

Statutární město Ostrava
Městský obvod Hrabová

Pro 6. zasedání Zastupitelstva městského obvodu Hrabová, konané dne 27.9.2023

Výkup pozemků parc.č. 1722/4, 1722/7 a 1749/6 pro hasičskou zbrojnici

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo městského obvodu Hrabová

rozhodlo

na straně kupujícího o uzavření kupní smlouvy mezi statutárním městem Ostrava, městským obvodem Hrabová a Ing. Tomášem Mackem, bytem Čeladná č.p. 804, 739 12 Čeladná, na koupi pozemků parc.č. 1722/4 – orná půda o výměře 4152 m², parc.č. 1722/7 – orná půda o výměře 359 m² a parc.č. 1749/6 – ostatní plocha o výměře 8866 m² v k.ú. Hrabová, za kupní cenu 12 905 040,- Kč, dle předloženého návrhu,

a rozhodlo

o uzavření smlouvy o úschově listin a peněz do správy a úschovy FMP advokátní kanceláře v.o.s., se sídlem Místecká 329/258, 720 00 Ostrava-Hrabová, IČ: 267 85 331, zastoupené JUDr. Zdeňkou Friedelovou, společníkem, dle předloženého návrhu.

Důvodová zpráva:

MOB Hrabová má záměr realizovat na předmětných pozemcích hasičskou zbrojnici. Vlastníkem pozemků je Ing. Tomáš Macek, nar. 10.10.1968, bytem Čeladná č.p. 804, 739 12 Čeladná. Pan Macek požadoval úschovu peněz do úschovy u advokáta. FMP advokátní kancelář v.o.s. poskytuje právní pomoc městskému obvodu i v jiných záležitostech.

MOB Hrabová objednal zpracování znaleckého posudku č. 026094/2023 u Ing. Petry Vařekové, na základě kterého tato stanovila tržní hodnotu pozemků parc.č. 1722/4 a 1722/7 ve výši 11,964.440,- Kč. Tržní hodnotu pozemku parc.č. 1749/6 stanovila ve výši 940.600,- Kč.

Rada města Ostravy vydala předchozí souhlas k úplatnému nabytí dne 12.9.2023 usnesením č. 02247/RM2226/41.

Odbor územního plánování a stavebního řádu MMO vydal dne 15.9.2023 sdělení k možnosti využití pozemku parc.č. 1722/4 pro stavbu hasičské zbrojnice z hlediska souladu s Územním plánem Ostravy.

Zpracovala: - Ing. Jana Faicová – ved. odboru stavebně správního

Předkládá: - Milan Slíva – starosta MOB Hrabová

Projednáno: - v Radě městského obvodu Hrabová na jednání dne 18.9.2023 se souhlasným stanoviskem

Přílohy:

- předchozí souhlas RMO
- sdělení odboru ÚPaSŘ MMO
- situace se zákresem HZ vč. inž. sítí
- znalecký posudek č. 026094/2023

**ZNALECKÝ POSUDEK č. 026094/2023
(1381 - 28/2023)**

**o ceně obvyklé nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1722/4, 1722/7 a 1749/6, zapsaných na LV
č. 1422, v katastrálním území Hrabová, obec Ostrava, okres Ostrava - město**

Zadavatel posudku:

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava
IČ 00845451
Obj. č. 00295/2023

Podle stavu ke dni 18. 5. 2023 vypracoval:

Ing. Petra Vařeková, Nad Porubkou 111/6a
721 00 Ostrava; IČ: 64984397
petra.varekova@ocenovani-nemovitosti.eu
+420 777 156 019
obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Datum vyhotovení:

22. května 2023, Ostrava

Znalecký posudek obsahuje 20 stran vč. titulní strany a příloh. Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 3. Zadavateli se předává ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1722/4, 1722/7 a 1749/6, zapsaných na LV č. 1422, v katastrálním území Hrabová, obec Ostrava, okres Ostrava - město.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění je provedeno na základě objednávky č. 00295/2023 jako podklad pro návrh kupní ceny.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěru posudku. Zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou.

2. PODKLADY

2.1. Výběr dat

Kromě uvedeného místního šetření bylo při výběru dat použito veškerých znalci dostupných zdrojů, ať už veřejně přístupných zdrojů jako jsou veřejné seznamy, internetové prezentace, archívy, databáze, literatura, legislativa, nebo podkladů dodaných zadavatelem - spisová dokumentace, stavebně technická dokumentace či jiná dokumentace, vztahující se k předmětu ocenění, informace o oceňovaných objektech podané ústně, telefonicky, písemně, dokumenty prokazující vlastnictví apod.

2.2. Zdroje dat pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. 1422 ke dni 17. 5. 2023 pro k. ú. Hrabová
- Kopie katastrální mapy
- Situační inženýrských sítí
- Objednávka č. 00295/2023 na ocenění pozemků v k. ú. Hrabová, ze dne 15. 5. 2023
- Územní plán obce Ostrava, webová prezentace obce
- Cenová mapa stavebních pozemků města Ostrava č. 23
- Veřejný seznam – katastr nemovitostí, cenové údaje
- EDPP – povodňový portál, Geoportal MSK
- Veřejný registr půdy LPIS
- Cenovamapa.cz spol. Octopus, INEM
- HB index, zdroj Hypoteční banka
- Cenová data získaná dálkovým přístupem z katastru nemovitostí, další veřejně přístupné zdroje
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě, informace dodané zadavatelem
- Databáze znalce, tisková a internetová inzerce, informace realitních kanceláří

- Literatura:
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění z. č. 237/2020 Sb.,
 - Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb.
 - Nařízení vlády č. 189/2019 Sb. o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení
 - Znalecké standardy AZO, 2016
 - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (CERM, Brno, 2016),
 - Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM, Brno, 1997
 - Bradáč A.: Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně-ÚSI, 1998,
 - Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE Praha a.s., 1999
 - Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, 2004
 - Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, 2006

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých zadavatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

2.4. Omezující podmínky a předpoklady

- Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen tento znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány provedeným šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.
- Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené ve znaleckém posudku předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozborů, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.
- Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

- Tento znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené v zadání tohoto posudku
- Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
- Určená obvyklá cena (tržní hodnota) je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění

3. NÁLEZ

3.1. Získání, zpracování dat

3.1.1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo dne 18. 5. 2023, kdy bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitostí, vč. pořízení fotodokumentace, za přítomnosti znalce z veřejně přístupných prostor.

