

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ

Pozemky pod úložným místem těžebního odpadu – odval Heřmanice

Zhodnocení znaleckého posudku č. 8748-177/2023 vypracovaného dne 21. 8. 2023 znalcem Martinem Vehovským pro zadavatele cresco&finance a.s. (dále také „Posudek“) s cílem posoudit, zda tento Posudek poskytuje relevantní podklad pro stanovení obvyklé ceny předmětných pozemků v k.ú. Heřmanice a k.ú. Hrušov (pozemky pod úložným místem těžebního odpadu/odval Heřmanice).

NSG Morison znalecká kancelář s.r.o.

Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 164462,

IČO 246 64 651 DIČ CZ 699 000 888

Jakubská 2, 110 00 Praha 1, Česká republika

T +420 224 800 930

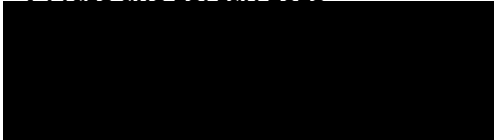
E info@nsgmorison.cz

www.nsgmorison.cz

ODBORNĚ VYJÁDŘENÍ

Téma:	Zhodnocení znaleckého posudku č. 8748-177/2023 vypracovaného dne 21. 8. 2023 znalcem Martinem Vehovským pro zadavatele cresco&finance a.s. (dále také „Posudek“) s cílem posoudit, zda tento Posudek poskytuje relevantní podklad pro stanovení obvyklé ceny předmětných pozemků v k.ú. Heřmanice a k.ú. Hrušov (pozemky pod úložným místem těžebního odpadu/odval Heřmanice).
Zadavatel:	DIAMO, státní podnik Máchova 201 471 27 Stráž pod Ralskem IČO: 00002739
Zpracovatel:	NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. Jakubská 647/2, 110 00 Praha 1 IČO: 246 64 651
Posouzeno ke dni:	7. 8. 2023
Počet stran:	13 stran včetně příloh
Počet příloh:	2

V Praze dne 18. září 2023


NSG Morison znalecká kancelář s.r.o.
Ing. Richard Etrych, jednatel

Obsah

1	Úvod.....	4
1.1	Zadání a účel odborného vyjádření.....	4
1.2	Obecné předpoklady a omezující podmínky posouzení	4
1.3	Výčet podkladů.....	5
2	Vyhodnocení Posudku	6
2.1	Předmět posouzení	6
2.2	Podstatné informace z Posudku a jejich hodnocení	6
3	Závěr	11

1 Úvod

1.1 Zadání a účel odborného vyjádření

Předmět odborného vyjádření: Předmětem tohoto odborného vyjádření je zhodnocení znaleckého posudku č. 8748-177/2023 vypracovaného dne 21. 8. 2023 znalcem Martinem Vehovským (dále také „Znalec“) pro zadavatele cresco&finance a.s. (dále také „Posudek“) s cílem posoudit, zda tento Posudek poskytuje relevantní podklad pro stanovení obvyklé ceny předmětných pozemků v k.ú. Heřmanice a k.ú. Hrušov (pozemky pod úložným místem těžebního odpadu/odval Heřmanice).

Účel odborného vyjádření: Odborné vyjádření bylo vypracováno jako podkladový materiál pro interní účely Zadavatele a jeho rozhodování v souvislosti se zvažovaným odkupem předmětných nemovitostí.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky posouzení

