonu

Součástí ocenění je kanalizační trasa „D“ včetně dvou šachtic Š35 a Š36. Š35 směr Š34 – délka 7,1 m, materiál beton, předpokládaný původ z roku 1946 o průměru DN 400 mm.

6) Kanalizace trubní z PP

Součástí ocenění je kanalizační trasa „D“ včetně dvou šachtic Š35 a Š36. Š36-Š35 - délka 11,49 m, materiál PP SN 16 z roku 2014 o průměru DN 400 mm.

7) Oplocení

Součástí ocenění je také část oplocení areálu a to o délce 155 m. Průměrná výška výplně plotu je 2,1 m s počtem sloupků 61 a jejich výškou 2,5 m. Materiál výplně je tvarovaný pozinkovaný plech.

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 914

c) Věcná práva

1) Věcné břemeno vedení NN

Oceňované právo odpovídající věcnému břemenu ve smyslu služebnosti spočívá, dle Smlouvy o zřízení věcného břemene reg. č. 3601639/10 ze dne 27.7.2010, v právu „podzemního vedení a provozování přípojky NN na pozemcích p. č. 646/1, p. č. 647/1, p. č. 655 v k.ú. Hrušov jak je vymezeno v geometrickém plánu“, dále „Oprávněný z věcného břemene může celoročně v průběhu celého dne vstupovat a vjíždět odpovídajícími dopravními prostředky na uvedené části pozemků...“ Věcné břemeno bylo zřízeno jako časově neomezené a za jednorázovou úplaty ve výši $433 \text{ m}^2 \times 100 \text{ Kč} = 43.300 \text{ Kč} + 20 \% \text{ DPH}$, tj. 51.960 Kč.

Roční užitek v době zřízení věcného břemene dle výše úplaty činí:
 $51.960 \text{ Kč} / 5 \text{ let} = 10.392 \text{ Kč}$ za rok a $24 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$

Výše úplaty v roce 2010 je o více, než jednu třetinu nižší, než je obvyklá cena, proto se v souladu s §16b Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění, ocení výnosovým způsobem. Újma povinného, tedy závada na pozemcích je určena na základě výše obvyklého nájemného z pozemku. Za obvyklé nájemné lze považovat částku $82,95 \text{ Kč} + 21 \% \text{ DPH} = 100,37 \text{ Kč}$ za m^2 , tak jak je účtována v areálu bývalého Dołu Hubert v kú Hrušov za pozemky parc. č. 646/1, 646/7, 665/1 a 654 dle platné nájemné smlouvy od 1.1.2021.

V geometrickém plánu, který je součástí Smlouvy o zřízení věcného břemene reg. č. 3601639/10 ze dne 27.7.2010 není plocha zasahující oceňované pozemky jednoznačně vymezena a samozřejmě zde není také vyznačen v katastru dosud nezapsaný pozemek parc. č. 646/30. Proto byla délka vedení znalkyní odměřena v katastrální mapě a plocha doložena, když je z geometrického plánu vytyčení věcného břemene známo, že je šířka pásu vymezeného pro právo vedení je 2 m. Plocha oceňovaných pozemků parc. č. 646/30, 655 a 647/1 zatížena věcným břemenem vedení, pak činí 134 m^2 .

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 488/2020 Sb.

a.1.1) Asfaltová komunikace – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl.40 mm: $109,00 \text{ m}^2$

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Ocenění

Základní cena: $109,00 \text{ m}^2 \times 360,- \text{ Kč/m}^2$

39 240,- Kč

Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,4590
Cena stavby:	=	115 789,39 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky		
Předpokládaná další životnost: 56 roků		
Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 56) = 6,667 \%$		
Odpočet opotřebení: $115 789,39 \text{ Kč} \times 6,667 \%$	-	7 719,68 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	108 069,71 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,017$		
Index polohy: $I_P = 0,380$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	108 069,71 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,386
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	41 714,91 Kč

Asfaltová komunikace – zjištěná cena: 41 714,91 Kč

a.1.2) Plocha zpevněná betonová – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 15 cm: 273,00 m²
 Polohový koeficient: 1,200
 Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
 Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
 Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Ocenění

Základní cena: $273,00 \text{ m}^2 \times 290,- \text{ Kč/m}^2$		79 170,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,4590
Cena stavby:	=	233 614,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 16 roků		
Předpokládaná další životnost: 44 roků		
Opotřebení: $100 \times 16 / (16 + 44) = 26,667 \%$		
Odpočet opotřebení: $233 614,84 \text{ Kč} \times 26,667 \%$	-	62 298,07 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	171 316,77 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,017$
 Index polohy: $I_P = 0,380$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	171 316,77 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,386
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	66 128,27 Kč

Plocha zpevněná betonová – zjištěná cena: 66 128,27 Kč

a.1.3) Plocha zpevněná z panelů – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.19. Plochy z panelů silničních tl. 150 mm: 134,00 m²

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Ocenění

Základní cena: 134,00 m² × 1 180,- Kč/m² 158 120,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S : × 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,4590

Cena stavby: = 466 580,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 21 roků

Předpokládaná další životnost: 39 roků

Opotřebení: $100 \times 21 / (21 + 39) = 35,000 \%$

Odpčet opotřebení: 466 580,50 Kč × 35,000 % = 163 303,17 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 303 277,33 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,017$

Index polohy: $I_P = 0,380$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 303 277,33 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,386

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 117 065,05 Kč

Plocha zpevněná z panelů – zjištěná cena: 117 065,05 Kč

a.1.4) Plocha zpevněná šterková – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.1.2. Plochy s povrchem prашným - Šterkové tl. do 250 mm: 379,00 m²

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Ocenění

Základní cena: $379,00 \text{ m}^2 \times 95,- \text{ Kč/m}^2$		36 005,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_S :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_I :	×	2,4590
Cena stavby:	=	106 243,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 16 roků		
Předpokládaná další životnost: 44 roků		
Opotřebení: $100 \times 16 / (16 + 44) = 26,667 \%$		
Odpočet opotřebení: $106 243,55 \text{ Kč} \times 26,667 \%$	-	28 331,97 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	77 911,58 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,017$		
Index polohy: $I_P = 0,380$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	77 911,58 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,386
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	30 073,87 Kč

Plocha zpevněná šterková – zjištěná cena: 30 073,87 Kč

a.1.5) Kanalizace trubní z betonu – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN: 400 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): beton
Hloubka uložení potrubí: 1,00 m
Polohový koeficient: 1,200
Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.41.4 kanalizace trubní
Koeficient změny ceny stavby: 2,521
Množství: 7,10 m