3.1.2. Sběr informací a dat

Mimo uvedeného místního šetření bylo při výběru dat použito veškerých znalci dostupných zdrojů, ať už veřejně přístupných zdrojů jako jsou veřejné seznamy, internetové prezentace, realitní inzerce, archívy, databáze, literatura, legislativa. Dále jsou k ocenění použity informace z místního šetření – zaměření nemovitosti, fotodokumentace, informace o nemovitostech podané osobami přítomnými při místním šetření. Zadavatelem byly dodány podklady viz bod. 2.2. Zdroje dat pro vypracování posudku.

3.2. Přehled a popis dat

3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje (částečné)

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714534 Hrabová

List vlastnictví: 1422

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
Macek Tomáš Ing., č.p. 804, 73912 Čeladná		681010/0506		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1722/4	4152	orná půda		zemědělský půdní fond
1722/7	359	orná půda		zemědělský půdní fond
1749/6	8866	ostatní plocha	manipulační plocha	

Ostatní viz. příloha č. 1

3.2.2. Práva a závady

Dle listu vlastnictví č. 1422 je evidováno omezení:

- Věcné břemeno (podle listiny) uložení a užívání kanalizačního řadu pro pozemek parc. č. 1722/4, dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24. 10. 2005, oprávnění pro Statutární město Ostrava

Pozemky parc. č. 1722/4 a 1722/7 spadají do ochranného pásma lesa.

U jihovýchodní hranice pozemku parc. č. 1722/4 vede podélně vedení STL plynu a kanalizační řad, přes pozemek je vedena radioreleová trasa.

Jiné závady či práva – výměnky, nájemní či předkupní práva apod., o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí a jiných podkladů, nebyly při místním šetření zjištěny.

Věcná břemena nemají zásadní vliv na výslednou cenu obvyklou.

3.2.3. Dokumentace a skutečnost

Zpracovateli nebyla k dispozici žádná dokumentace. Při místním šetření bylo provedeno porovnání stavem uvedeným v katastru nemovitostí se skutečností, přičemž nebyly zjištěny podstatné rozdíly.

3.2.4. Celková situace, všeobecné údaje

Celková situace, umístění

Předmětné pozemky jsou situovány v zastavěném území obce Ostrava, v městském obvodu Hrabová, při komunikaci Mostní. Z hlediska umístění v obci se jedná o jižní až jihovýchodní okrajovou část, poblíž vodního toku Ostravice, ve vzdálenosti cca 8 km od správního a společenského centra města. Pozemky přímo sousedí s komunikací č. 478 (Mostní), která je spojnicí městského obvodu s městem Vratimov, bezprostřední okolí tvoří ze dvou stran komerční objekty, nezastavěné pozemky, širší zástavba je charakteru individuálního bydlení. Veškeré služby a občanská vybavenost jsou v dostupné vzdálenosti, obecní úřad ve vzdálenosti 1,2 km, zastávka MHD 460 m.

Ostrava je krajské město s kompletní občanskou vybaveností, se sídlem administrativních, kulturních, zdravotnických vědeckých a sportovních institucí, jsou zde zastoupeny veškeré orgány státní správy, s plnou technickou infrastrukturou. Je významným tranzitním uzlem, má hustou síť městské hromadné dopravy, spojená s ostatními okresy dálniční sítí. Dopravní obslužnost zajištěna MHD Ostrava.

Možnost napojení na inženýrské sítě

V místě se nachází vedení veřejného vodovodu, kanalizace, plynu, vedení NN

Přístup k nemovitým věcem

Pozemek parc. č. 1722/4 přímo sousedí s obecním pozemkem travnatého pásu parc. č. 2586/6 a obecním pozemkem parc. č. 2586/5 užívaným jako chodník; k tomuto přiléhá veřejná komunikace ul. Mostní na pozemku parc. č. 2586/1 v majetku MSK. Vzhledem k tomu, že pozemek parc. č. 1722/4 sousedí s již stávajícím odbočením k objektu MIKRA METAL, s.r.o., není zaručeno povolení nového sjezdu na tuto komunikaci z důvodu přehlednosti - nutno ověřit u silničního úřadu. Do úvahy lze vzít možnost přístupu přes cizí pozemek sousedního vlastníka ze stávajícího odbočení.

Záplavové území, územní plán, cenová mapa pozemků

Pozemky se dle geoportálu MSK nachází v záplavovém území 100leté vody Q100 .

V cenové mapě stavebních pozemků města Ostrava jsou pozemky neoceny.

Pozemky dle územního plánu města

- **Pozemky parc. č. 1722/4 a 1722/7** se nachází v **ploše smíšené - bydlení a služby**, která slouží službám a drobné výrobě integrované převážně s bydlením v rodinných domech. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické extenzivní nízkopodlažní zástavbou o výškové hladině do 3. nadzemních podlaží. V opodstatněných případech, zvláště pak v těch částech města, kde lze stávající nízkopodlažní zástavbu (do 3. NP) postupně nahrazovat novou městskou zástavbou a bude se jednat o zástavbu, která bude urbanistickým přínosem pro území, lze tuto výšku u bytových domů překročit, avšak na max. do 8 nadzemních podlažích a podkroví. Taková stavba se však musí posoudit jako stavba „podmínečně přípustná“ (podmínečně přípustné využití). Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým a architektonickým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem území (hluk, doprava, emise apod.).

Hlavní využití: • rodinné domy (izolované i řadové domy), • budovy, zařízení a plochy nezávadné průmyslové výroby a služeb, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují nadměrně dopravní zátěž území a nesnižují kvalitu prostředí v této ploše, spojené s bydlením v rodinných a bytových domech.

