

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 8479-148/2022

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, dále pozemku v obci Bohumín, kú Vrbice nad Odrou, okres Karviná.

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 – před sanaci	72 303 000 Kč
OBVYKLÁ CENA – po sanaci	677 062 600 Kč
ROZDÍL – vzniklá škoda	604 759 600 Kč

Počet stran: 55 včetně příloh + externí nosič s přílohami

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 02.09.2022

Vyhotoveno: V Rohově 21.09.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zjistit obvyklou cenu pozemků s příslušenstvím, situovaných v různých katastrálních územích pod úložným místem těžebního odpadu – odval Heřmanice a vypracování znaleckého posudku se stanovením tržní hodnoty pozemků pro stav, kdy pozemky budou uvolněny pro nové využití po provedení sanace a rekultivace odpovídající Smlouvě o umožnění realizace závazku ukončit provoz úložného místa těžebního odpadu ze dne 23.3.2020 (dále jen „Smlouva“), tedy pro stav odpovídající rozhodnutí Obvodního báňského úřadu pro území krajů Olomouckého a Moravskoslezského č.j. SBS/15809/2012/OBÚ-05/1/511/Ing.Ny/1 ze dne 30.5.2012 o určení podmínek k nakládání s těžebními odpady směřující k ukončení provozu úložného místa těžebního odpadu na odvalu Heřmanice), jehož součástí je Aktualizace plánu nakládání s těžebním odpadem ze dne 19.8.2011 předpokládající provedení sanace formou téměř úplného přepracování hlušiny na druhotné suroviny a její vymístění mimo území odvalu a uvedením pozemků do neškodného stavu. Rovněž bude stanovena tržní cena pozemků s ohledem na DIAMO předloženou změnu postupu sanace **definovanou v Projektu komplexního řešení sanace a rekultivace ÚMTO-Odval Heřmanice, který namísto vymístění zásadní části hlušiny zatěžuje pozemky vlastníka dalšími miliony tun hlušiny a odpadů z cizích pozemků a bez snížení obsahu hořlavé složky (uhlí).** Rovněž bude určen rozdíl zjištěných cen definovaný jako vzniklá škoda.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny pozemků.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Ke zpracování znaleckého posudku nebyly ze strany objednatele vzneseny žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru posudku. Dle požadavku zadavatele **jsou oceněny výlučně pozemky**, stejně tak nejsou oceněna věcná břemena, která na pozemcích váznou.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 01.08.2022 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 čísla 2231, 1058 a 469 ze dne 4.8.2022.
- Kopie katastrální mapy pozemků ze dne 4.8.2022.
- Údaje realitní kanceláře Evropa Ostrava o obvyklých cenách obdobných nemovitostí v daném místě a čase.
- Údaje z cenové mapy stavebních pozemků ze dne 5.8.2022.
- Údaje z územního plánu obce Ostrava a Bohumín ze dne 5.8.2022.
- Projekt komplexního řešení sanace a rekultivace ÚMTO - odval Heřmanice.
- Rozhodnutí o ukončení provozu úložného místa těžebního odpadu OBÚ 2012
- Plán nakládání s těžebním odpadem 2012/2011.
- Integrované Hodnocení rizik 2020.
- Závěrečná zpráva zvyšování ochrany životního prostředí ve vazbě na výskyt endogenních požárů důlních odvalů a skládek financovaná z programu Věda a výzkum ev.č. TA 1020282.
- DIAMO - současný stav a budoucnost důlního odvalu Heřmanice“.
- Báňský institut PL GIG.
- Protokol ke zjištění skutečností rozhodujících pro posouzení důvodnosti zahájení správního řízení na základě přijatého podnětu ze dne 19.9.2022.
- Smlouva o umožnění realizace závazku ukončit provoz úložného místa těžebního odpadu, uzavřená mezi Asental Land s.r.o. a DIAMO, státní podnik dne 24.3.2020.

Dokumentace příloh je z důvodu rozsahu uložena na externím nosiči, který je nedílnou součástí znaleckého posudku

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

V ocenění byla použita cena zjištěná a porovnávací hodnota.