Ocenění

Základní jednotková cena:		1 955,- Kč/m
Korekce za hloubku uložení potrubí:	×	1,0000
Polohový koeficient K_S :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_I :	×	2,5210
Základní jednotková cena upravená:	=	5 914,27 Kč/m
Základní cena upravená: $7,10 \text{ m} \times 5 914,27 \text{ Kč/m}$	=	41 991,32 Kč
Cena stavby:	=	41 991,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 75 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

 $100 \times 75 / (75 + 5) = 93,750 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: $41\,991,32 \text{ Kč} \times 85,000 \%$

= 35 692,62 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 6 298,70 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,017$ Index polohy: $I_P = 0,380$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 6 298,70 Kč

Koefficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,386

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 2 431,30 Kč

Kanalizace trubní z betonu – zjištěná cena:

2 431,30 Kč

a.1.6) Kanalizace trubní z PP – § 17**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ stavby: 13. Kanalizace trubní

Profil potrubí DN: 400 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z plastických hmot

Hloubka uložení potrubí: 1,00 m

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.41.4 kanalizace trubní

Koefficient změny ceny stavby: 2,521

Množství: 11,49 m

Ocenění

Základní jednotková cena:

2 650,- Kč/m

Korekce za hloubku uložení potrubí:

× 1,0000

Polohový koeficient K_S :

× 1,2000

Koefficient změny cen staveb K_i :

× 2,5210

Základní jednotková cena upravená:

= 8 016,78 Kč/m

Základní cena upravená: $11,49 \text{ m} \times 8\,016,78 \text{ Kč/m}$

= 92 112,80 Kč

Cena stavby:

= 92 112,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 7 roků

Předpokládaná další životnost: 73 roků

Opotřebení: $100 \times 7 / (7 + 73) = 8,750 \%$ Odpočet opotřebení: $92\,112,80 \text{ Kč} \times 8,750 \%$

= 8 059,87 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 84 052,93 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 1,017$ **Index polohy:** $I_P = 0,380$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N Koefficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ **Cena stavby:** $CS = CS_N \times pp$

= 84 052,93 Kč

× 0,386

= 32 444,43 Kč

Kanalizace trubní z PP – zjištěná cena:**32 444,43 Kč****a.1.7) Oplocení – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****13.11. Plot z vlnitého plechu na ocel. sloupky do patek:** $155 \times 2,1 = 325,50 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Polohový koefficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 222391 Oplocení staveb vedení kanalizace místních trubních

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koefficient změny ceny stavby: 2,521

OceněníZákladní cena: $325,50 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 645,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$

209 947,50 Kč

Korekce základní ceny:Polohový koefficient K_S :

× 1,2000

Koefficient změny cen staveb K_i :

× 2,5210

Cena stavby:

= 635 133,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 21 roků

Předpokládaná další životnost: 9 roků

Opotřebení: $100 \times 21 / (21 + 9) = 70,000 \%$ Odpočet opotřebení: $635 133,18 \text{ Kč} \times 70,000 \%$

- 444 593,23 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 190 539,95 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 1,017$ **Index polohy:** $I_P = 0,380$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 190 539,95 Kč

Koefficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,386

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 73 548,42 Kč

Oplocení – zjištěná cena:**73 548,42 Kč**

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Asfaltová komunikace	41 714,91 Kč
2) Plocha zpevněná betonová	66 128,27 Kč
3) Plocha zpevněná z panelů	117 065,05 Kč
4) Plocha zpevněná šterková	30 073,87 Kč
5) Kanalizace trubní z betonu	2 431,30 Kč
6) Kanalizace trubní z PP	32 444,43 Kč
7) Oplocení	73 548,42 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:**363 406,25 Kč****Cena po zaokrouhlení:****363 410,- Kč****b) Pozemky****b.1) Vyhláška 488/2020 Sb.****b.1.1) Pozemky na LV číslo 914 – § 2****§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků**

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
552	ostatní plocha - jiná plocha	47	650,-	30 550,-
647/1	ostatní plocha - jiná plocha	1 575	650,-	1 023 750,-
647/2	ostatní plocha - jiná plocha	330	650,-	214 500,-
654	ostatní plocha - manipulační plocha	372	650,-	241 800,-
655	ostatní plocha - jiná plocha	435	650,-	282 750,-
646/29	ostatní plocha - manipulační plocha	108	650,-	70 200,-
646/30	ostatní plocha - manipulační plocha	1 200	650,-	780 000,-
Součet:		4 067		2 643 550,-

Pozemky na LV číslo 914 – zjištěná cena:**2 643 550,- Kč****c) Věcná práva****c.1) Obecná metoda****c.1.1) Věcné břemeno vedení NN****Ročního užitek vyplývající z věcného břemene určený z nájemného:**

Roční jednotkové nájemné (N):	100,37 Kč/m ²
Výměra (V):	134,- m ²
Roční užitek z břemene (U): N × V	13 449,58 Kč
Doba trvání břemene není omezena	
Míra kapitalizace (u):	10,00 %

Hodnota věcného břemene (věcná renta):

$$U / u \times 100\% = 134 495,80 \text{ Kč}$$

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného

$$\times -1$$

Hodnota věcného břemene:

$$= -134 495,80 \text{ Kč}$$

d) Ocenění porovnávací metodou

Pro srovnávací metodu byly použity informace z databáze aplikace.cenovamapa.cz a katastru nemovitostí o uskutečněných prodejích obdobných pozemků v nejbližším okolí v posledním roce. Koeficienty je korigováno umístění pozemku, vybavení inženýrskými sítěmi, případně stavbami a zatížení věcnými břemeny.

Koeficient = 1 - oceňované nemovitosti jsou stejné se srovnávanými

Koeficient > 1 - oceňované nemovitosti jsou lepší, než srovnávané

Koeficient < 1 - oceňované nemovitosti jsou horší, než srovnávané

Cena zjištěná porovnáním je pro pozemky jako celek včetně všech jeho součástí, tj. kanalizace, zpevněných ploch a oplocení. Zohledněna jsou i zapsaná věcná břemena.

kú Hrušov

Pozemky v obci Ostrava a k.ú. Hrušov - parc. č. 1841 (608 m², Zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1846/17 (390 m², Zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 1846/21, kú: Hrušov (10.627 m², Ostatní plochy). Pozemky jsou přístupné z ulice Po Kamenině a Keramická, ale také železniční vlečkou. Pozemky jsou oceněny v cenové mapě 820 Kč/m² a dle platného územního plánu jsou v ploše lehký průmysl. Pozemky nejsou zatíženy v katastru zapsanými věcnými břemeny.