Přípustné využití: • zahrady, sady, • provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití - altány, garáže osobních vozidel, skleníky, bazény, pergoly, zpevněné plochy, či objekty pro relaxaci a sport, to vše pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat za podmínky, že nezhorší kvalitu prostředí a možnost využití sousedních pozemků pro bydlení, • základní občanské vybavení slučitelné s bydlením a sloužící zejména obyvatelům v taktu vymezené ploše, - např. zařízení obchodu do 2 000 m², služby, místní správa, školky, základní školy, ubytování, zdravotnické a sociální zařízení, (domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), společenská, kulturní, stravovací a sportovní zařízení, (příčemž v případě na sebe navazujících budov se tato maximální výměra použije jako součet jednotlivých zastavěných ploch budov). Principem plošného omezení je zachování objemového a prostorového měřítká staveb, typických pro rodinnou bytovou zástavbu, nikoliv omezení např. dilatačních celků apod.), • dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště a garáže pro osobní, dodávkové a malé nákladní automobily, odpovídající kapacitě předmětných objektů, manipulační plochy, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod., • technická infrastruktura - inženýrské sítě, telekomunikační zařízení, trafostanice, rozvodny, čistírna odpadních vod pro předmětné budovy, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a

architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery na komunální odpad, • veřejné prostory a plochy zeleně, vodní plochy, • protipovodňová opatření.

Podmíněně přípustné využití: • bytové domy do 3 nadzemních podlaží a podkroví, • rodinné domy o zastavěné ploše přesahující stanovenou max. zastavěnou plochu, určenou prostorovou regulací, • administrativní budovy, • hromadné podzemní a nadzemní garáže, • zemědělská výroba, která svým charakterem a kapacitou nesnižuje kvalitu prostředí v této ploše, • sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům, • stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

- **Pozemek parc. č. 1749/6** se nachází v **ploše ochranná zeleň**, která slouží odclonění dopravních staveb a oddělení rušících provozů od obytné zástavby, ploch občanského vybavení, rekreace, sportu apod., zmírnění funkčních a měřítkových kontrastů funkčních ploch s výrazně odlišným způsobem využití.

Hlavní využití: • plochy travních porostů, zeleň vysoká, střední, nízká (rovněž formou zahrady).

Přípustné využití: • dopravní infrastruktura - silnice, pěší komunikace, cyklostezky, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod., • technická infrastruktura - inženýrské sítě.

Podmíněně přípustné využití: • parkoviště, zpevněné a manipulační plochy, • provozní a hospodářské zázemí rodinných domů a zahrad - altány, skleníky, bazény, pergoly, zpevněné plochy a objekty pro relaxaci a sport pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat za podmínky, že nezhorší kvalitu místního prostředí, • čerpací stanice PHM, čistírny odpadních vod, trafostanice, rozvodny, telekomunikační zařízení, • stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Silné a slabé stránky nemovitostí

- + Pozemky s dobrou dopravní dostupností, s možností napojení na veškeré inženýrské sítě, v docházkové vzdálenosti centrum místní části s občanskou vybaveností
- Využití pozemku k zástavbě pro bydlení není z hlediska sousedství frekventované silnice vhodné
- Pozemek parc. č. 1749/6 není určen k zástavbě

3.2.5. Popis oceňovaných nemovitostí

Pozemky v k. ú. Hrabová, obec Ostrava:

Č. parcely	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]	Způsob ochrany
1722/4	Orná půda		4 152	ZPF
1722/7	Orná půda		359	ZPF
1749/6	Ostatní plocha	Manipulační plocha	8 866	

Oceňované pozemky na sebe navazují postupně od komunikace Mostní S - SZ směrem k zástavbě rodinných domů při ul. Na Potoku, společně tvoří jeden celek cca obdélníkového tvaru přibližných rozměrů 50 m x 260 m. Pozemky jsou převážně rovinné, v současnosti jsou bez využití.

Pozemek parc. č. 1749/6 je bez vzrostlých trvalých porostů, bez vlastního přístupu z veřejné komunikace.

Pozemek parc. č. 1722/4 je lehce pod úrovní komunikace Mostní, povrch pozemku nebylo možno ověřit z důvodu hustého travního porostu, před několika lety byl ve své severní části, vč. pozemku parc. č. 1722/7, zanesen nelegální navázkou odpadního materiálu (stavební suť, příp. nezjištěný materiál). Pozemek je v jižní

části u veřejné komunikace zatížen vedením kanalizačního řadu (dle VB viz. LV) a dále vedením STL plynu, ostatní případné zátěže nebylo možno zjistit.

4. POSUDEK

4.1 Postup ocenění

Pro oceňování jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy tržní cena, tržní hodnota, obchodní hodnota a obvyklá cena. Definice obvyklé ceny a tržní hodnoty je uvedena v zákoně č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tržní hodnota definována následujícím způsobem:

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují 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. Podkladem pro odhad tržní hodnoty bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- nákladové (věcné) hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí
- porovnávací hodnoty nemovitostí

a) Nákladová (věcná) hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby (pořízení pozemku) v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu nemovitosti (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Stanovení věcné hodnoty je prováděno pomocí ukazatelů vydávaných ÚRS, pomocí cenového předpisu, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod. Věcnou hodnotu pozemku lze stanovit porovnáním se skutečnými prodejmi či nabízenými cenami, použitím cenového předpisu, metodou třídy polohy apod.

b) Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (zisk). Výnosové ocenění se provádí u nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, především nemovitosti s komerčními provozními prostory.

c) Porovnávací hodnota

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno realizovaných prodejů či nabízených k prodeji nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem, lokalitou apod. Zjištění srovnávací hodnoty vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitostmi, při využití vlastní databáze znalce, konzultace s realitními kanceláři a vyhodnocení nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitosti: vzdálenost od center měst či obcí, vzdálenost od hlavních komunikačních tahů, přístup k silničním či železničním trasám.