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 - budoucí stav

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

LV čís. 2231 - stávající stav

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

LV čís. 1058 - budoucí stav

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

LV čís. 1058 - stávající stav

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

LV čís. 469 - budoucí stav

kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Bohumín, k.ú. Vrbice nad Odrou
adresa nemovité věci: Vrbice, 735 81 Bohumín

LV čís. 469 - stávající stav

kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Bohumín, k.ú. Vrbice nad Odrou
adresa nemovité věci: Vrbice, 735 81 Bohumín

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

Dokumentace a skutečnost

Státní podnik DIAMO (dále jen „DIAMO“) jako provozovatel úložného místa těžebního odpadu (dále jen UMTO) je v souladu zákonem č. 157/2009 Sb. § 3, 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, resp. státního podniku DIAMO provést řádnou sanaci. Při realizaci tohoto závazku je DIAMO vázáno rozhodnutím OBÚ č.j. SBS/15809/2012/OBÚ-05/1/511/Ing.Ny/1 v souvislosti s ukončením provozu úložného místa těžebního odpadu), respektive související dokumentací plánu nakládání s těžebním odpadem 2011/2012/2020, který je jeho nedílnou součástí. Dokumentace plánu nakládání s těžebním odpadem popisuje technologický postup sanace způsobem, který povede k roztřídění cca většiny hlušiny na druhotné suroviny a vymístění s tím, že na odvalu bude ponecháno pouze zbytkové množství nevyužitelné hlušiny cca 1 mil m³. 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 2011/2012 v části A mimo jiné 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“. 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“. Výše uvedený postup, vymístění hlušiny a snížení obsahu uhelné složky v hlušíně vede k uvedení pozemku do neškodného stavu.

- III. Obecně závazné předpisy např TKP 176 stanovují maximální přípustný obsah uhelné složky na 6 %, přičemž nově předložený Projekt komplexního řešení sanace a rekultivace ÚMTO-Odval Heřmanice uvádí průměrný obsah uhelné složky cca 15 % tzn. daleko za přípustnou hranicí rizika endogenního hoření které se tak blíží jistotě. **Průzkum a monitoring termických procesů odvalu Heřmanice** metodická změna č. 2 v roce 2006 zadaný - 5 - DIAMO a zpracovaný OKD DPB a.s. na (str 9/10) uvádí: „je zřejmé, že v celém „masivu“ odvalu je uhelná hmota, respektive spalitelné látky, zastoupena v míře, která umožňuje.“ V. vznik endogenního oxidačního procesu vedoucího od záparu až k podzemnímu požáru, snadné a relativně rychlé šíření termických procesů v deponované hlušíně (zejména v místech s dostatečným přísunem vzdušného kyslíku), vznik exogenního požáru od povrchového ohniska.“ Těto skutečnosti pak odpovídá i skutečnost desetiletí trvající a šířící se termické aktivity. Nově navržené postupy změnového projektu spočívající v ponechání hlušiny na místě i s hořlavou složkou jsou negativně hodnoceny v mnoha dokumentech odborných kapacit
- IV. Závěrečná zpráva zvyšování ochrany životního prostředí ve vazbě na výskyt endogenních požárů důlních odvalů a skládek financovaná z programu Věda a výzkum evč. TA 01020282, popisuje mimo jiné technologie navržené v projektu DIAMO, injektáže betonem, cementem, popílkem i převrstvování jako neúčinné sanační postupy. Stejně tento postup popisuje také samotné DIAMO v dokumentu s názvem „Současný stav a budoucnost důlního odvalu Heřmanice“. Obdobně se vyjádřili i nejvyšší Polské autority v oboru hornictví, zástupci ústředního báňského institutu (GIG), kteří v prezentaci Expertní komisi MPO uvedli, že odvaly, které byly sanovány různými způsoby převrstvování vykazují další šíření termické aktivity. Aktualizace analýzy rizik v lokalitě ÚMTO Odval Heřmanice, číslo úkolu 21AZ200100000003, zadavatel DIAMO, státní podnik (dále jen „AAR“). AAR v případě SEZ Odkaliště Heřmanice na str. 127 uvádí, že „stávající kontaminace by znamenala vznik neakceptovatelného zdravotního rizika v případě změny funkčního využívání lokality či dotčeného okolí na více citlivé ve srovnání s využitím současným“. AAR dále na str. 113 až 117 v souvislosti s využitím lokality po dokončené sanaci uvádí: „Možná rizika se jeví jako společensky nepřijatelná a lokalitu nedoporučujeme zpřístupnit volnočasovým aktivitám.“