Prodej realizován Kupní smlouvou a vklad do katastru nemovitostí byl zapsán dne 19.05.2020 pod č. V-5534/2020-807

kú Muglinov

Pozemky v kú Muglinov určené pro lehký průmysl. Pozemek parc. č. st. 100 (134 m², Zastavěná plocha a nádvoří) - součástí pozemku je průmyslový objekt; parc. č. 114/1 (12.323 m², Ostatní plochy), parc. č. 433/4 (243 m², Ostatní plochy), parc. č. 114/93 (47 m², Ostatní plochy), parc. č. 114/99 (110 m², Ostatní plochy), parc. č. 114/98 (373 m², Ostatní plochy), parc. č. 391/23 (424 m², Ostatní plochy), parc. č. 391/24 (361 m², Ostatní plochy) a parc. č. 391/26 (6 m², Ostatní plochy). Část pozemků je zatížena věcnými břemeny. Pozemku parc. č. 433/4 není oceněn v cenové mapě, ostatní pozemky jsou oceněny částkou 1200 Kč/m². Podle územního plánu jsou všechny pozemky v ploše lehký průmysl, pouze pozemek parc. č. 433/4 je v ploše pozemních komunikací. Pozemky jsou přístupné z ulice Orlovská.

Prodej realizován Kupní smlouvou a vklad do katastru nemovitostí byl zapsán dne 19.06.2020 pod č. V-7291/2020-807

kú Heřmanice

Pozemek v obci Ostrava a k.ú. Heřmanice - parc. č. 458/50 (1288 m², Ostatní plochy). Pozemek je přístupný z ulice Orlovská, ze dvou stran je na jeho hranici stavba, což může limitovat jeho využití. Pozemek je oceněn v cenové mapě 770 Kč/m² a dle platného územního plánu je v ploše lehký průmysl. Pozemky nejsou zatíženy v katastru zapsanými věcnými břemeny.

Prodej realizován Kupní smlouvou a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 13.11.2020 pod č. V-17441/2020-807.

kú Přívoz

Pozemek v obci Ostrava a k.ú. Přívoz - parc. č. 1354 (318 m², Ostatní plochy). Pozemek je přímo přístupný z ulice Přednádražní, je oceněn v cenové mapě 470 Kč/m² a dle platného územního plánu je v ploše lehký průmysl. Pozemek není zatížen v katastru zapsanými věcnými břemeny.

Prodej realizován Kupní smlouvou a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 18.11.2020 pod č. V-17708/2020-807.

ků Petřkovice u Ostravy

Pozemek v obci Ostrava a k.ú. Petřkovice u Ostravy - parc. č. 1457 (4092 m². Travní porost).
Pozemek je přístupný z ulice Petřkovická, není oceněn v cenové mapě a dle platného územního
plánu je v ploše lehký průmysl. Pozemek není zatížen v katastru zapsanými věcnými břemeny.
Prodej realizován Kupní smlouvou a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 13.1.2020 pod
č. V-387/2020-807.

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{misto}	$K_{dostupnost}$	$K_{vybaveni}$	$K_{zatižení}$ <i>vec. bř. apd.</i>	$K_{velikost, tvar}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
kú Hrušov					9 500 000,- Kč	11 625,00 m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	817,20 Kč	1,0
kú Muglínov					15 222 689,- Kč	14 021,00 m ²
1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1 074,85 Kč	1,0
kú Heřmanice					715 830,- Kč	1 288,00 m ²
1,00	1,10	1,00	1,00	1,20	733,61 Kč	1,0
kú Přívoz					135 635,- Kč	318,00 m ²
1,00	1,10	1,00	1,00	1,20	563,01 Kč	1,0
kú Petřkovice u Ostravy					1 400 000,- Kč	4 092,00 m ²
1,00	1,15	1,10	1,00	1,20	519,35 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{misto} \times K_{dostupnost} \times K_{vybaveni} \times K_{zatižení \text{ vec. bř. apd.}} \times K_{velikost, tvar})$

Minimální jednotková cena za m²: 519,35 Kč
Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 741,60 Kč
Maximální jednotková cena za m²: 1 074,85 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 741,60 Kč
Jednotkové množství: × 4 067,00 m²
Porovnávací hodnota: = 3 016 087,20 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 3 016 090,- Kč

E. Odůvodnění

Na základě požadavků objednatele mají být znaleckým posudkem oceněny pozemky v obci Ostrava a katastrálním území Hrušov. Znalkyní bylo zjištěno, že jsou oceňované pozemky dle platného územního plánu obce určeny k zastavění lehkým průmyslem a jsou tedy z pohledu ocenění pozemky stavebními. V souladu s oceňovací vyhláškou č. 441/2013 Sb. v aktualizovaném znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. - § 1c byla spolu s určením obvyklé ceny nemovitosti, určována také cena zjištěná.

Na základě analýzy dat zjistila znalkyně, že se obdobné stavební pozemky v daném místě v posledním roce obchodovaly a mohla být tedy určena cena obvyklá porovnávacím způsobem a to porovnáním sjednaných cen, které byly získány z databáze realizovaných prodejů a kupních smluv. Ceny uvedené v kupních smlouvách jsou ceny konečné, tedy včetně DPH, proto je cena obvyklá určená porovnáním realizovaných cen uvažována taktéž jako cena včetně DPH.

Cena zjištěná je ponížena o hodnotu věcného břemene vedení NN, které ovšem nemá zásadní vliv na cenu obvyklou.

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	363 410,- Kč
Cena pozemků	2 643 550,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	3 006 960,- Kč
Obecná cena věcných práv	-134 500,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 016 090,- Kč

F. Závěr

Cena zjištěná podle cenového předpisu (bez DPH)	2 872 460,- Kč
Cena obvyklá (vč. DPH)	3 020 000,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalkyně
3 020 000,- Kč vč. DPH**

Cena slovy: třimilionydvacettisíc Kč

V Opavě, 19.2.2021

Ing. Pavla Brady
nám. Osvoboditelů 78/2
746 01 Opava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalkyni nebyly zatajeny ani zkesleny žádné skutečnosti, které by jí uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalkyní považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© Ing. Pavla Brady, 2021