Využitelnost nemovitostí: stavebně - technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost, účel staveb a možnost adaptace na jiné využití, kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy, možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí, omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena: stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost, předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu: celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Analýzou výše uvedených hodnot je provedeno stanovení tržní hodnoty. Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Metoda věcné hodnoty tzv. znovupořízení majetku stále postrádá svůj tržní charakter. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů). U podnikatelského majetku je důležitá hodnota výnosová.

Při ocenění nemovitých věcí v tomto posudku, tj. pozemku, je použita **porovnávací metoda k následnému určení obvyklé ceny**, jelikož podrobným průzkumem dostupných zdrojů byl nalezen v dané či obdobné lokalitě dostatek realizovaných cen obdobných nemovitostí (pozemků pro výstavbu).

4.2. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Popis metodiky

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda přímého srovnání, pomocí koeficientů odlišnosti, které vyjadřují, vliv jedné vlastnosti na rozdíl v ceně jiné obdobné nemovitosti. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, která bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu (poloha, velikost, stav, vybavení apod.). Kombinace (násobení) několika koef. odlišnosti udává index odlišnosti, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Tímto způsobem je srovnávaná nemovitost jako celek včetně příslušenství a pozemku. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitostmi srovnatelnými svým charakterem, velikostí, lokalitou apod. při zohlednění tvaru, velikosti, využitelnosti, dopravní dostupnosti, umístění pozemků atd. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyřadování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů veřejně přístupných, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je stanovena srovnávací hodnota se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace o uskutečněných převodech z katastru nemovitostí, informace z nabídek z internetových stránek a dražeb. Nabídkové ceny v inzerci jsou redukovány, jelikož se jedná o stranu nabídky (nabízená cena je vyšší, příp. stejná, než cena poptávaná), a ne o konkrétní již dojednanou cenu nemovitosti. Realizované převody z dřívějšího data jsou objektivizovány na současnou cenovou hladinu s ohledem na předchozí strmý nárůst cen a nedávné ochlazení realitního trhu, za pomoci HB indexu. U pozemků, na rozdíl od ostatních nemovitostí, kde dochází i nadále k poklesu cen, existuje stabilní poptávka a kontinuální tempo růstu cen. Meziroční nárůst zaznamenal u pozemků průměrný posun od 02/2022 o cca 19% (v rámci celé ČR).

Přehled realizovaných nebo nabídkových cen porovnávacích objektů

Popis, využití	Lokalita	Výměra (m ²)	Cena Kč (Kč/m ²)	Datum realizace/ nabídky
Soubor 8 pozemků parc. č. 1997/2..+ přístup.komunikace,. Pozemky o velikosti cca 550 m2 pro develop. výstavbu, navazující na novostavby, možnost přístupu z veřejné komunikace, na pozemky přivedeny el. přípojky, možnost napojení na vodovod, kanalizaci, plyn v přístupovém pozemku. Dle ÚP obce v ploše Bydlení v RD. Lokalita sousedí z východu s průmyslovou zónou	Ostrava – Hrabová, ul. Na Farském	5931	17 000 000,00 2 866,29	převod 09/2022 V-16378/2022 Kr 1,083
Porovnávací nemovitost – poloha mírně lepší, dostupnost OV a MHD obdobná, výměra větší, vybavenost IS – možnost veškerých IS omezenější, ale s přípojkou elektro, přístup z obecní komunikace a dále v majetku developera (převod na obec).				

Pozemek parc. č. 1884/16, nepravidelného tvaru, bez trvalých porostů. Pozemek je na okraji zástavby RD, s možností přístupu z veřejné komunikace, v místě vedou veškeré IS. Dle ÚP obce v ploše Bydlení v RD.	Ostrava – Hrabová, ul. Závodova	1599	3 757 650,00 2 350,00	převod 06/2022 V-11026/2022 Kr 1,13
Porovnávací nemovitost – poloha klidnější, dostupnost OV a MHD obdobná, výměra menší, vybavenost IS – možnost veškerých IS v komunikaci, přístup – obecní komunikace.				
Pozemek parc. č. 706/18, obdélníkového tvaru, bez trvalých porostů. Pozemek je na okraji zástavby nových RD, s možností přístupu z veřejné komunikace, v místě vedou veškeré IS. Dle ÚP obce v ploše Bydlení v RD.	Ostrava – Hrabová, ul. K Nadjezdu	928	2 880 000,00 3 103,44	převod 07/2022 V-12566/2022 Kr 1,13
Porovnávací nemovitost – poloha klidnější, dostupnost OV a MHD obdobná, výměra menší, vybavenost IS – v komunikaci veškeré IS, přístup – obecní komunikace				
Soubor 5 pozemků parc. č. 1363/1....., Pozemky v jednom celku ve volné zástavbě RD, možnost přístupu z veřejné komunikace, IS – elektro 35 m, voda 110 m, plyn v místě. Dle ÚP obce v ploše Bydlení v RD.	Ostrava – Hrabová, ul. Na Rozvodí	1835	5 000 000,00 2 724,00	převod 03/2022 V-5205/2022 Kr 1,19
Porovnávací nemovitost – poloha klidnější, dostupnost OV a MHD horší, výměra menší, vybavenost IS – horší, přístup – obecní komunikace				
Pozemek parc. č. 653/14, nepravidelného tvaru, bez trvalých porostů. Pozemek je na okraji zástavby RD, v těsném sousedství ul. Mostní směr sjezd na ul. Místecká (s protihlukovou stěnou), s možností přístupu z veřejné komunikace, v hl. komunikaci vedou veškeré IS. Dle ÚP obce v ploše Bydlení v RD.	Ostrava – Hrabová, ul. Domovská	884	1 918 000,00 2 169,68	nabídka MM reality,05/2023 Kr 0,98
Porovnávací nemovitost – poloha obdobná, dostupnost OV a MHD obdobná, výměra menší, vybavenost IS – možnost veškerých IS, přístup – obecní komunikace				

Stanovení porovnávací hodnoty:

K_{poloha}	$K_{využit.}$	$K_{vybavenost}$	$K_{dostupnost}$	$K_{velikost}$	$K_{územní plán}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Na Farském						18 411 000,- Kč	5931,00 m ²
1,01	1,02	0,97	1,00	0,95	0,99	3302,91 Kč	1,0
Závadova						4 246 144,50 Kč	1599,00 m ²
1,01	1,02	0,99	1,00	1,15	0,99	2286,95 Kč	1,0
K Nadjezdu						3 254 400,- Kč	928,00 m ²
1,01	1,02	0,97	1,00	1,20	0,99	2954,02 Kč	1,0
Na Rozvodí						5 950 000,- Kč	1835,00 m ²
1,00	1,02	0,96	1,00	1,15	0,99	2908,55 Kč	1,0
Domovská						1 879 640,- Kč	884,00
1,00	1,02	0,97	1,00	1,20	0,99	1808,98 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{poloha} \times K_{využitelnost} \times K_{vybavenost} \times K_{doprav.dostup.} \times K_{velikost} \times K_{územní plán})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	1808,98 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2652,28 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	3302,91 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	2652,28 Kč
Jednotkové množství:	× 4511,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 11 964 435,08 Kč
Porovnávací hodnota po zaokr.	11 964 440,00 Kč

Vyhodnocení analýzy

Pozemky jsou situovány v okrajové městské části, s úplnou občanskou vybaveností a technickou infrastrukturou. Lokalita je s dobrou dopravní dostupností, u frekventované komunikace. Pozemky parc. č. 1722/4 a 1722/7 jsou územním plánem určeny k zástavbě smíšené – bydlení a služby, pozemek parc. č. 1749/6 nelze použít k výstavbě, slouží jako ochranná zeď k odclonění od rušivých vlivů průmyslu.

Při provedeném průzkumu byla v daném území, příp. blízkém či obdobném okolí dohledána data o realizovaných převodech nebo inzerci pozemků obdobného charakteru, kdy byl vybrán soubor 5 srovnávacích objektů, které se svými vlastnostmi co nejvíce přibližují oceňované nemovitosti. Jedná se o realizované převody obdobných, dle územního plánu pozemků určených k bydlení, s možností napojení na alespoň částečné inženýrské sítě. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a vážený průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého je vycházeno při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci (váha je přiřazena na základě shodnosti/podobnosti s oceňovaným pozemkem). Jednotlivé koeficienty byly stanoveny na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu literatury.

Při ocenění byly zohledněny faktory obdobnosti lokality, možné využitelnosti dle územního plánu obce, či omezení, možnosti napojení na inženýrské sítě, dopravní dostupnosti, velikost, dostupnost OV apod.

Data o realizovaných převodech pozemků určených ÚP k využití jako zeď v daném území, příp. blízkém či obdobném okolí nebyla dohledána v dostatečném počtu, aby bylo možno provést jejich porovnání. Proto je výsledná cena pomocně stanovena na základě porovnávací hodnoty pozemků stavebních, resp. zastavitelných (využití bydlení) a dále upravená aplikací redukčního koeficientu, resp. indexu cenového

porovnání I. Index cenového porovnání byl pro tento účel stanoven výpočtem dle § 4 odst. 3,4 oceňovací vyhlášky, ve výši 0,04:

$$\text{Pozemek parc. č. 1749/6} \quad 8866 \text{ m}^2 \times 2652,28 \text{ Kč/m}^2 \times 0,04 = 940\,604,57 \text{ Kč}$$

Mimo to je uveden dohledaný převod pozemku se shodným předpokládaným využitím dle ÚP ve stejné lokalitě:

- a) Pozemek parc. č. 2049/54 o výměře 222 m², k.ú. Hrabová, ul. Jezdiště. Pozemek přikoupen jako zahrada ke stávajícímu RD. Dle ÚP obce veden v ploše ochranná zeleň. Cena 22 200,00 Kč (100,00 Kč/m²), převod 03/2023, vklad V-4347/2023

4.3. CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Ocenění nemovité věci je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek	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	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (100Q)	0,95
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \prod_{i=1}^5 P_i) = 0,950$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01

8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$	= 1,040

1.1 Pozemky parc. č.1722/4, 1722/7 – § 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Ostrava - oblast 10	
Základní cena pozemku	ZC	= 1 668,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	=	0,950
------------	-------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i	
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00	
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně;	0,00	
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00	
4 Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,01	
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00	
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00	
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	0,990
Index polohy	I_P	=	1,040
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,978

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 489,3912 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	---

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1722/4	orná půda	4 152	2 031 952,26
1722/7	orná půda	359	175 691,44
	Součet	4 511	2 207 643,70
Pozemky parc. č.1722/4, 1722/7 – zjištěná cena			2 207 643,70 Kč

1.2 Pozemek parc. č. 1749/6 – § 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Ostrava - oblast 10
------------	---------------------

Základní cena pozemku ZC = 1 668,- Kč/m²

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) / 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1749/6	ostatní plocha, manipulační plocha	8 866	0 %	66,7200	591 539,52
Pozemek parc. č. 1749/6 – zjištěná cena					591 539,52 Kč

1.3 Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Dle LV č. 1422 je k pozemku parc. č. 1722/4 zapsáno omezení – věcné břemeno (podle listiny) uložení a užívání kanalizačního řadu dle čl. IV. smlouvy, s oprávněním pro Městský obvod Hrabová, SM Ostrava, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – bezúplatně ze dne 24. 10. 2005.