Toto odborné vyjádření bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Při zpracování odborného vyjádření jsme vycházeli z dostupných podkladových materiálů předaných zástupci Zadavatele, včetně informací poskytnutých prostřednictvím elektronické pošty. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zástupci Zadavatele, které jsou pro účely odborného vyjádření považovány za pravé, pravdivé, správné a věrně reflektující stav posuzovaného majetku. Z tohoto titulu nepřebíráme žádnou odpovědnost.
- Zdroje, z nichž byly čerpány externí informace, jsou obecně považovány za důvěryhodné, a proto správnost takto získaných informací nebyla dále ověřována.
- Odborné vyjádření bylo zpracováno na základě podmínek, které byly známy k datu posouzení, za případné změny v tržních, právních a ekonomických podmínkách po datu posouzení nebude převzata žádná odpovědnost.
- S ohledem na rozsah shromážděných podkladových materiálů a informací nejsou všechny podkladové materiály uvedeny v přílohách tohoto odborného vyjádření. Veškeré nám předané a poskytnuté podkladové materiály a informace jsou dostupné v archivu vedeném Zpracovatelem.
- Při zpracování odborného vyjádření byly respektovány právní předpisy platné v době zpracování. Zároveň se předpokládá plný soulad se všemi relevantními zákony a předpisy na straně Zadavatele.
- Odborné vyjádření nesmí být vykládáno jako poradenství v oblasti investic, poradenstvím v oblasti účetnictví, ani poskytováním právních služeb ani vyjádřením právního názoru na jakoukoli právní otázku.

- Zpracovatel nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem posouzení. Výše odměny za zpracování nezávisí na závěrech posouzení uvedených v odborném vyjádření.

1.3 Výčet podkladů

Pro potřeby zpracování tohoto odborného vyjádření byly použity veřejné informace a dokumentace získaná od zástupců Zadavatele. Jedná se zejména o následující materiály:

- Nahlížení do katastru nemovitostí na stránkách www.cuzk.cz
- Kopie katastrální mapy vyhotovená na www.cuzk.cz
- Informace k předmětnému území poskytnuté Zadavatelem
- Územní plán města Ostrava
- Územní plán města Bohumín
- Rozhodnutí Obvodního báňského úřadu pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, č.j. SBS/15809/2012/OBÚ-05/1/511/Ing.Ny/1, s nabytím právní moci dne 5. 7. 2012, které určuje podmínky k nakládání s těžebními odpady směřující k ukončení provozu úložného místa těžebního odpadu na odvalu Heřmanice
- Znalecký posudek č. 8748-177/2023 vypracovaný dne 21. 8. 2023 znalcem Martinem Vehovským pro zadavatele [cresco&finance a.s.](http://crescofinance.com) ve věci stanovení obvyklé ceny pozemků v k.ú. Heřmanice a k.ú. Hrušov (pozemky pod úložným místem těžebního odpadu/odval Heřmanice).

2 Vyhodnocení Posudku

2.1 Předmět posouzení

V následující části byl zhodnocen znalecký posudek č. 8748-177/2023 vypracovaný dne 21. 8. 2023 znalcem Martinem Vehovským pro zadavatele cresco&finance a.s. s cílem posoudit, zda tento Posudek poskytuje relevantní podklad pro stanovení obvyklé ceny předmětných pozemků v k.ú. Heřmanice a k.ú. Hrušov (pozemky pod úložným místem těžebního odpadu/odval Heřmanice).

2.2 Podstatné informace z Posudku a jejich hodnocení

Na základě předloženého Posudku jsme se seznámili s jeho obsahem, použitým přístupem, využitými zdrojovými daty, oceněním a závěry, přičemž níže shrnujeme podstatné informace z posuzovaného Posudku a naše hodnocení.

Citace z Posudku jsou vždy podbarveny v šedivém odstavci, tak aby byly jednoznačně odlišeny od našeho hodnocení.

Obecně každý znalecký posudek, je mimo jiné, vymezen znaleckým úkolem a účelem ocenění, přičemž znalec by měl v rámci Posudku reflektovat a naplnit odbornou otázku/definovaný znalecký úkol. Již v rámci vymezeného znaleckého úkolu a samotného zpracování shledáváme vnitřní rozpor, chybné a nepravdivé ocenění ve vztahu k zadání.