G. Seznam příloh

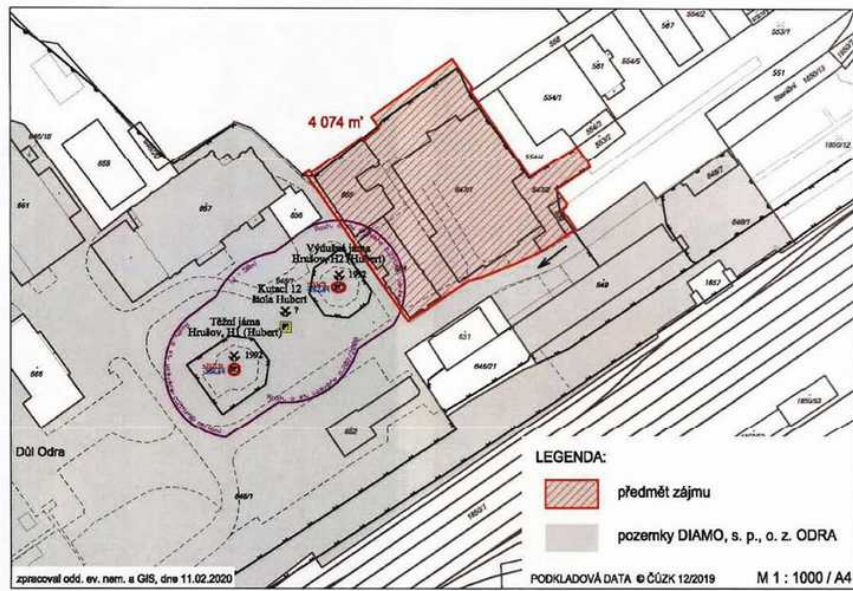
- mapa okolí
- katastrální ortofotomapa
- schéma předmětu ocenění
- výpis z katastru nemovitostí
- fotodokumentace

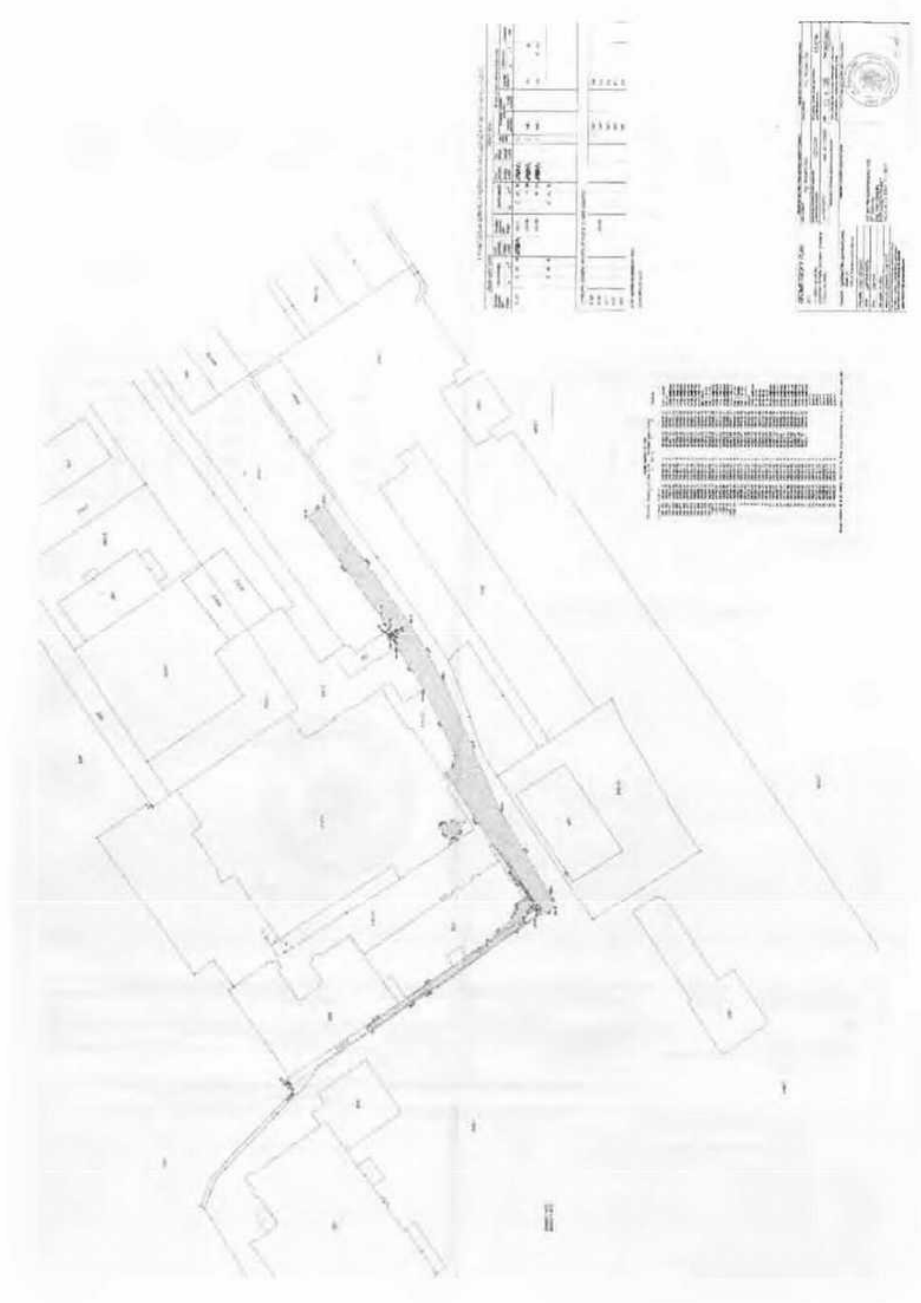
Mapa okolí s vyznačením umístění nemovitostí