Sanace, při které je těžební odpad ponechán na místě a pozemky jsou na základě změnového Projektu komplexního řešení sanace a rekultivace ÚMTO-Odval Heřmanice zatíženy dalšími miliony tun odpadu z pozemků třetích osob, vede k znehodnocení pozemků a újmě vlastníka, způsobené zachováním technických a enviromentálních rizik daných chemicko-fyzikálními vlastnostmi hlušiny jako těžebního odpadu. Zachování tohoto stavu povede k zásadnímu omezení možností budoucího využití pozemků s reálnou hrozbou zmaření vynaložených investic termickou aktivitou a nutnosti trvalého monitoringu pozemků včetně nutnosti dalších

sanačních zásahů tak jak je popisuje samotný projekt komplexního řešení sanace a rekultivace ÚMTO-Odval Heřmanice.

Tabulka ocenění lokality při dokončení sanace dle Projektu komplexního řešení sanace a rekultivace ÚMTO-Odval Heřmanice způsobem, který neumožní plnohodnotné využití pozemků (viz strana 20 znaleckého posudku).

Tabulka ocenění pozemků při dokončení řádné sanace tzn dle rozhodnutí OBÚ 2012/2020 beze změny územního plánu (viz strana 20 znaleckého posudku).

OBVYKLÁ CENA – před sanaci	72 303 003 Kč
OBVYKLÁ CENA – po sanaci	677 000 000 Kč
ROZDÍL – vzniklá škoda	604 759 600 Kč

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 po provedené sanaci a rekultivaci vymezené části úložného místa těžebního odpadu - odval Heřmanice (ÚMTO), který byl za evidován 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 - budoucí stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

LV čís. 2231 - stávající stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

LV čís. 1058 - budoucí stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

LV čís. 1058 - stávající stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

LV čís. 469 - budoucí stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

LV čís. 469 - stávající stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

LV čís. 2231 - budoucí stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 452/11, 452/21, 472/9, 472/10, 472/14, 472/15			
Lokalita:	Heřmanice, ul. Orlovská			
Popis:	Pozemky orné půdy a ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,65	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
55 830 000	30 249	1 845,68	0,65	1 199,69

Název:	Pozemky Ostrava, p.č.: 342/5, 342/7, 342/8, 342/24, 815			
Lokalita:	Heřmanice, ul. Kubínova			
Popis:	Pozemky orné půdy, zahrad a ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,60	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 522 750	10 035	650,00	0,60	390,00

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 2041			
Lokalita:	Heřmanice			
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 -			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,50	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			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	0,50	1 500,00

Minimální jednotková porovnávací cena	390 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 030 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 500 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Všechny porovnávací pozemky jsou situovány v Ostravě, jejich prodej byl realizován 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	20 665	1 000,00		20 665 000
ostatní plocha	463/1	15 656	1 000,00		15 656 000
ostatní plocha	463/3	11 235	1 000,00		11 235 000
ostatní plocha	463/5	3 686	1 000,00		3 686 000
ostatní plocha	463/6	1 453	1 000,00		1 453 000
lesní pozemek	463/7	15 567	1 000,00		15 567 000
ostatní plocha	463/8	14 829	1 000,00		14 829 000
ostatní plocha	465/3	24 699	1 000,00		24 699 000
lesní pozemek	465/11	22 161	1 000,00		22 161 000
ostatní plocha	465/12	383	1 000,00		383 000
ostatní plocha	465/13	51	1 000,00		51 000
ostatní plocha	465/14	174	1 000,00		174 000
ostatní plocha	465/15	114	1 000,00		114 000
ostatní plocha	783	13 744	1 000,00		13 744 000
Celková výměra pozemků		144 417	Hodnota pozemků celkem		144 417 000