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

1.2. Účel znaleckého posudku

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

V rámci Posudku Znalec uvádí:

Předmět pronájmu

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

Stanovení obvyklého pronájmu:

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

Bez ohledu na způsob zpracování ocenění, který je hodnocen v dalších částech našeho odborného vyjádření, Znalec zaměňuje současný a budoucí stav po dokončení rekultivace. Pokud Znalec po dokončení rekultivace očekává nějaký budoucí stav, pro který vypracoval porovnávací metodu, měl by tento stav jednoznačně definovat a definovat na základě čeho tento jiný stav očekává. Vzhledem k tomu, že v rámci porovnávací metody jsou uvedeny referenční příklady stavebních pozemků pro komerční zástavbu (sklady, výroba), Znalec pro budoucí stav předpokládá změnu územního plánu, a tak to interpretuje při odhadu obvyklého nájemného, které je vypočítáno z ceny pozemku. Vůbec pak není zřejmé, jak by na odvalu mohly být umístěny stavby, pokud to

odval technicky neumožňuje. Z tohoto pohledu je nerealistické předpokládat změnu územního plánu po dokončení rekultivace na stavební pozemky.

V rámci kapitoly 1.3. Znalec uvádí skutečnosti mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.3. Skutečnosti mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

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

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

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

Pokud jde o skutečnosti uvedené v kapitola 1.3. odst. a) Znalec v této části, ani v žádné jiné části Posudku nezduodňuje jak tato skutečnost, která nebyla nikterak doložena, má vliv na přesnost závěru jeho Posudku.

Znalec by měl v Posudku řádně vysvětlit, proč kupní cena, za kterou společnost cresco&finance a.s. pořídila v nedávné době (v průběhu roku 2022) předmětné pozemky se významně odlišuje a v řádech neodpovídá obvyklé ceně, jenž Znalec odhadl ve svém Posudku. Argumentace, že rozdíl činí vzniklý nárok na náhradu škody je zcela nedostatečný a neodůvodněný.

Pokud by byl Znalec přesvědčen, že s vlastnictvím pozemku je spojený určitý nárok na náhradu škody, proč toto tvrzení, které Znalec popisuje jako skutečnost, není dále zohledněno v odhadu obvyklé ceny? Jsme toho názoru, že nemovitostní Znalec by neměl posuzovat nárok na náhradu škody, neboť toto je právní rovina a jeho kvantifikace není rovněž v gesci nemovitostního Znalce. Pokud je řešena právní otázka náhrady škody, toto by mělo být řešeno separátně v rámci jednání zúčastněných stran, nikoliv v rámci odhadu obvyklé ceny pozemků, což vyplývá i z její definice (Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním).

Znalec dále hrubě pochybil, pokud jeho kritériem do porovnávací metody je subjekt prodávajícího a totožné katastrální území. V rámci porovnávací metody nelze pominout nejdůležitější skutečnost, a to využitelnost oceňovaného pozemku a referencí v územním plánu a technické předpoklady pro výstavbu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat - Dokumentace a skutečnost

V kapitole 3.3. Posudku Znalec popisuje a cituje dokumentaci spojenou se sanací odvalu Heřmanice, avšak zcela bez závěrů ve vztahu k ocenění. Z této části není vůbec zřejmé, jaké skutečnosti jsou pro ocenění podstatné. Například, jak Znalec vnímá skutečný stav po dokončení sanace, pokud pro budoucí stav po změně územního plánu pozemky oceňuje.

Zásadním nedostatkem popisné části Posudku je absence interpretace aktuálního územního plánu a s tím spojená skutečná využitelnost pozemků.

V příloze tohoto odborného vyjádření jsou interpretovány katastrální mapy s vyznačením posuzovaných pozemků a územní plán města Ostrava.

4. POSUDEK

V rámci kapitoly 4 je interpretována porovnávací metoda, které je založena ve všech případech (ocenění pozemků v k.ú. Hrušov, ocenění pozemků v k.ú. Heřmanice a odhad obvyklého nájemného) na třech stejných referenčních příkladech, a z tohoto důvodu byl tento vzorek z naší strany dále přezkoumán.