Katastrální ortofotomapa







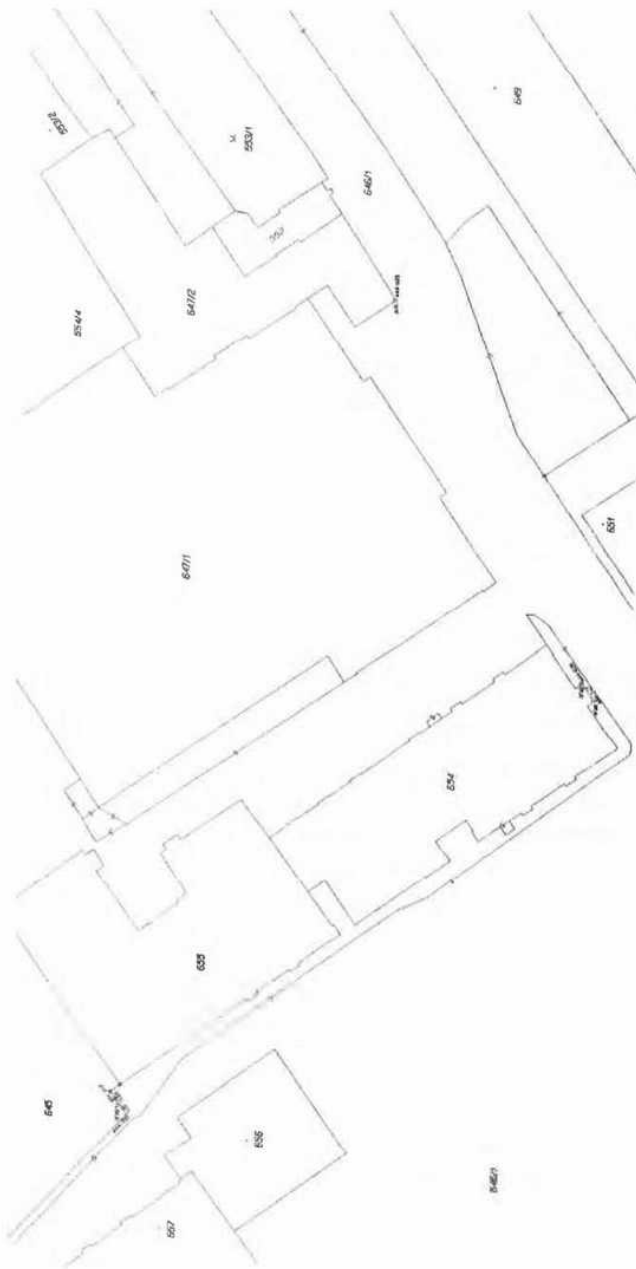
VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavidní stav					Nový stav								
Dosažený pozemkový útvar	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Dosažený pozemkový útvar	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Zast. plocha	Převodní akce			Dosažený pozemkový útvar
	ha	m ²			ha	m ²				číslo jedn. v seznamu	číslo jedn. v seznamu	číslo jedn. v seznamu	
646/1	3	00	18	646/1	2	37	10	0	0	646/1	914	1	08
				646/25	1	08	0						
				646/30	12	00	0						
	3	00	18		3	00	18						
vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku													
646/1										646/1	914	3	08
646/1				646/25						646/1	914		08
647/1										647/1	914		11
654										654	914		12
655										655	914		1


Druh věcného břemene: listin
 Dosažený listin

Průloha GP 1465-15/2020



GEOMETRICKÝ PLÁN Dro rozdělení pozemku, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán (části) (části) (části) (části) (části) (části)		Stavba (části) (části) (části) (části) (části) (části)	
	Jméno příjmení	Ing. Richard Šot	Jméno příjmení	
	Dátum vydání geometrického plánu	22/15/04	Dátum platnosti souhlasu s provedením měření	
	Dne	6.6.2020	Dne	30.7.2020
	Název stavby a předmět měření		Tento plán obsahuje údaje o geometrickém plánu a vymezení věcného břemene k části pozemku.	
Vyhovuje: Ing. Richard Šot - geometrický plán číslo 311 730 32 Vrácnov - Horní Opatov	Vzorová úprava č. 100/2018		Dle přílohy souhlasu s provedením měření	
Dato plánu: 1465-15/2020				
Město: Ostrava - město				
Okres: Ostrava				
Kat. území: Hrušov				
Měřítko: 1:500				
<small>Ustanovení § 138 odst. 1 písm. a) zákona č. 146/2008 Sb., o katastru nemovitostí České republiky ve znění pozdějších předpisů, ve znění účinném k datu vydání tohoto plánu.</small>				



WYTYCZAVACI NÁČRT		 Ing. Richard Šotl Ing. Richard Šotl Ing. Richard Šotl	
Datum: 16.05.2020 Miesto: Bratislava Projekt: Značkový posudek č. 872-05/21		Ing. Richard Šotl Ing. Richard Šotl Ing. Richard Šotl	
Značkový posudek č. 872-05/21 Miesto: Bratislava Projekt: Značkový posudek č. 872-05/21		Ing. Richard Šotl Ing. Richard Šotl Ing. Richard Šotl	

Číslo	Popis	Podpis
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2020 00:00:00

602906 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Parcela: 714917 Hrušov

List vlastnictví: 914

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem	00002739	

B Nemovitosti:

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
552	47	ostatní plocha	jiná plocha	
646/1	30018	ostatní plocha	manipulační plocha	
646/2	671	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hrušov, č.p. 695, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: 646/2				
646/7	118	ostatní plocha	jiná plocha	
646/11	467	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: 646/11				
646/16	19	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 646/16				
647/1	1575	ostatní plocha	jiná plocha	
647/2	330	ostatní plocha	jiná plocha	
649	688	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hrušov, č.p. 696, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 649				
652	273	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: 652				
654	372	ostatní plocha	manipulační plocha	
655	435	ostatní plocha	jiná plocha	
657	1527	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: 657				
661	1197	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hrušov, č.p. 690, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: 661				
665/1	953	ostatní plocha	manipulační plocha	
665/2	391	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj				

Nemovitosti jsou v územní úřadu, ve kterém je prováděna státní správa katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 907.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2020 00:00:00

Okras: C20806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
 Kat.území: 714917 Brušov List vlastnictví: 914

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Stavba stojí na pozemku p.č.:	665/2	
679/6	205 ostatní plocha	manipulační plocha
680	302 ostatní plocha	manipulační plocha
682/5	514 ostatní plocha	manipulační plocha
1094/1	417563 ostatní plocha	jiná plocha
1094/8	1191 ostatní plocha	manipulační plocha
1094/9	213 ostatní plocha	jiná plocha
1094/11	4817 ostatní plocha	manipulační plocha
1104	388 ostatní plocha	manipulační plocha
1105	7894 ostatní plocha	manipulační plocha
1106	5062 ostatní plocha	ostatní komunikace
1107	7422 ostatní plocha	manipulační plocha
1112	16655 ostatní plocha	manipulační plocha
1114	1613 vodní plocha	zamokřená plocha
1128	5588 ostatní plocha	manipulační plocha
1134	7794 ostatní plocha	manipulační plocha
1850/2	1462 ostatní plocha	dráha
1865	2865 ostatní plocha	dráha
1866	13818 ostatní plocha	manipulační plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 646/1, Parcela: 647/1

Povinnost k

Parcela: 558

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.01.2009.