Jelikož není zřejmý rozsah zatížení pozemku vedením kanalizačního řadu (dle náhledu do KN je zobrazeno celoplošné zatížení pozemku), je věcné břemeno oceněno paušálně.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného × -1

Hodnota věcného břemene: = -10 000,- Kč

5. REKAPITULACE

5.1. Rekapitulace jednotlivých metod k určení ceny obvyklé (tržní hodnoty)

Nemovité věci	Porovnávací hodnota	Cena zjištěná
Pozemek parc. č. 1722/4	11 012 266,56 Kč	2 031 952,26
Pozemek parc. č. 1722/7	952 168,52 Kč	175 691,44 Kč
Pozemek parc. č. 1749/6	940 604,57 Kč	591 539,52 Kč

5.2. Odůvodnění výsledků analýzy k určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Závěr oceňovací analýzy, provedené v části 4. posudku, je založen na porovnávací metodě, v souladu s definicí obvyklé ceny dle zákona o oceňování a v souladu s mezinárodně uznávanými standardy. Analýza je provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Výhodou porovnávací metody je schopnost postihnout aktuální situaci na realitním trhu, její aplikace je však závislá na existenci dostatečného počtu realizovaných transakcí

či nabídkových cen. Při výběru vhodných srovnávacích objektů byly preferovány nemovitosti, které se svými charakteristikami v co největší míře přibližovaly oceňovaným předmětům. Naopak byly vyloučeny nalezené srovnávací vzorky, které byly realizovány za mimořádných podmínek (prodej v exekuci, mezi blízkými osobami apod.), jejich provedení bylo oproti oceňovaným objektům nadstandardní nebo svou nápadně nízkou či vysokou kupní cenou přesahovaly mimo soubor srovnávacích vzorků. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem byla pro stanovení tržní hodnoty oceňovaného majetku zvolena za srovnávací jednotku výměra v m²; tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní. Největší důraz při ocenění je obecně kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. datum transakce, technický stav a velikost nemovitosti, fyzické opotřebení, morální opotřebení, vybavenost, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, umístění lokality a nemovitosti v obci, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Rovněž je přihlédnuto ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí, proto bylo přistoupeno ke stanovení porovnávací hodnoty pozemků stavebních, kterých bylo realizováno dostatek, pozemků inzerovaných a redukcí za pomoci vyhláskových indexů určená cena pozemku parc. č. 1749/6. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.

6. ZÁVĚR

6.1. Odborná otázka

Úkolem znalce je určit **cenu obvyklou nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1722/4, 1722/7 a 1749/6, zapsaných na LV č. 1422, v katastrálním území Hrabová, obec Ostrava, okres Ostrava - město.**

6.2. Výsledná cena obvyklá (tržní hodnota)

Na základě předchozích zjištění, provedené analýzy, dle znalci dostupných informací o oceňované nemovitosti a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, obchodovatelnosti, využitelnosti, **stanovují tržní hodnotu nemovitých věcí** ve výši

Pozemky parc. č. 1722/4, 1722/7

11 964 440,00 Kč

Pozemek parc. č. 1749/6

940 600,00 Kč

Tržní hodnotu nelze exaktně stanovit, lze ji pouze odborně odhadnout. Při umístění nemovitosti na běžném trhu s nemovitostmi se může skutečně dosažná kupní cena od této hodnoty lišit.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2023 06:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 17.5.2023 pro Statutární město Ostrava

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714534 Hrabová

List vlastnictví: 1422

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Macek Tomáš Ing., č.p. 804, 73912 Čeladná	681010/0506	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1722/4	4152	orná půda		zemědělský půdní fond
1722/7	359	orná půda		zemědělský půdní fond
1749/6	8866	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

uložení a užívání kanalizačního řadu dle čl. IV. smlouvy
Městský obvod Hrabová

Oprávnění pro

Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 00845451

Povinnost k

Parcela: 1722/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2005.

V-11494/2005-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2021 12:26:00.
Zápis proveden dne 08.06.2021.

V-9655/2021-807

Pro: Macek Tomáš Ing., č.p. 804, 73912 Čeladná

RČ/IČO: 681010/0506

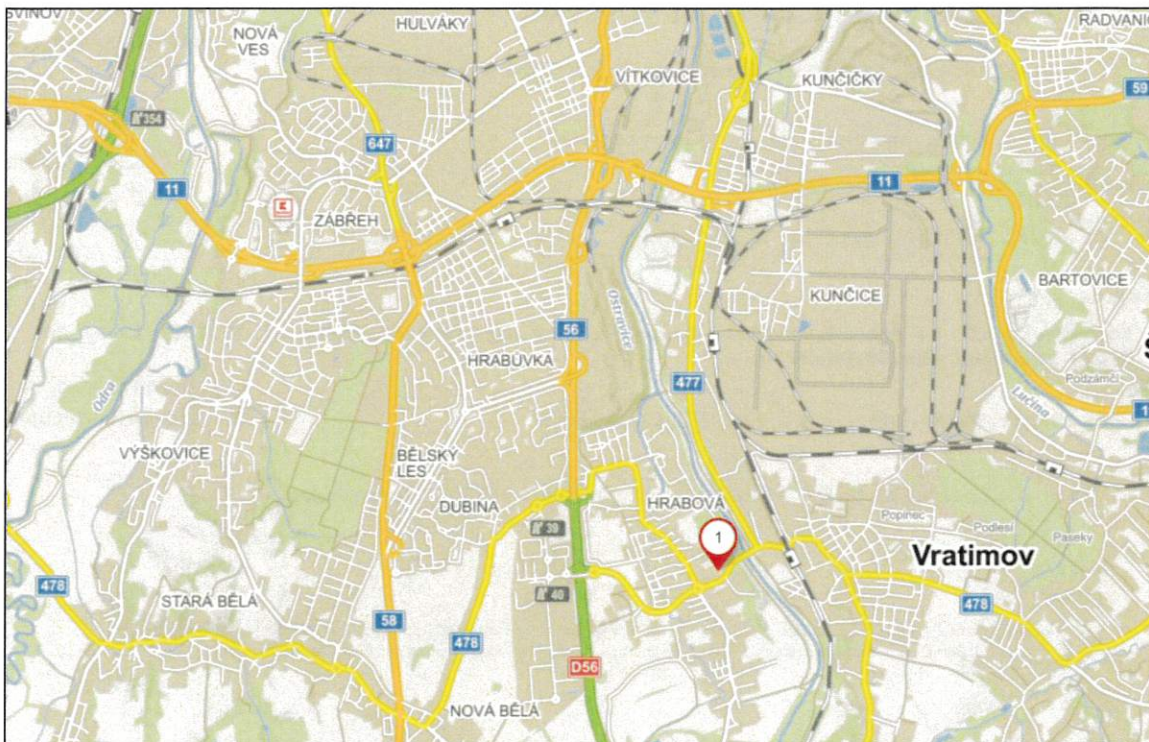
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1722/4	62213	4152
1722/7	62213	359

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

Katastrální mapa, situace širších vztahů



FOTODOKUMENTACE



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 026094/2023.

Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace. Byla sjednána smluvní odměna.

Znalec k vypracování posudku nepřizval konzultanta.

V Ostravě dne 22. května 2023

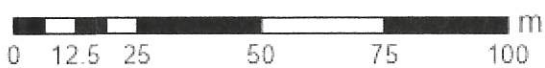
Ing. Petra Vařeková

Soupis příloh

- Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí LV 1422 pro k. ú. Hrabová
- Příloha č. 2 Katastrální mapa, situace širších vztahů
- Příloha č. 3 Fotodokumentace



11. 9. 2023



© Statutární město Ostrava, 2023

OSTRAVA!!!



Vaše značka: HRA/06125/23/SS/Fai
Ze dne: 11.09.2023
Č. j.: SMO/594047/23/ÚPaSŘ/Bur
Sp. zn.: S-SMO/580874/23/ÚPaSŘ/2

Městský obvod Hrabová
Ing. Jana Faicová
Bažanova 174/4, 720 00 Ostrava

Vyřizuje: Ing. arch. Jiří Burysz
Telefon: 599 442 276
E-mail: jiri.burysz@ostrava.cz

Datum: 15.09.2023

Sdělení k možnosti využití pozemku z hlediska Územního plánu Ostravy

K Vaší žádosti ze dne 11.09.2023 Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování a památkové péče (dále jen „MMO ÚP a SŘ“) jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování ve smyslu ust. § 6 odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a ust. § 10 a § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), s ohledem na ust. § 37 odst. 1 správního řádu a ve smyslu ust. § 139 odst. 1 správního řádu, sděluje:

Pozemek **parc. č. 1722/4 v k. ú. Hrabová** je dle Územního plánu Ostravy, vydaného dne 21.5.2014 usnesením Zastupitelstva města Ostravy č. 2462/ZM1014/32, ve znění Změny č. 3 vydané dne 22.6.2022 usnesením Zastupitelstva města Ostravy č. 2143/ZM1822/35 (dále jen „ÚPO“), součástí **zastavěného území a zastavitelné plochy P53**, plochy se způsobem využití „**plochy smíšené - bydlení a služby**“.

Funkční využití pozemků je závazně stanoveno v textové části Územního plánu Ostravy v kapitole 6. *Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití* a ve výkrese *V2 - Hlavní výkres - Urbanistická koncepce*.

Územní plán Ostravy stanovuje podmínky pro využití základních typů území a jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které obsahují příkladný výčet druhů staveb, zařízení a způsob užívání pozemků rozřazených podle vhodnosti do čtyř kategorií. Nejedná se o výčet úplný, ale výčet druhů staveb, zařízení a způsob užívání pozemků s vazbou na stanovený způsob využití předmětné plochy, které jsou nejčastěji předmětem územních řízení.

Pro plochu se způsobem využití „**plochy smíšené - bydlení a služby**“ (viz. kapitola 6.2.2. textové části ÚPO) jsou stanoveny tyto podmínky:

Slouží: bydlení, službám a drobné výrobě integrované převážně s bydlením v rodinných domech, popř. v zástavbě nízkopodlažních domů městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické extenzivní nízkopodlažní zástavbou. Funkční plocha je vymezena pro nízkopodlažní zástavbu o výškové hladině max. do 3 nadzemních podlaží a podkroví. V opodstatněných případech, zvláště pak v těch částech města, kde lze stávající nízkopodlažní zástavbu (do 3. NP) postupně nahrazovat novou městskou zástavbou a bude se jednat o zástavbu, která bude urbanistickým přínosem pro území, lze tuto výšku u bytových domů překročit, avšak na max. do 8 nadzemních podlažích a podkroví. Taková stavba se však musí posoudit jako stavba „podmínečně přípustná“ (podmínečně přípustné využití). Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým a architektonickým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem území (hluk, doprava, emise apod.).

Hlavní využití:

- rodinné domy (izolované i řadové domy), nízkopodlažní bytové domy městského charakteru (max. 3NP s podkrovím)
- budovy, zařízení a plochy nezávadné průmyslové výroby a služeb, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují nadměrně dopravní zátěž území a nesnižují kvalitu prostředí v této ploše, spojené s bydlením v rodinných a bytových domech.

Přípustné využití:

- zahrady, sady,
- provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití - altány, garáže a přístřešky osobních vozidel, skleníky, bazény, pergoly, zpevněné plochy, či objekty pro relaxaci a sport, to vše pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat za podmínky, že nezhorší kvalitu prostředí a možnost využití sousedních pozemků pro bydlení,
- občanské vybavení slučitelné s bydlením a sloužící zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, - např. zařízení obchodu do 2 000 m², služby, místní správa, školky, základní školy, zdravotnické a sociální zařízení, (domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), společenská, kulturní, stravovací a sportovní zařízení, (přičemž v případě na sebe navazujících budov se tato maximální výměra použije jako součet jednotlivých zastavěných ploch budov). Principem plošného omezení je zachování objemového a prostorového měřítká staveb, typických pro rodinnou bytovou zástavbu, nikoliv omezení např. dilatačních celků apod.). Limit 2 000m² zastavěné plochy se výjimečně nepoužije u staveb a jejich změn realizovaných ve veřejném zájmu – např. školy, sportovní, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, pokud jejich realizace významným způsobem negativně neovlivní hlavní způsob využití okolního navazujícího území a charakter urbanistického uspořádání,
- dopravní infrastruktura – silniční, tramvajové, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště a garáže pro osobní, dodávkové a malé nákladní automobily, odpovídající kapacitě předmětných objektů, manipulační plochy, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura - inženýrské sítě, telekomunikační zařízení, trafostanice, rozvodny, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery na komunální odpad,
- veřejné prostory a plochy zeleně, vodní plochy,
- protipovodňová opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- bytové domy do max. 8 nadzemních podlaží a podkroví,
- rodinné domy o zastavěné ploše přesahující stanovenou max. zastavěnou plochu, určenou prostorovou regulací,
- administrativní budovy, penziony
- hromadné podzemní a nadzemní garáže,
- zemědělská výroba, která svým charakterem a kapacitou nesnižuje kvalitu prostředí v této ploše,
- sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům,
- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisějící se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Jedná se o umístění novostavby hasičské zbrojnice včetně napojení na technickou a dopravní infrastrukturu.