LV čís. 2231 - stávající stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 452/11, 452/21, 472/9, 472/10, 472/14, 472/15			
Lokalita:	Heřmanice, ul. Orlovská			
Popis:	Pozemky orné půdy a ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,65	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,10	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
55 830 000	30 249	1 845,68	0,07	129,20

Název:	Pozemky Ostrava, p.č.: 342/5, 342/7, 342/8, 342/24, 815			
Lokalita:	Heřmanice, ul. Kubínova			
Popis:	Pozemky orné půdy, zahrad a ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,60	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,10	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 522 750	10 035	650,00	0,06	39,00

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 2041			
Lokalita:	Heřmanice			
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 -			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,50	

poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,10
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				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	0,05	150,00

Minimální jednotková porovnávací cena	39 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	106 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	150 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Všechny porovnávací pozemky jsou situovány v Ostravě, jejich prodej byl realizován 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	20 665	105,00		2 169 825
ostatní plocha	463/1	15 656	105,00		1 643 880
ostatní plocha	463/3	11 235	105,00		1 179 675
ostatní plocha	463/5	3 686	105,00		387 030
ostatní plocha	463/6	1 453	105,00		152 565
lesní pozemek	463/7	15 567	105,00		1 634 535
ostatní plocha	463/8	14 829	105,00		1 557 045
ostatní plocha	465/3	24 699	105,00		2 593 395
lesní pozemek	465/11	22 161	105,00		2 326 905
ostatní plocha	465/12	383	105,00		40 215
ostatní plocha	465/13	51	105,00		5 355
ostatní plocha	465/14	174	105,00		18 270
ostatní plocha	465/15	114	105,00		11 970
ostatní plocha	783	13 744	105,00		1 443 120
Celková výměra pozemků		144 417	Hodnota pozemků celkem		15 163 785

LV čís. 1058 - budoucí stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky parc. čís. 1089, 1091, 1111, 1113 a 2047 jsou zatíženy ochranným pásmem železnice, jednotková cena je proto snížena, oproti porovnávacím hodnotám.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 452/11, 452/21, 472/9, 472/10, 472/14, 472/15			
Lokalita:	Heřmanice, ul. Orlovská			
Popis:	Pozemky orné půdy a ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,65	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
55 830 000	30 249	1 845,68	0,65	1 199,69

Název:	Pozemky Ostrava, p.č.: 342/5, 342/7, 342/8, 342/24, 815			
Lokalita:	Heřmanice, ul. Kubínova			
Popis:	Pozemky orné půdy, zahrad a ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,60	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 522 750	10 035	650,00	0,60	390,00

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 2041			
Lokalita:	Heřmanice			
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 -			1,00	

velikost pozemku - menší výměra				0,50
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				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	0,50	1 500,00

Minimální jednotková porovnávací cena	390 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 030 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 500 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Všechny porovnávací pozemky jsou situovány v Ostravě, jejich prodej byl realizován 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	592	800,00		473 600
ostatní plocha	1091	24 734	800,00		19 787 200
ostatní plocha	1092	9 013	1 000,00		9 013 000
vodní plocha	1093	57 081	1 000,00		57 081 000
ostatní plocha	1094/10	201 641	1 000,00		201 641 000
ostatní plocha	1095	2 118	1 000,00		2 118 000
ostatní plocha	1097/1	25 304	1 000,00		25 304 000
ostatní plocha	1097/2	839	1 000,00		839 000
ostatní plocha	1108	2 136	1 000,00		2 136 000
vodní plocha	1109	818	1 000,00		818 000
ostatní plocha	1110	620	1 000,00		620 000
ostatní plocha	1111	23 453	800,00		18 762 400
ostatní plocha	1113	1 601	800,00		1 280 800
ostatní plocha	1115	137	1 000,00		137 000
trvalý travní porost	1116	246	1 000,00		246 000
ostatní plocha	1139	526	1 000,00		526 000
ostatní plocha	2038	4 644	1 000,00		4 644 000
lesní pozemek	2040	543	1 000,00		543 000
ostatní plocha	2042	36 652	1 000,00		36 652 000
lesní pozemek	2043	1 769	1 000,00		1 769 000
ostatní plocha	2046	2 971	1 000,00		2 971 000
ostatní plocha	2047	7 307	800,00		5 845 600
ostatní plocha	2048	71 376	1 000,00		71 376 000
ostatní plocha	2049	60 047	1 000,00		60 047 000
ostatní plocha	2050	1 624	1 000,00		1 624 000
ostatní plocha	2051	820	1 000,00		820 000
Celková výměra pozemků		538 612	Hodnota pozemků celkem		527 074 600

LV čís. 1058 - stávající stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky parc. čís. 1089, 1091, 1111, 1113 a 2047 jsou zatíženy ochranným pásmem železnice, jednotková cena je proto snížena, oproti porovnávacím hodnotám.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 452/11, 452/21, 472/9, 472/10, 472/14, 472/15			
Lokalita:	Heřmanice, ul. Orlovská			
Popis:	Pozemky orné půdy a ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku - menší výměra				0,65
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,10
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
55 830 000	30 249	1 845,68	0,07	129,20

Název:	Pozemky Ostrava, p.č.: 342/5, 342/7, 342/8, 342/24, 815			
Lokalita:	Heřmanice, ul. Kubínova			
Popis:	Pozemky orné půdy, zahrad a ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku - menší výměra				0,60
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,10
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 522 750	10 035	650,00	0,06	39,00

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 2041			
Lokalita:	Heřmanice			
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 -				1,00

velikost pozemku - menší výměra				0,50
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,10
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
123 000	41	3 000,00	0,05	150,00

Minimální jednotková porovnávací cena	39 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	106 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	150 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Všechny porovnávací pozemky jsou situovány v Ostravě, jejich prodej byl realizován 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	592	105,00		62 160
ostatní plocha	1091	24 734	105,00		2 597 070
ostatní plocha	1092	9 013	105,00		946 365
vodní plocha	1093	57 081	105,00		5 993 505
ostatní plocha	1094/10	201 641	105,00		21 172 305
ostatní plocha	1095	2 118	105,00		222 390
ostatní plocha	1097/1	25 304	105,00		2 656 920
ostatní plocha	1097/2	839	105,00		88 095
ostatní plocha	1108	2 136	105,00		224 280
vodní plocha	1109	818	105,00		85 890
ostatní plocha	1110	620	105,00		65 100
ostatní plocha	1111	23 453	105,00		2 462 565
ostatní plocha	1113	1 601	105,00		168 105
ostatní plocha	1115	137	105,00		14 385
trvalý travní porost	1116	246	105,00		25 830
ostatní plocha	1139	526	105,00		55 230
ostatní plocha	2038	4 644	105,00		487 620
lesní pozemek	2040	543	105,00		57 015
ostatní plocha	2042	36 652	105,00		3 848 460
lesní pozemek	2043	1 769	105,00		185 745
ostatní plocha	2046	2 971	105,00		311 955
ostatní plocha	2047	7 307	105,00		767 235
ostatní plocha	2048	71 376	105,00		7 494 480
ostatní plocha	2049	60 047	105,00		6 304 935
ostatní plocha	2050	1 624	105,00		170 520
ostatní plocha	2051	820	105,00		86 100
Celková výměra pozemků		538 612	Hodnota pozemků celkem		56 554 260

LV čís. 469 - budoucí stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 452/11, 452/21, 472/9, 472/10, 472/14, 472/15			
Lokalita:	Heřmanice, ul. Orlovská			
Popis:	Pozemky orné půdy a ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,65	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
55 830 000	30 249	1 845,68	0,65	1 199,69

Název:	Pozemky Ostrava, p.č.: 342/5, 342/7, 342/8, 342/24, 815			
Lokalita:	Heřmanice, ul. Kubínova			
Popis:	Pozemky orné půdy, zahrad a ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,60	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 522 750	10 035	650,00	0,60	390,00

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 2041			
Lokalita:	Heřmanice			
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 -			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,50	

poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				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	0,50	1 500,00

Minimální jednotková porovnávací cena	390 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 030 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 500 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Všechny porovnávací pozemky jsou situovány v Ostravě, jejich prodej byl realizován v období posledních 12 měsíců.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	605/2	5 571	1 000,00		5 571 000
Celková výměra pozemků		5 571	Hodnota pozemků celkem		5 571 000

LV čís. 469 - stávající stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 452/11, 452/21, 472/9, 472/10, 472/14, 472/15			
Lokalita:	Heřmanice, ul. Orlovská			
Popis:	Pozemky orné půdy a ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku - menší výměra				0,65
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,10
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
55 830 000	30 249	1 845,68	0,07	129,20

Název:	Pozemky Ostrava, p.č.: 342/5, 342/7, 342/8, 342/24, 815			
Lokalita:	Heřmanice, ul. Kubínova			
Popis:	Pozemky orné půdy, zahrad a ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,60	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,10	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 522 750	10 035	650,00	0,06	39,00

Název:	Pozemek Ostrava, p.č.: 2041			
Lokalita:	Heřmanice			
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 -			1,00	
velikost pozemku - menší výměra			0,50	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,10	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			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	0,05	150,00

Minimální jednotková porovnávací cena	39 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	106 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	150 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Všechny porovnávací pozemky jsou situovány v Ostravě, jejich prodej byl realizován v období posledních 12 měsíců.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	605/2	5 571	105,00		584 955
Celková výměra pozemků		5 571	Hodnota pozemků celkem		584 955

4.2. Výsledky analýzy dat

LV čís. 2231 - budoucí stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 144 417 000,- Kč

LV čís. 2231 - stávající stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 15 163 785,- Kč

LV čís. 1058 - budoucí stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 527 074 600,- Kč

LV čís. 1058 - stávající stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 56 554 260,- Kč

LV čís. 469 - budoucí stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 5 571 000,- Kč

LV čís. 469 - stávající stav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 584 955,- Kč

Hodnota pozemků současný stav	72 303 000 Kč
Hodnota pozemků budoucí stav	677 062 600 Kč

Silné stránky

Nadstandardní výměra pozemků.

Slabé stránky

Poměrně málo žádaná lokalita.

OBVYKLÁ CENA – před sanaci	72 303 000 Kč
OBVYKLÁ CENA – po sanaci	677 062 600 Kč
ROZDÍL – vzniklá škoda	604 759 600 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě porovnávací hodnoty, s přihlédnutím k poptávce po obdobných pozemcích v daném místě a čase.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace.	1
Výpisy z katastru nemovitostí.	13
Mapy území.	3
Protokol z místního šetření ze dne 19.9.2022.	8
Smlouva o umožnění realizace závazku ukončit provoz UTO.	10

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 byl zapsán pod číslem 8479-148/2022 evidence posudků.

V Rohově 21.09.2022

Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

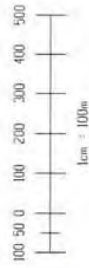
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 8479-148/2022

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace.	1
Výpisy z katastru nemovitostí.	13
Mapy území.	3
Protokol z místního šetření ze dne 19.9.2022.	8
Smlouva o umožnění realizace závazku ukončit provoz UTO.	10





LEGENDA:
 - - - - - hraniční úmrtí



PROB CZ, s.r.o. Sádlová 2730/19, 702 00 OSTRAVA KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ SANACE A REKULTIVACE ÚMRTÍ - ODVAL HERMANICE KOORDINAČNÍ SITUACE		
Mřížka: 1 : 10000	Obec: Hermanice	Katastrální území: Hermanice
Opisatel: DIAMO, s.p. - ODRA SÁDLOVÁ 1515/1 703 86 OSTRAVA	Stavovatel: Ing. MŠK	Výkresy provedl: [Redacted]
Datum: 2020	Č. úkolu: 1	Průběh: 1