V-204/2009-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

dle čl. V. smlouvy v rozsahu GP č. 1133-38/2009

Oprávnění pro

Parcela: 646/16, Parcela: 661

Povinnost k

Parcela: 646/24

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní úpravu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 007.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI
prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2020 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714917 Hrušov List vlastniců: 914
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.07.2010

V-7749/2010-807

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování podzemního el. kabelu
s právem vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a odstranění
dle čl. V. smlouvy v rozsahu GP č. 1133-38/2009

Oprávnění pro

Parcela: 646/1

Povinnost k

Parcela: 646/24

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.07.2010.

V-7749/2010-807

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování podzemní kanalizační sítě
s právem vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a odstranění
dle čl. V. smlouvy v rozsahu GP č. 1133-38/2009

Oprávnění pro

Parcela: 646/1

Povinnost k

Parcela: 646/24

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.07.2010.

V-7749/2010-807

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

a provozování kanalizační sítě
dle čl. IX. smlouvy v rozsahu GP č. 1178-31/2011 částí označené písm. B

Oprávnění pro

Parcela: 646/16, Parcela: 661

Povinnost k

Parcela: 646/24

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 12.07.2011.

V-7930/2011-807

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

za účelem oprav, údržby popřípadě odstranění oplocení
dle čl. IX. smlouvy v rozsahu GP č. 1178-31/2011 částí označené písm. A

Oprávnění pro

Parcela: 646/1

Povinnost k

Parcela: 646/24

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2011. Právní účinky

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 801.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2020 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.uzemi: 714917 Brušov List vlastnictví: 914
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

vkladu práva ke dni 12.07.2011.

V-7930/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno cesty
a stezky dle čl. IV. smlouvy
v rozsahu GP č. 1365-91/2016
Oprávnění pro
Parcela: 657
Povinnost k
Parcela: 646/24

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná D500/53000/00002/17/00 ze dne
19.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2017 09:17:12. Zápis proveden
dne 14.02.2017.

V-978/2017-807

Pořadí k 20.01.2017 09:17

Typ vztahu

- o Věcné břemeno vedení
a právo vstupu, chůze a jízdy za účelem jeho provozu a oprav
Oprávnění pro
Green Gas OPB, s.s., Rudé armády 637, 73921 Paskov,
RČ/IČO: 00494356
Povinnost k
Parcela: 1866

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.07.2001. Právní účinky
vkladu práva ke dni 10.10.2001.

V-3896/2001-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno (podle listiny)
dle článku II. odstavce 3 smlouvy
Oprávnění pro
PKE CARGO INTERNATIONAL a.s., Hornopolská 3314/38,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 47675977
Povinnost k
Parcela: 1850/2, Parcela: 646/1, Parcela: 680

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2003. Právní účinky
vkladu práva ke dni 04.02.2004.

V-653/2004-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno (podle listiny)
dle odst. 3. smlouvy - vstupu a vjezdu
Oprávnění pro
PKE CARGO INTERNATIONAL a.s., Hornopolská 3314/38,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 47675977
Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2020 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714917 Hrušov

List vlastnictví: 914

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1094/1, Parcela: 1866

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.12.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.02.2004.

V-877/2004-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

- umístění a provozování podzemní plynovodní přípojky
- vstupu a vjezdu za účelem oprav, údržby a případné demontáže přípojky
dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 1116-100/2008

Oprávnění pro

Green Gas DPB, a.s., Rudé armády 637, 73921 Paskov,
RČ/IČO: 00494356

Povinnost k

Parcela: 1866

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.04.2009.

V-4601/2009-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování plynové sondy
s právem vstupu a vjezdu za účelem jejího provozu, oprav, údržby a odstranění
dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 1139-110/2009

Oprávnění pro

Green Gas DPB, a.s., Rudé armády 637, 73921 Paskov,
RČ/IČO: 00494356

Povinnost k

Parcela: 1866

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.03.2010.

V-2863/2010-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

vedení a provozování podzemních energetických rozvodů lokální distribuční sítě
s právem vstupu a vjezdu za účelem provozu, údržby, oprav, případné demontáže
dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 1148-21/2010

Oprávnění pro

Veolia Průmyslové služby ČR, a.s., Zelená 2061/88a,
Mariánské Bory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 27826554

Povinnost k

Parcela: 646/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2010.

V-5152/2010-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský územní katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2020 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714917 Hrušov List vlastnictví: 914

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dle čl. IV. smlouvy v rozsahu GP č. 1133-38/2009

Oprávnění pro

Parcela: 646/14, Parcela: 646/15, Parcela: 646/20, Parcela: 646/24, Parcela:
646/3, Parcela: 658, Parcela: 662
Stavba: Hrušov, č.p. 692

Povinnost k

Parcela: 646/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2010 Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.07.2010.

V-7749/2010-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

nadzemní el. přípojky

s právem vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a odstranění
dle čl. IV. smlouvy v rozsahu GP č. 1133-38/2009

Oprávnění pro

Tvrďá Eva, Okružní 480, 74714 Markvartovice, RČ/IČO:
645411/0685
Tvrďý Miroslav, Okružní 480, 74714 Markvartovice,
RČ/IČO: 620607/0585

Povinnost k

Parcela: 646/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.07.2010.

V-7749/2010-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

a provozování podzemní přípojky NN

s právem vstupu a vjezdu za účelem oprav, údržby a odstranění
dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 1129-23/2009

Oprávnění pro

RUMPOLD s.r.o., Klimentská 1746/52, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 61459364

Povinnost k

Parcela: 646/1, Parcela: 647/1, Parcela: 655

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.07.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 03.11.2010.

V-12595/2010-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

za účelem provozování skládky chemického odpadu dle čl. III. smlouvy

do doby existence skládky

v rozsahu GP č. 1233-56/2013

Oprávnění pro

OKK Koksovny, a.s., Koksárni 1112, Pěivoz, 70200

Ostrava, RČ/IČO: 47675829

Povinnost k

Parcela: 1094/1, Parcela: 1094/8

Nesviziště jsou v držení obce, za kterou vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, koda: 507,
Střana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prekazující stav evidovaný k datu 01.01.2020 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714917 Hrušov List vlastníků: 914
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.08.2013.

V-9337/2013-807

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcná břemena cesty

a stezky dle čl. III. smlouvy
v rozsahu GP č. 1325-9/2015

Oprávněna pro

Chemická bezpečnost a.s., nábřeží Svazu
protifašistických bojovníků 457/30, Poruba, 70800
Ostrava, RC/IČO: 25890069

Povinnost k

Parcela: 646/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná Ev.č. D500/53000/00122/15/00 ze dne 27.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2015 09:17:13. Zápis proveden dne 24.07.2015.