Ve výše uvedené funkční ploše bude možné považovat předmětný záměr za „přípustné využití“ (občanské vybavení slučitelné s bydlením a sloužící zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, dopravní a technická infrastruktura).

Územní plán obsahuje další relevantní kapitoly, které souvisí s posouzením statické dopravy. Jedná se o kapitolu 4.1.11.2 *Statická doprava*, kde je mj. uvedeno, že nové parkovací plochy umísťovat přednostně pod terén, parkovací plochy na terénu budou realizovány v kombinaci s odpovídajícím rozsahem nové vzrostlé zeleně, nikoliv pouze zatravněnými plochami, ale v kombinaci s nimi a které budou snižovat procento zpevněných ploch a současně budou sloužit k ochlazování těchto ploch v letním období. Při řešení parkovací plochy, zejména velkokapacitních parkovišť s kapacitou nad 40 parkovacích stání, musí být uplatněna tzv. modro-zelená infrastruktura (tedy kombinované užití zeleně a vody – zejména vody srážkové tak, aby neodcházela do kanalizace, ale aby ji městská zeleň mohla čerpat, odpařovat a tak ve svém okolí zvlhčovat vzduch a současně snižovat teplotu a prašnost).



Z hlediska prostorové regulace se předmětný pozemek nachází v území **zastavěném** a v **zastavitelné ploše P53**. Podmínky prostorové regulace pro výše uvedenou zastavitelnou plochu jsou stanoveny **kódem prostorové regulace 5**, z něhož vyplývají následující požadavky prostorové regulace pro novou zástavbu:

- max. podlažnost 2 nadzemní podlaží + podkrovní,
- max. zastavěná plocha jednou budovou zařazenou podle charakteru do plochy způsobu využití (m²): Plochy smíšené – bydlení a služby: rodin. dům – 300, byt. dům – 350, OV, služby – 1000,
- max. index zastavění budovami 0,50 (tj. 50% z celkové plochy pozemku).

Splnění výše uvedených podmínek nelze na základě zaslané situace ověřit.

Upozorňujeme, že ve výrokové textové části ÚPO, kapitole *Základní pojmy a zkratky*, jsou pro účely ÚPO definovány určité pojmy, které je potřeba při navrhování staveb respektovat.

Toto sdělení v žádné své části nenahrazuje závazné stanovisko MMO ÚP a SŘ dle § 96b, odst. 3 stavebního zákona, řádně doloženého dokumentací dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších změn a doplňků. Toto sdělení také v žádné své části nenahrazuje stanoviska dotčených orgánů státní správy, ani správců sítí technické infrastruktury.

„otisk razítka“

Ing. arch. Jiří Burysz
oprávněná úřední osoba

Vaše značka: HRA/05705/23/SS/Fai
Ze dne: 21.08.2023
Č. j.: SMO/538212/23/ÚPaSŘ/Hej
Sp. zn.: S-SMO/514206/23/ÚPaSŘ/2

Městský obvod Hrabová

Vyřizuje: Martina Hejdová
Telefon: 599 443 038
E-mail: martina.hejdova@ostrava.cz

000 00 Bažanova 174/4, Ostrava PSČ
720 00

Datum: 12.09.2023

Předchozí souhlas

Rada města na svém zasedání dne 12.09.2023 projednala záměr **úplatného nabytí** nemovitostí do majetku SMO. Na základě předloženého návrhu rada města:

vydává předchozí souhlas k úplatnému nabytí:

- pozemku parc.č. 1722/4 o výměře 4152 m²,
- pozemku parc.č. 1722/7 o výměře 359 m²,
- pozemku parc.č. 1749/6 o výměře 8866 m²,

vše v k. ú. Hrabová,

za účelem výstavby hasičské zbrojnice.

Rada města konstatuje, že z výše uvedeného soupisu pozemků je pro výstavbu hasičské zbrojnice využitelná pouze menšinová část v rozsahu cca 1/3 celkové plochy. Většinový pozemek parc.č. 1749/6 v k.ú. Hrabová (cca 2/3 plochy) je dle Územního plánu Ostravy součástí plochy se způsobem využití „Ochranná zeleň“, jejíž hlavním využitím jsou plochy travních porostů a zeleň, které mají zejména pohledově odclonit stávající areál lehkého průmyslu od ploch bydlení. V takto vymezené ploše je dále přípustná dopravní a technická infrastruktura, podmíněně přípustné jsou parkoviště a zpevněné plochy, provozní a hospodářské zázemí rodinných domů a zahrad, zpevněné plochy a objekty pro relaxaci a sport pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat, čerpací stanice PHM, čistírny odpadních vod, trafostanice, rozvodny, telekomunikační zařízení, stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.



Dle takto vymezeného funkčního využití nelze výstavbu hasičské zbrojnice zařadit do žádného z výše uvedených využití dle Územního plánu Ostravy a lze předpokládat, že jej nebude možno pro tyto účely použít.

Kupní cena bude hrazena z rozpočtu městského obvodu Hrabová.

Z pověření rady města:

Ing. Hana Tichánková
náměstkyně primátora

-podepsáno elektronicky-

Předchozí souhlas **byl vydán** usnesením rady města č. 02247/RM2226/41 dne 12.09.2023.