Referenční příklad číslo 1:

Název: Pozemek Ostrava, p.č.: 2041

Lokalita: Hrušov

Popis: Pozemek ostatní plochy, přístupný ze zpevněné komunikace, mírně svažité, veškeré inženýrské sítě jsou v přilehlé komunikaci, situovaný ve srovnatelné lokalitě.

Koeficienty:

<i>redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 12903/2022</i>	<i>1,00</i>
<i>velikost pozemku - menší výměra</i>	<i>0,25</i>
<i>poloha pozemku - srovnatelná</i>	<i>1,00</i>
<i>dopravní dostupnost - srovnatelná</i>	<i>1,00</i>
<i>možnost zastavění poz. - srovnatelná</i>	<i>1,00</i>
<i>intenzita využití poz. - srovnatelné</i>	<i>1,00</i>
<i>vybavenost pozemku - srovnatelná</i>	<i>1,00</i>
<i>úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu</i>	<i>1,00</i>

<i>Cena</i>	<i>Výměra</i>	<i>Jednotková cena</i>	<i>Koeficient</i>	<i>Upravená JC.</i>
<i>[Kč]</i>	<i>[m2]</i>	<i>JC [Kč/m2]</i>	<i>KC</i>	<i>[Kč/m2]</i>
<i>123 000</i>	<i>41</i>	<i>3 000,00</i>	<i>0,25</i>	<i>750,00</i>

Uvedený referenční příklad nemá žádnou vypovídající schopnost o ceně obvyklé. Podstatným kritériem je výměra, která ve vztahu k předmětu ocenění je nesrovnatelná. Ještě důležitějším aspektem je skutečnost, že pozemek zakoupila společnost cresco&finance a.s. v balíku s posuzovanými pozemky od společnosti Asental Land, s.r.o. a následně ho jako jediný prodala společnosti Ostravská těžební a.s. Ve vztahu k použití této reference není vysvětleno, proč se Znalec nezabývá původní kupní cenou, na základě které společnost cresco&finance a.s. pozemek zakoupila, ale je pro něj v podstatě klíčová informace, kdy jediný pozemek z celého balíku společnost cresco&finance a.s. prodá. Není pochopitelné, proč Znalec nepoužil jako referenční příklad cenu, za kolik po přepočtu na 1 m2 společnost cresco&finance a.s. pozemky v 6/2022 nabyla.

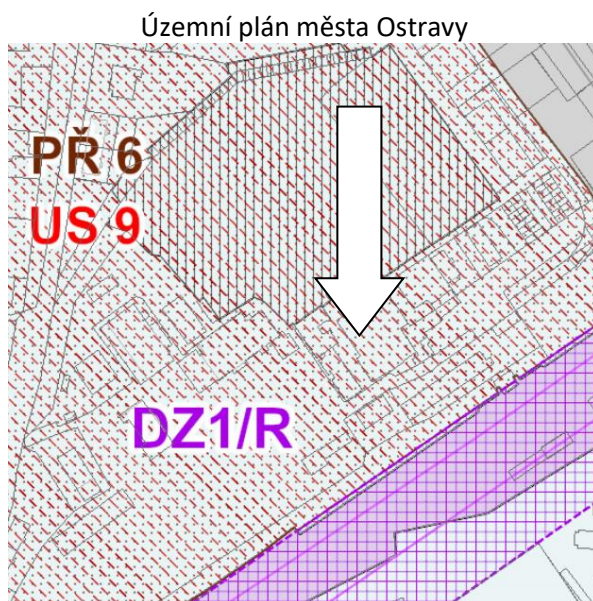
Ze sledu událostí je možné se domnívat, že společnost cresco&finance a.s. po nabytí souboru pozemků od společnosti Asental Land, s.r.o. tento jeden pozemek minimalistické výměry

spekulativně prodala, avšak není možné toto považovat za vhodnou a objektivizovanou referenční základnu pro určení ceny obvyklé.

Referenční příklad číslo 2:

<i>Název: Pozemky Ostrava, p.č.: 552, 646/29, 646/30, 647/1, 647/2, 654, 655</i>				
<i>Lokalita: Heřmanice</i>				
<i>Popis: Pozemky ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přilehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě.</i>				
<i>Koeficienty:</i>				
<i>redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 13059/2022</i>			1,05	
<i>velikost pozemku - menší výměra</i>			0,88	
<i>poloha pozemku - srovnatelná</i>			1,00	
<i>dopravní dostupnost - srovnatelná</i>			1,00	
<i>možnost zastavění poz. - srovnatelná</i>			1,00	
<i>intenzita využití poz. - srovnatelné</i>			1,00	
<i>vybavenost pozemku - srovnatelná</i>			1,00	
<i>úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu</i>			1,00	
<i>Cena</i>	<i>Výměra</i>	<i>Jednotková cena</i>	<i>Koeficient</i>	<i>Upravená JC.</i>
<i>[Kč]</i>	<i>[m2]</i>	<i>JC [Kč/m2]</i>	<i>KC</i>	<i>[Kč/m2]</i>
3 608 348	4 067	887,23	0,92	816,25

Analýza referenčního příkladu dle územního plánu města Ostrava:



Dle územního plánu se jedná o plochu pro lehký průmysl, informace uvedená v Posudku, že jde o pozemek intenzity srovnatelného využití, není pravdivá. Uvedený referenční příklad nemá žádnou vypovídající schopnost do porovnávací metody.

Referenční příklad číslo 3:

Název: Pozemek Ostrava, p.č.: 646/28, 646/7, 649

Lokalita: Hrušov, ul. K šachtě

Popis: Pozemky ostatní plochy, přístupné ze zpevněné komunikace, rovinaté, veškeré inženýrské sítě jsou v přílehlé komunikaci, situované ve srovnatelné lokalitě. Na oceňovaném pozemku je situovaná stavba, která byla zohledněna v koeficientu KMZ.

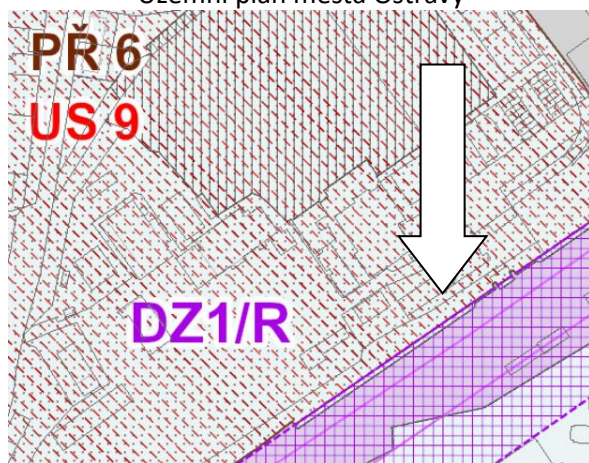
Koeficienty:

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

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m2]	JC [Kč/m2]	KC	[Kč/m2]
5 510 400	2 385	2 310,44	0,38	877,97

Analýza referenčního příkladu dle územního plánu města Ostrava:

Územní plán města Ostravy



Výsek z katastrální mapy



Dle územního plánu se jedná o plochu pro lehký průmysl, informace uvedená v Posudku Znalce, že jde o pozemek intenzity srovnatelného využití, není pravdivá. Jako zcela zavádějící výběr ze strany Znalce při ocenění pozemků považujeme použití referenčního příkladu s nemovitou věcí, na které je stavba a následně stav vyřešit koeficientem. V tomto ohledu tedy nejde jen o referenční příklad s jiným využitím území dle územního plánu, ale i o referenční příklad jiného typu nemovitosti (obchodovány byly za uvedenou cenu v referenci pozemky a stavby).

3 Závěr

Zadání odborného vyjádření:

V rámci tohoto odborného vyjádření bylo naším úkolem zhodnotit znalecký posudek č. 8748-177/2023 vypracovaný dne 21. 8. 2023 znalcem Martinem Vehovským pro zadavatele cresco&finance a.s. s cílem posoudit, zda tento Posudek poskytuje relevantní podklad pro stanovení obvyklé ceny předmětných pozemků v k.ú. Heřmanice a k.ú. Hrušov (pozemky pod úložným místem těžebního odpadu/odval Heřmanice).

Odpověď:

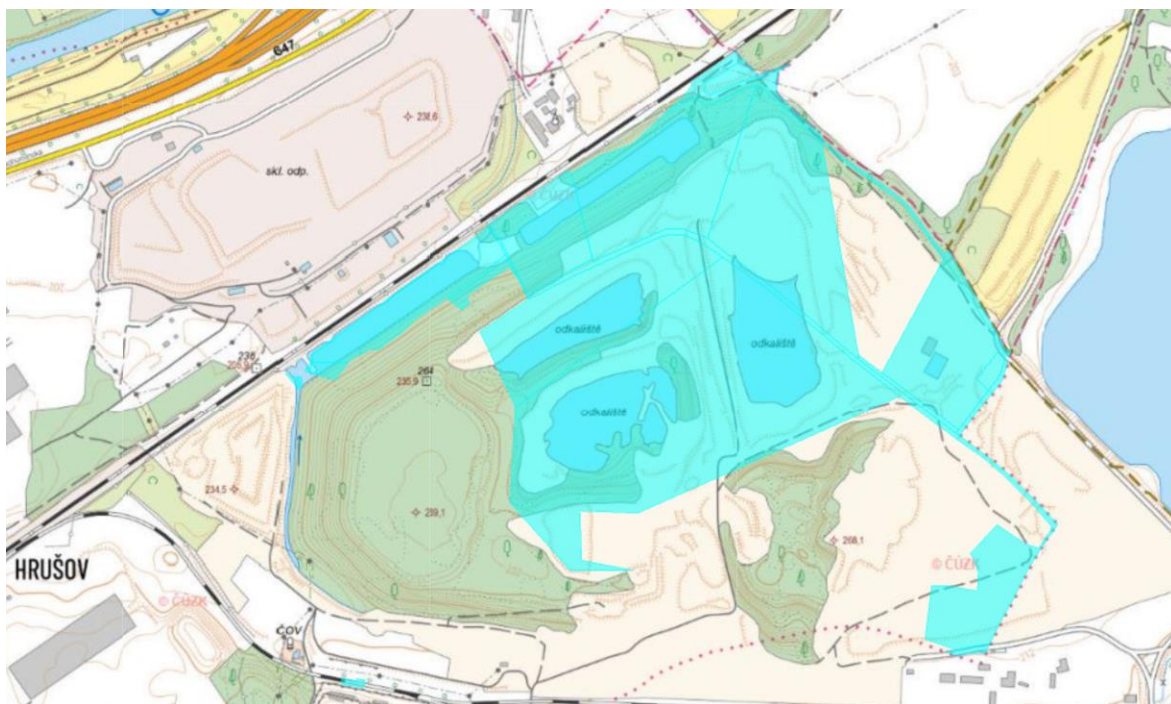
V návaznosti na vymezený úkol, získané informace/podklady a vlastní šetření jsme došli k závěru, že znalecký posudek číslo č. 8748-177/2023 vypracovaný dne 21. 8. 2023 znalcem Martinem Vehovským pro zadavatele cresco&finance a.s. obsahuje vady, nepravdivé a neodůvodněné údaje. Níže shrnujeme podstatné výhrady:

- **Znalec v rámci znaleckého posudku neuvádí současný stav pozemků a využitelnost v územním plánu. V rámci odhadu obvyklého nájemného, které vychází z obvyklé ceny pozemků stanovené Znalcem, se objevuje informace, že jde o ocenění pro budoucí stav po sanaci a změně územního plánu na území plochy pro lehký průmysl.**
- **V rámci porovnávací metody Znalec používá reference pozemků z území pro lehký průmysl a nepravdivě je srovnává s oceňovanými pozemky, tak jako by byly rovněž dle územního plánu v území pro lehký průmysl a bylo by zde možné například realizovat výrobní haly.**
- **Znalec se ve svém Posudku nezabývá současnou využitelností souborů pozemků, tj. co mi může přinést, pokud soubor pozemků nabydu jako nezávislý účastník nemovitostního trhu nebo případně, co mi může soubor pozemků přinést po dokončení rekultivace odvalu.**

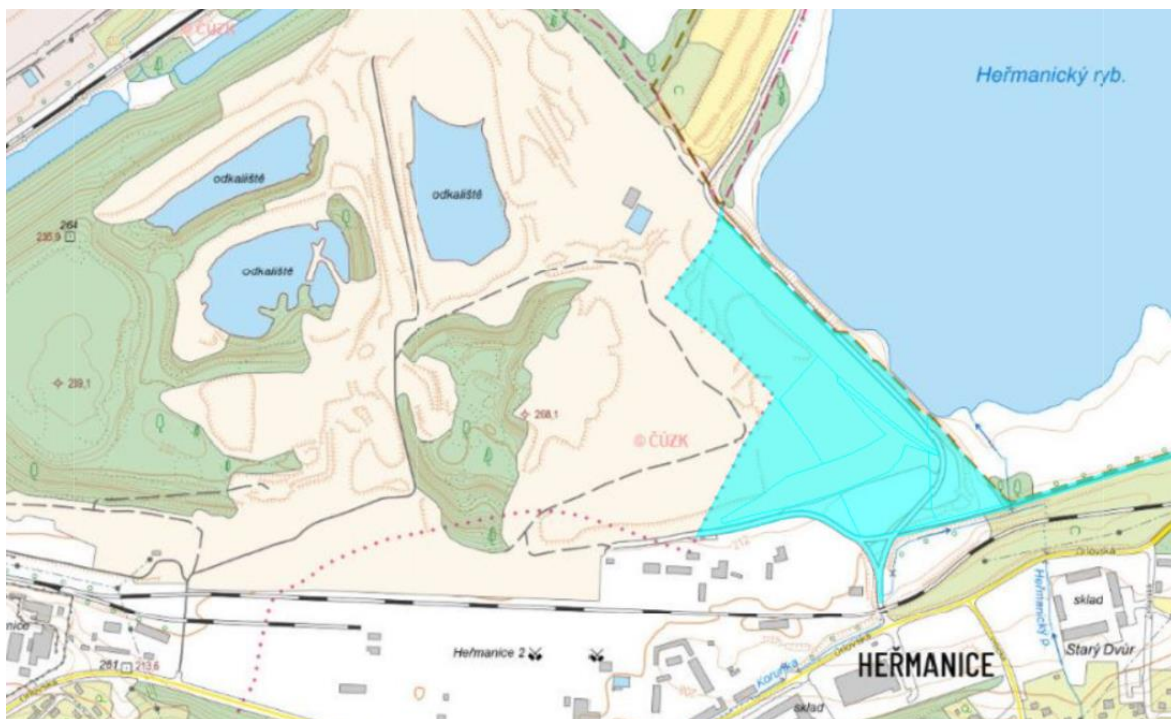
Předložený znalecký posudek č. 8748-177/2023 vypracovaný dne 21. 8. 2023 znalcem Martinem Vehovským nelze považovat za relevantní podklad pro stanovení obvyklé ceny pozemků v k.ú. Heřmanice a k.ú. Hrušov.

Příloha – Vymezení posuzovaných pozemků v katastrální mapě

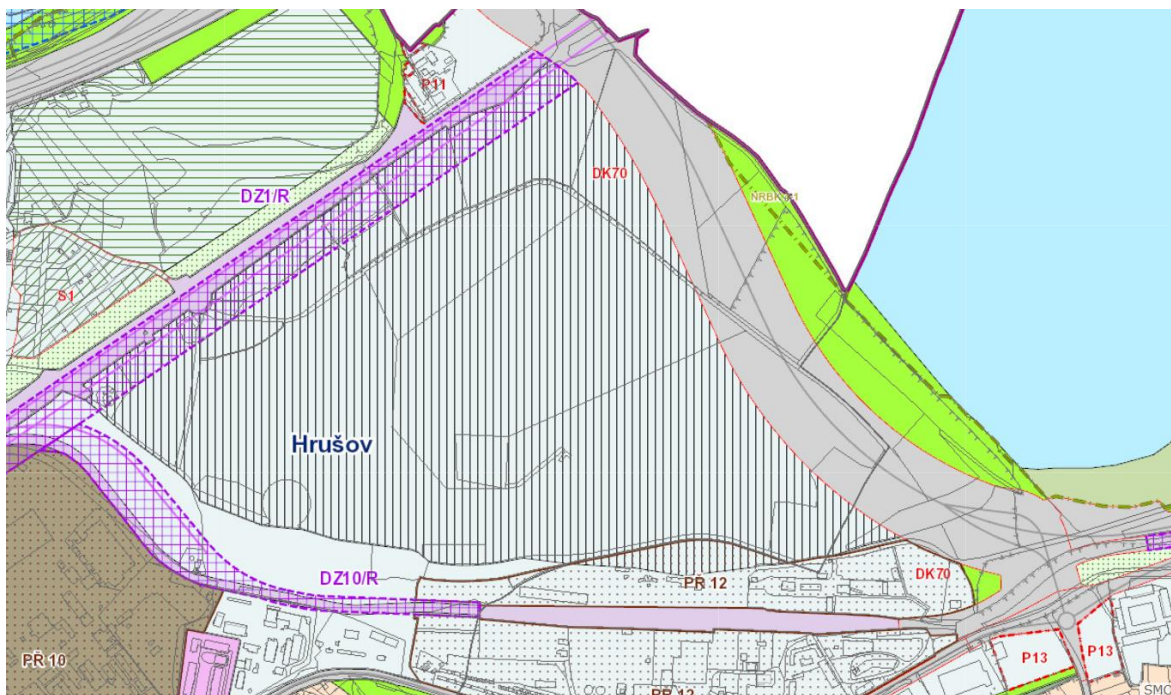
Posuzované pozemky v katastrálním území Hrušov:







Posuzované pozemky v katastrálním území Heřmanice:



Příloha – Územní plán města Ostravy pro posuzované území



-  skládka průmyslového odpadu - technická rekultivace
-  plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu)
-  krajinná zeleň
-  územní rezerva pro železniční dopravu

Regulativ pro největší plochu z území:

Skládka odpadu – technická rekultivace

Slouží: uložení odpadu z těžební nebo průmyslové výroby s následnou technickou rekultivací předmětné plochy.

Hlavní využití:

- plochy a zařízení, které sloužily nebo ještě slouží pro uložení odpadu z těžební nebo průmyslové výroby (např. haldy hluchiny z těžby černého uhlí, haldy odpadu z výroby surového železa a z výroby oceli, haldy odpadu z chemické výroby) s cílem upravit terén plochy tak, aby bylo umožněno její další využití pro rozvojové funkce města,
- podmínkou pro využití této plochy je zpracování územní studie, která ověří možnosti využití území včetně napojení na veřejnou infrastrukturu a následné vydání změny ÚPO, která stanoví rozsah a způsob využití jednotlivých pozemků včetně koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny.

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním využitím.