V-13090/2015-807

Požadí k 02.07.2015 09:17

o Věcná břemena (podle listiny)

vedení a provozování nadzemního plynovodu dle čl. III. smlouvy
v rozsahu dle GP č. 1399-354/2017

Oprávněna pro

Green Gas DPB, a.s., Rudé armády 637, 73921 Paňkov,
RC/IČO: 00494356

Povinnost k

Parcela: 1866

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 66ŘP 1048-18 ze dne 28.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 09:10:14. Zápis proveden dne 08.08.2018.

V-11565/2018-807

Požadí k 17.07.2018 09:10

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Píomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o prodeji podniku ze dne 14.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.01.2002; uloženo na prac. Ostrava

V-181/2002-807

Pro: Česká republika

DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem

RC/IČO: 00000001-001

00002739

o Smlouva směnná ze dne 13.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2013.

V-15020/2013-807

Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem

RC/IČO: 00002739

Memořitky jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2020 00:00:00
Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714917 Brušov List vlastnictví: 914
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě




Listina

Česká republika 00000001-001
o Smlouva kupní ze dne 01.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2014 09:19:02.
Zápis proveden dne 07.01.2015.
Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem V-22079/2014-807
Česká republika RČ/IČO: 00002739
00000001-001
o Smlouva kupní ze dne 30.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2015 10:17:50.
Zápis proveden dne 21.08.2015.
Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem V-14884/2015-807
Česká republika RČ/IČO: 00002739
00000001-001

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 Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 02.01.2020 07:15:41
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava
Neuwirthová Simona
Podpis, razítko:  Razení PÚ: 9044/2017-207



Správní poplatek uhrazen
ve výši^{200,-}.....Kč

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strona 8

Fotodokumentace pořízena znalkyní při místním šetření



H. Spolupracující osoby

Tento posudek byl zcela a výhradně zpracován znalkyní. Pro vypracování posudku, ani žádné jeho části, nebyl přibrán konzultant a na jeho zpracování se nepodílely žádné další osoby.

I. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 26. 5. 1999, č.j. Spr 1945/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

J. Další náležitosti

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 872-05/20 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace. Odměna byla sjednána smluvně.

V Opavě, 19.2.2021

Ing. Pavla Brady
nám. Osvoboditelů 78/2
746 01 Opava

Příloha č. 2



19-06-2012/12

OBVODNÍ BÁŇSKÝ ÚŘAD

PRO ÚZEMÍ KRAJŮ MORAVSKOSLEZSKÉHO A OLOMOUCKÉHO

Číslo jednací: SBS/15809/2012/OBÚ-05/1/511/Ing.Ny/1
V Ostravě dne 30.5.2012

DIAMO, s. p. u, z. ODRA
početelná 120, příloha dostlo
19-06-2012
č. j. 30775/12
počet listů/příloh 5/1

ROZHODNUTÍ

19-06-2012

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého na základě žádosti zn. TH/O/24475/2012 ze dne 10.5.2012 organizace DIAMO, státní podnik, odštěpný závod ODRA, se sídlem Ostrava-Vítkovice, Sirotčí 1145/7, PSČ 703 86, IČ: 00002739, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AX, vložka 642, (dále jen „organizace“), podepsané Ing. Pavlem Fasolo, náměstkem pro výrobu, techniku a ekologii a zároveň závodním dolu, týkající se „Povolení k nakládání s těžebními odpady směřující k ukončení provozu úložného místa těžebního odpadu – odval Heřmanice“,

určuje podmínky

k nakládání s těžebními odpady směřující k ukončení provozu úložného místa těžebního odpadu na odvalu Heřmanice,

podle ustanovení § 10 odstavec 6 zákona č. 157/2009 Sb., o nakládání s těžebním odpadem a o změně některých zákonů (dále jen zákon č. 157/2009 Sb.), organizaci DIAMO, státní podnik, odštěpný závod ODRA, se sídlem Ostrava-Vítkovice, Sirotčí 1145/7, PSČ 703 86, IČ: 00002739,

za kterých lze ukončit provoz úložného místa těžebního odpadu – odval Heřmanice:

1. Musí být dodržena dokumentace „Povolení k nakládání s těžebními odpady směřující k ukončení provozu úložného místa těžebního odpadu – odval Heřmanice“ ze dne 9.5.2012.
2. Organizace musí zpracovat technologický postup podle § 32 vyhl. č. 26/1989 Sb., ve znění pozdějších úprav a doplnění.
3. V záhlaví horní hrany těžebního řezu vedeného ve svahu odvalu musí být vyznačen bezpečnostní prostor bezpečnostní signální páskou se zákazem vstupu.
4. Všichni pracovníci musí být prokazatelně seznámeni s příslušnou částí havarijního plánu organizace.

5. V provozní dokumentaci musí být řešeno používání otevřeného ohně.
6. Technickými a organizačními opatřeními musí být minimalizován úlet tuhých znečišťujících látek při provádění vlastní těžby hlušiny lžicovými nakladači, přičemž tyto práce musí být prováděny s ohledem na blízkost obytné zástavby, pouze za příznivých meteorologických podmínek.
7. Skladování a manipulace s vytříděným materiálem musí být zajištěna výhradně na manipulačních plochách zajištěných proti úletu emisí tuhých znečišťujících látek.
8. Zařízení pasových dopravníků, třídící a drtící zařízení musí být zajištěno proti úletu emisí tuhých znečišťujících látek.
9. Veškeré přepravní trasy související s přepravou odtěžovaného materiálu na území města musí být udržovány v dobrém stavu a čistotě za účelem snížení sekundární prašnosti.
10. V době vyhlášení signálu upozornění a regulace podle nařízení města č. 8/2010, kterým se vydává Místní regulační řád Statutárního města Ostravy, musí být prováděny práce na odvalu v souladu se schváleným regulačním řádem „Sanace odvalu Heřmanice“.
11. Realizaci záměru a jeho následným užíváním nesmí dojít k znečištění podzemních a i povrchových vod.
12. Veškerá případná manipulace s vodám závadnými látkami v době realizace záměru, musí být prováděna tak, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku závadných látek do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení se srážkovými vodami.
13. Realizaci uvedeného záměru nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů na předmětné lokalitě a okolních pozemcích.
14. Pro „Úložiště těžebního odpadu – odval Heřmanice“ musí být zpracován plán opatření pro případy havárie (dále jen „havarijní plán“) ve smyslu § 39 zákona č. 254/2001 Sb. a v souladu s vyhláškou č. 450/2005 Sb., který musí být předložen odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města Ostravy ke schválení. Havarijní plán musí být schválen před zahájením činnosti.
15. Odpovědnost za dodržování podmínek tohoto rozhodnutí nese v celém rozsahu provozovatel předmětného úložného místa těžebního odpadu, tj. organizace. Veškerá dokumentace k činnosti na úložném místě těžebního odpadu podléhá schválení závodního dolu organizace.

Tímto rozhodnutím se ruší v celém rozsahu rozhodnutí vydané OBÚ v Ostravě č.j. 5399/2005-469/Ing.Bt/Ml ze dne 28.7.2005.

Odůvodnění:

Dne 14.5.2012 byla Obvodnímu báňskému úřadu pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého předložena žádost organizace DIAMO, státní podnik, odštěpný závod ODRA (dále jen organizace), se sídlem Ostrava-Vítkovice, Sirotní 1145/7, PSČ 703 86, IČ: 00002739, podepsaná Ing. Pavlem Fasolou, náměstkem pro výrobu, techniku a ekologii a zároveň závodním dolu, o povolení k nakládání s těžebními odpady směřující k ukončení provozu úložného místa těžebního odpadu – odval Heřmanice.

Žádost byla doložena dokumentací „Povolení k nakládání s těžebními odpady směřující k ukončení provozu úložného místa těžebního odpadu – odval Heřmanice“ ze dne 9.5.2012, zpracovanou dle zákona č. 157/2009 Sb., o nakládání s těžebním odpadem a o změně některých zákonů s přihlédnutím k navazujícím vyhláškám č. 428/2009 Sb., o provedení některých ustanovení zákona o nakládání s těžebním odpadem a č. 429/2009 Sb., o stanovení náležitostí plánu pro nakládání s těžebním odpadem včetně hodnocení jeho vlastností a některých dalších podrobností k provedení zákona o nakládání s těžebním odpadem.

Organizace v současné době spravuje starý heřmanický odval, který byl v minulosti provozován v rámci povolené hornické činnosti. Po likvidaci dolu zůstává dlouhodobě nečinný a z hlediska současně platné legislativy je považován za neuzavřené úložné místo těžebního odpadu, které je termicky aktivní. Sanace termicky aktivních míst zde probíhá formou úplného vymístění deponované hlušiny na místa mimo zájmové území úložného místa. Aktuální způsob sanace byl schválen jako hornická činnost „Zajištění části odvalu Heřmanice jeho redepozicí“ rozhodnutím OBÚ v Ostravě pod č.j. 5399/2005-469-Ing.Bt/Ml ze dne 28.7.2005. V roce 2009 byla OBÚ v Ostravě oznámena změna dokumentace předmětné hornické činnosti, která byla vzata na vědomí pod č.j. 7829/2009-469/Ing.Ny/Mc.

Ve východní části odvalu Heřmanice probíhají sanační práce na stavbě „Sanace území po redepozici hlušiny ve východní části odvalu Heřmanice“. Pro uvedenou stavbu bylo vydáno územní rozhodnutí č. 50/11 ze dne 11.4.2011 Magistrátem města Ostravy. Tyto práce jsou prováděny investorem, kterým je organizace Ostravská těžební, a.s., IČ: 25858866. V západní části odvalu Heřmanice probíhají odtězovací práce, které byly řádně ohlášeny formou ohlášení hornické činnosti podle ust. § 13 vyhl. č. 104/1988 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tyto práce jsou prováděny dodavatelsky organizací Ridera Bohemia a.s., IČ: 26847833.

Dokumentace „Aktualizace plánu pro nakládání s těžebním odpadem – odval Heřmanice“ z 09/2011 byla schválena rozhodnutím OBÚ v Ostravě dne 20.9.2011 pod spis. zn. S 0285/2011-5-469/Ing.Ny (č.j.SBS/28455/2011). Vzhledem ke stávajícímu stavu, místním podmínkám na odvalu (které jsou zdejšímu úřadu známy) a projednání dalšího postupu dne 19.3.2012 v organizaci DIAMO, státní podnik, odštěpný závod ODRA za účasti zástupců ČBÚ v Praze bylo upuštěno od ústního jednání spojeného s místním šetřením. Podmínky uvedené ve vyjádření Statutárního města Ostrava k aktualizaci plánu pro nakládání s těžebním odpadem na „Odvalu Heřmanice“ ze dne 2.9.2011 č.j. SMO/264785/11/OŽP/KZ a podmínky stanovené Magistrátem města Ostravy, odboru ochrany životního prostředí ve věci „Úložné místo těžebního odpadu-odval Heřmanice“ v k.ú. Heřmanice a v K.ú. Hrušov ze dne 24.2.2012 č.j. SMO/054740/12/OŽP/Ha, byly zohledněny v podmínkách tohoto rozhodnutí. Podmínky č. 6 a č. 7 uvedené ve vyjádření Statutárního města Ostrava k aktualizaci plánu pro nakládání s těžebním odpadem na „Odvalu Heřmanice“ ze dne 2.9.2011 č.j. SMO/264785/11/OŽP/KZ nebyly zahrnuty do výrokové části tohoto rozhodnutí z těchto důvodů:

- podmínka č. 6 bude splněna zasláním tohoto rozhodnutí Statutárnímu městu Ostrava,
- podmínka č. 7 je irelevantní, neboť na těžební odpady se nevztahuje zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech.

S přihlédnutím k situaci, která není řešena zákonem č. 157/2009 Sb., byl stanoven po
řešení za použití ustanovení § 10 odst. 6 citovaného zákona.
Podmínky uvedené ve zrušeném rozhodnutí vydaném OBÚ v Ostravě pod č.j. 5399/200
469/Ing.BU/MI ze dne 28.7.2005 byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí v bodech č. 2
až 5.

Vydáním tohoto rozhodnutí se veškerá činnost na úložném místě těžebního odpadu - odval
Heřmanice bude řídit výhradně podmínkami tohoto rozhodnutí.

Proto bylo rozhodnuto, jak je výše uvedeno.

Poučení o odvolání :

Podle § 81 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,
lze proti tomuto rozhodnutí podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od oznámení tohoto rozhodnutí
podáním učiněným u Obvodního báňského úřadu pro území krajů Moravskoslezského a
Olomouckého. O případném odvolání bude rozhodovat Český báňský úřad v Praze.



Ing. Bc. Libor Hroch
předseda Obvodního báňského úřadu
pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého
v.z. Ing. Ivo Teichmann
vedoucí báňský inspektor Obvodního báňského úřadu
pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého