



Iveta Šlachtová

Úřad městského obvodu Ostrava-Jih

Odbor právní

Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

T +420 599 430 335

F +420 599 430 416

E iveta.slachtova@ovajih.cz

W www.ovajih.cz

Tato zpráva může obsahovat důvěrné informace a je určena výhradně zamýšlenému adresátovi. Pokud jím nejste, nebo se domníváte, že jím nejste, informujte neprodleně o této skutečnosti odesílatele a vymažte zprávu, včetně příložených příloh z Vašeho počítače. Pokud nejste zamýšleným adresátem, nejste oprávněn šířit, zveřejňovat, kopírovat nebo zpřístupňovat obsah této zprávy ani příložených příloh.

Tato zpráva není nabídkou na uzavření smlouvy nebo přijetím nabídky, není-li v ní uvedeno jinak. Je-li tato zpráva součástí procesu vyjednávání smlouvy, bere adresát zprávy na vědomí, že z ní nelze vyvozovat povinnost uzavřít smlouvu, a že nemůže založit jeho důvodné očekávání na uzavření smlouvy. Ukončení vyjednávání o smlouvě ze strany statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih v jakékoli fázi vyjednávání, a to i bez vážného důvodu, nemůže být považováno za protiprávní či umožňující vznik jakýchkoliv závazků městského obvodu nebo nároku vůči němu. Možnost uzavření smlouvy, aniž by byl beze zbytku výslovně sjednán celý její obsah formou všemi stranami schváleného písemného smluvního návrhu, je vyloučena. Jakákoliv sdělení, která obsahuje tato e-mailová zpráva, v žádném případě nezakládají adresátovi žádné nároky vůči městskému obvodu, a to ani nárok na náhradu škody podle § 1729 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

From: Miškaříková Andrea Mgr. <Andrea.Miskarikova@ovajih.cz>

Sent: Tuesday, May 4, 2021 3:01 PM

To: Šlachtová Iveta <Iveta.Slachtova@ovajih.cz>

Cc: Hojcký Martin Mgr. <Martin.Hojecky@ovajih.cz>

Subject: FW: 106 doplnění

Předávám

Mgr. Andrea Miškaříková

vedoucí odboru

Úřad městského obvodu Ostrava-Jih

odbor majetkový

Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

T +420 599 430 252

M+420 724 213 188

E andrea.miskarikova@ovajih.cz

W www.ovajih.cz

From: [REDACTED]

Sent: Tuesday, May 4, 2021 2:50 PM

To: Miškaříková Andrea Mgr. <Andrea.Miskarikova@ovajih.cz>

Cc: Mentlík Petr Mgr. <Petr.Mentlik@ovajih.cz>

Subject: Fw: 106 doplnění

Ještě jednou dobrý den . Raději doplním zákonné požadavky k níže podané žádosti o informace dle zákona 106.

[REDACTED]

místo doručení: prosím, abych byl až budou materiály připraveny [REDACTED] a

odpovědi a materiály si vyzvednu na úřadě MOb Ostrava Jih osobně.

Snad je to vše.

Od: [REDACTED]

Odesláno: 4. května 2021 13:09

Komu: Miškaříková Andrea Mgr.

Kopie: Mentlík Petr Mgr.

Předmět: 106

Dobrý den paní vedoucí,

na základě zákona č.106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím Vás prosím o následující.

1. Znalecký posudek na prodanou nemovitost číslo parcely 3487/5 včetně nemovitosti.
2. Znalecký posudek na prodanou nemovitost číslo parcely 3487/4 včetně nemovitosti.
- 3.Znalecký posudek na prodanou nemovitost dvůr, číslo parcely 2984.
- 4.Znalecký posudek na prodanou nemovitost číslo parcely 3485 včetně nemovitosti č.p.2625. Kopii kupní smlouvy k těmto nemovitostem.
- 5.Informaci, zda je parcela 2984 vedena v pasportu komunikací. Pokud ne, z jakého důvodu.
- 6.Jakým způsobem byla k ocenění předmětných nemovitostí vybrána ing.Yveta Barvíková. Pokud existuje mandátní smlouva, prosím o její zaslání. Pokud ne, prosím o kompletní dokumentaci spojenou se jmenovanými posudky. Způsob a datum výběru, ceny a data zadání a odevzdání..
- 7.Kolik znaleckých posudků pro ÚMob Ostrava Jih [REDACTED] za posledních 6 let zpracovala. Prosím o jmenný seznam a data odevzdání.
- 8.U stavby na pozemku č.p.3487/5 prosím o zaslání stavebního povolení. Prosím o postoupení tohoto dotazu dle zákona č.106 stavebnímu úřadu.

Všechny nemovitosti se nacházejí v k.ú.Zábřeh nad Odrou. Tabulkové náklady spojené s tiskem a administrací dotazů jsem připraven uhradit.

Děkuji



Vaše značka:

ze dne:

Č. j.: JIH/048866/21/OPR/Hoj

pan

Sp. zn. S-JIH/039885/21/OPR/11 INF 13/2021

Vyřizuje Mgr. Martin Hojecký

Telefon: + 420 599 430 285

Fax: + 420 599 430 416

E-mail: martin.hojecky@ovajih.cz

Datum: 31. 5. 2021

Vyjádření k žádosti o poskytnutí informací

Vážený pane bakaláři,

dne 4. 5. 2021 jsme od Vás obdrželi žádost o informace dle zákona č. 106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů, čj. JIH/039885/21/OPR, INF 13/2021, která se týká znaleckých posudků na Vámi uvedené nemovitosti.

V žádosti jste požadoval poskytnout odpověď na níže uvedené dotazy či poskytnout níže požadované materiály, kdy k uvedenému Vám současně sdělujeme:

1. Znalecký posudek na prodanou nemovitost číslo parcely 3487/5 včetně nemovitosti.

Kopii tohoto materiálu Vám zasiláme v Příloze č. 1 našeho dopisu.

2. Znalecký posudek na prodanou nemovitost číslo parcely 3487/4 včetně nemovitosti.

Kopii tohoto materiálu Vám zasiláme v Příloze č. 2 našeho dopisu.

3. Znalecký posudek na prodanou nemovitost dvůr, číslo parcely 2984.

Kopii tohoto materiálu Vám zasiláme v Příloze č. 3 našeho dopisu.

4. Znalecký posudek na prodanou nemovitost číslo parcely 3485 včetně nemovitosti č.p. 2625. Kopii kupní smlouvy k těmto nemovitostem.

Kopii tohoto materiálu Vám zasiláme v Příloze č. 4 a 4b našeho dopisu.

5. Informaci, zda je parcela 2984 vedena v pasportu komunikací. Pokud ne, z jakého důvodu.

V k.ú. Zábřeh nad Odrou se nacházejí dvě parcely uvedeného čísla, žádná není evidována v pasportu místních komunikací, a to:

- a) *Parcela stavební č. 2984*, která je zastavěna rodinným domem č. p. 680 na ul. V Poli (vlastníkem je soukromá osoba).
- b) *Parcela pozemková č. 2984*, která se nachází v uzavřeném areálu objektu poblíž ul. Plzeňská, Pavlova (vlastníkem je Ostravská sportovní, z. s.). Protože se jedná o plochu v areálu, kde není zajištěn veřejný přístup, a plocha tak slouží výlučně pro potřeby vlastníka přilehlých objektů, ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se nemůže jednat místní komunikací.



6. Jakým způsobem byla k ocenění předmětných nemovitostí vybrána [redacted] Pokud existuje mandátní smlouva, prosím o její zaslání. Pokud ne, prosím o kompletní dokumentaci spojenou se jmenovanými posudky. Způsob a datum výběru, ceny a data zadání a odevzdání.

Pani [redacted] je jedním ze znaleců, kteří zpracovávají znalecké posudky za účelem zjištění ceny obvyklé. Náklady na zpracování posudku hradil kupující. Mandátní smlouva se znalcem není uzavřena. Znalecké posudky byly objednány na základě objednávky a vyhotovené osobně doručeny na majetkový odbor.

7. Kolik znaleckých posudků pro ÚMOB Ostrava Jih [redacted] za posledních 6 let zpracovala. Prosím o jmenný seznam a data odevzdání.

[redacted] zpracovala za posledních 6 let celkem 21 znaleckých posudků. Kopii tohoto materiálu Vám zasíláme v Příloze č. 5 našeho dopisu.

8. U stavby na pozemku č.p. 3487/5 prosím o zaslání stavebního povolení. Prosím o postoupení tohoto dotazu dle zákona č. 106 stavebnímu úřadu.

Kopii tohoto materiálu Vám zasíláme v Příloze č. 6 našeho dopisu.

Děkujeme Vám za Vámi projevený zájem o věci veřejné a o výsledky naší práce.

S pozdravem

Mgr. Martin Hojecký
právník
(dokument je elektronicky podepsán)

Příloha: Příloha č. 1: znalecký posudek parc. č. 3487/5.
Příloha č. 2: znalecký posudek parc. č. 3487/4.
Příloha č. 3: znalecký posudek parc. č. 3485
Příloha č. 4: kupní smlouva
Příloha č. 5: seznam znaleckých posudků 2017-2020
Příloha č. 6: stavební povolení-pozemek 3487/5

1

Znalecký posudek č. 88/17

ve věci stanovení ceny v místě a čase obvyklé (tržní) nemovitých věcí -
pozemku parc.č. St.3487/5, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba,
vč. příslušenství, vše zapsáno na LV 3152 v katastrálním území Zábřeh nad Odrou,
obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Objednatel: Statutární město Ostrava
Prokešovo nám.1803/8
729 30 Ostrava – Moravská Ostrava

Příjemce (zasílací adresa): Městský obvod Ostrava - Jih
Horní 791/3
700 30 Ostrava – Hrabůvka

Č. obj.: O/2484/2017/OMJ

Účel : Stanovení obvyklé – tržní ceny nemovitých věcí

Podle stavu ke dni 20.06.2017 vypracovala:



Tento znalecký posudek obsahuje 12 listů textu a 14 listů příloh. Znalecký posudek
byl proveden ve 3 vyhotoveních. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V 

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je stanovení ceny v místě a čase obvyklé (tržní) nemovitých věcí - pozemku parc.č. St.3487/5, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, vč. příslušenství, vše zapsáno na LV 3152 v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitosti, zaměření a fotodokumentace byla znalcem provedena dne 20.06. 2017 za přítomnosti zástupců správce nemovitostí, městského obvodu Ostrava – Jih.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený k datu 14.06.2017 Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – dálkovým přístupem (viz příloha č.1)
- Kopie katastrální mapy nemovitostí vyhotovená k datu 22.06.2017 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz (viz příloha č.2)
- Částečná dokumentace stavby - půdorys
- Cenové údaje z KN, ceny sjednané v roce 2015-2016

č.řízení v KN V- 19795/2016-807	č.řízení v KN V- 13942/2015-807
č.řízení v KN V- 7721/2016-807	č.řízení v KN V- 20741/2016-807
č.řízení v KN V- 11592/2015-807	č.řízení v KN V- 16920/2016-807
č.řízení v KN V- 11591/2015-807	č.řízení v KN V- 18904/2015-807
č.řízení v KN V- 4245/2015-807	
- vyjádření k existenci sítě Veolia Energie zn.RSEM/20170623-006 z 26.6.2017
- vyjádření k existenci sítě ČEZ distribuce č.j.0100765425 z 23.6.2017
- <http://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
- <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- <https://www.sreality.cz/>
- <http://gisova.ostrava.cz/>
- Zákon č.151/1997 Sb.o oceňování majetku
- Vyhláška Ministerstva financí č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., vyhl. 345/2015 Sb., vyhl. č.53/2016 a vyhl. 443/2016 Sb..
- Literatura:
 - BRADÁČ, SCHOLZOVÁ, KREJČÍŘ : Úřední oceňování majetku 2017, CERM Brno, 2016
 - BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: Soudní inženýrství, CERM Brno, 1999
 - BRADÁČ A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM Brno, 2001

4. Vlastnické a evidenční údaje

Okres:	CZ0806	Ostrava - město
Obec:	554821	Ostrava
Kat. území:	714305	Zábřeh nad Odrou
LV:	3152	

4.1. Vlastnické právo

LV 3152 : Vlastnické právo:

Statutární město Ostrava, Prokešovo nám.1803/8, Ostrava

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městský obvod Ostrava – Jih, Horní 791/3, Ostrava - Hrabůvka

4.2. Omezení vlastnického práva

Zástavní práva - podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1), nejsou k oceňovaným nemovitostem zřízena zástavní práva.

Věcná břemena – podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1), je k oceňovaným nemovitostem zřízeno věcné břemeno jízdy - ve prospěch pozemku parc.č. St.3487/3.

5. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je pozemek parc.č.St.3487/5, jehož součástí je budova bez čp/če – jiná stavba, včetně příslušenství, vše v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

V místě se oceňované nemovité věci nachází v městském obvodu Ostrava - Jih, městské části Zábřeh, na ulici Plzeňská. Budova bez čp/če je součástí celku několika dalších objektů, původně určených k užívání podnikem Nová Huť(Mittal), který měl v této oblasti ubytovací kapacity pro své zaměstnance. Dnes je část objektů užívána jinými firmami – obchodní, kancelářské, skladovací a provozní prostory, v části jsou umístěny prvky technické infrastruktury (Veolia Energie, rozvodna a trafostanice v nájmu ČEZ).

V okolí se v současnosti nachází domy určené k hromadnému bydlení, hřiště ZŠ Kpt.Vajdy a čtyřproudová městská komunikace s tramvajovým pásem ul. Plzeňská.

Budova bez čp/če – jiná stavba je užívána cca od konce 60-tých let 20-tého století. V minulosti byla užívána jako bourárna masa, užívaná pro vývařovnu, sídlící ve vedlejším objektu, o čemž svědčí i částečně dochované vnitřní vybavení budovy. Dále se zde nachází rozvodna a trafostanice, původně v majetku Mittal, nyní v majetku SMO, provozovaná na základě smlouvy o pronájmu ČEZem.

Objekt je dvoupodlažní. Zásobování vodou, elektřinou i teplem bylo z veřejné sítě, nyní je objekt (kromě rozvodny a trafostanice - kabel VN, NN) odpojen. Kanalizační přípojka Ostrava je Statutárním městem.

• Pozemek parc.č.St.3487/5

Je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří a je zastavěn budovou bez čp/če – jiná stavba a částečně teplovodním kolektorem. Má rovinatý charakter s možností přímého napojení na vodu a elektřinu. V cenové mapě č.17, stavebních pozemků Města Ostravy, je tomuto pozemku přiřazena cena 790 Kč/m². Výměra pozemku 502 m². Dle ÚP je pozemek součástí plochy se způsobem využití „Bydlení v bytových domech“.

• Budova bez čp/če – jiná stavba

V 1.NP lze budovu rozdělit na část A a B.

Část A je momentálně pronajata jako rozvodna a trafostanice ČEZu, která neslouží pouze pro potřeby objektu, nýbrž zde dochází k rozvádění elektřiny do širšího okolí. Část A od části B odděluje průjezd do dvora.

V části B se nachází vstupy z uliční části i ze dvora, chodby a schodiště. Je zde rovněž nákladní výtah, sociální zařízení a několik místností, které nejspíše sloužily jako sklady. Asi jedna polovina půdorysu části B je přístupna samostatně uličními vchody. V jedné z těchto částí býval sklad olejů. Druhá část, přístupná rovněž z ulice bývala za předcházejícího majitele neoprávněně užívána nepřizpůsobivými občany. Pod touto částí půdorysu vede teplovodní kanál Veolia Energie ČR a.s.

Ve 2.NP se nachází chodba, která v minulosti spojovala objekt se sousední budovou, v současnosti je průchod zazděn. V pravé části půdorysu se nachází volný prostor nazývaný sklad. V levé části půdorysu byly původně chladicí boxy jatek, s předchlazovanou, místností pro chladicí agregáty a strojovnou výtahu.

Celkový popis:

Základy jsou provedeny jako základové patky a pásy, nejspíše z železového betonu. Jsou opatřeny hydroizolací. Svislou nosnou konstrukcí tvoří železobetonový skelet, obvodové stěny vyzdívané, v 1.NP o tl. 300 mm a ve 2.NP o tl. 450 mm. Stropní konstrukce železobetonová, trámová. Zastřešení je provedeno plochou střechou s živичnou krytinou. nově Schodiště do 2.NP betonové. Vnitřní omítky štukové, vnější omítky břizolitové, obklad soklu cihelnými pásky. Okna dřevěná, zdvojená, výklopná, v 1.NP opatřená mřížemi, dveře dřevěné, resp. kovové, vstupní dveře opatřeny rovněž mřížemi. Podlahy většinou betonové, částečně z keramické dlažby. Místnosti sociálního zařízení obloženy keramickými obklady. V budově se nachází nákladní výtah – momentálně nefunkční. Ústřední vytápění a ohřev TUV není, radiátory jsou téměř všechny vymontovány. Elektroinstalace nefunkční, většina zařízení vymontována. Budova byla napojena na rozvody vody, elektřiny a kanalizace. Stav přípojek neznámý, v současnosti odpojeny.

Stáří: Objekt byl postaven cca koncem 60-tých let, 20-tého století
(stáří k datu ocenění je tudíž odhadováno na 50 let)

Technický stav: Stav stavebních konstrukcí - prvků dlouhodobé životnosti dobrý, střecha po rekonstrukci v roce 2014, do objektu již nezatéká. Ostatní konstrukce a vybavení na konci životnosti, případně se zde již vůbec nenacházejí. Objekt nebyl od poloviny 90-tých let 20-tého století využíván.

6. Použitá metodika ocenění

Obvyklá cena je dle zák. 151/1997 Sb. definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Výše popsaná obvyklá cena je tedy cena za jakou by mohla být označená nemovitost v daném čase a místě prodána či koupena.

Pro stanovení obvyklé ceny byly použity tyto metody :

- 1. Porovnání na základě jednotkové ceny
- 2. Indexová porovnávací metoda pro zjištění ceny pozemku
- 3. Výnosová hodnota

7. Obsah posudku

1) Porovnání na základě jednotkové ceny

Budova bez čp/če – jiná stavba na pozemku p.č. St.3487/5 vč. pozemku p.č. St. 3487/5

2) Indexová porovnávací metoda pro zjištění ceny pozemku

Pozemek parc.č. St.3487/5 (bez staveb)

3) Výnosová hodnota

Budova bez čp/če – jiná stavba na pozemku p.č. St.3487/5 vč. pozemku p.č. St. 3487/5

B. Posudek

1. Porovnání na základě jednotkové ceny

Budova bez čp/če - jiná stavba na pozemku parc.č. St.3487/5 vč. pozemku parc.č. St. 3487/5

Popis použité metodiky

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální bazická metoda - metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m³ obestavěného prostoru, za m² zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé či čisté). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj. Je zde také zohledněna existence služebnosti věcného břemene jízdy a rovněž nájemní smlouva, kterou provozuje ČEZ technologické zařízení v části objektu a infrastruktura procházející pod stavbou – teplovodní kanál Veolia Energie v současnosti bez smlouvy o věcném břemeni.

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

V dotčené lokalitě – v k.ú. Zábřeh nad Odrou, byl zjišťován rozsah prodaných nemovitostí. Byl zjištěn dostatečně velký soubor skutečně realizovaných prodejů nemovitých věcí. Při porovnání cen budeme proto vycházet z těchto sjednaných cen obdobných nemovitostí, jejichž prodej se uskutečnil v katastrálním území Zábřeh nad Odrou v letech 2015 - 16.

- 1) Objekt č.p. 2996 jež je součástí pozemku parc.č. St.4649 nacházející se na ulici Markova. Celková zastavěná plocha jednopodlažního objektu 118 m². Plocha pozemků 118 m². Obestavěný prostor objektu cca 530 m³.
Cena objektu včetně pozemku parc.č. St.4649 ve výši **997 000,- Kč**.
- 2) Objekt č.p. 3043 jež je součástí pozemku parc.č. St.4876 a St.6558 nacházející se na ulici Jugoslávská. Celková zastavěná plocha jednopodlažního objektu 406 m². Pozemek parc.č.St.6558 jiného vlastníka. Plocha pozemků 573 m².
Obestavěný prostor objektu cca 2 030 m³.
Cena objektu včetně pozemků parc.č.St.4876 a parc.č.1441 ve výši **4 250 000,- Kč**.
- 3) Objekt bez čp/če na pozemku parc.č. St.6485 nacházející se na ulici Čujkovova. Celková zastavěná plocha jednopodlažního objektu 54 m². Obestavěný prostor objektu cca 216 m³.
Cena objektu bez pozemku ve výši vlastnického podílu ½ činí **242 000,- Kč**.
- 4) Objekt č.p.2626 na pozemku parc.č. St.3484, včetně objektů bez čp/če na pozemcích parc.č. St 4034 a St.6190 nacházející se na ulici Pavlovova. Celková zastavěná plocha všech podlaží všech objektů 6152 m². Obestavěný prostor objektu cca 19 168 m³.
Cena objektu bez pozemku ve výši **30 000 000,- Kč**.

- 5) Objekt č.p.798 jež je součástí pozemku parc.č. St.6414 nacházející se na ulici Samaritánská. Celková zastavěná plocha všech podlaží objektu 404 m². Plocha pozemků 1585 m². Obestavěný prostor objektu cca 1 212 m³.

Cena objektu včetně pozemků parc.č.St.6414 a parc.č.331/9 ve výši 1 700 000,- Kč.

Výpočet ceny objektu

Objekt číslo	Přepočtená jednotková cena (Kč/m ² , Kč/m ³) za				
	OP	ZP	ZPP	PUH	PUČ
1.Markova	2 076,00		9 326,00		
2.Jugoslávská	1 794,00		8 970,00		
3.Čujkovova	2 532,00		10 128,00		
4.Pavlovova	2 132,00		6 823,00		
5.Samaritánská	1 946,00		5 354,00		
SJC - minimum	1 794,00		5 354,00		
SJC - průměr	2 096,00		8 120,00		
SJC - maximum	2 531,00		10 128,00		
<i>I₀</i>	0,388		0,388		
JCO - minimum	696,00		2 077,00		
JCO - průměr	813,00		3 151,00		
JCO - maximum	982,00		3 929,00		
Výměry (m ²)	3 540		909		
Cena oceňovaného objektu (Kč)					
CO - minimum	2 464 088		1 888 166		1 888 166,- Kč
CO - průměr	2 879 259		2 863 886		2 871 573,- Kč
CO - maximum	3 477 625		3 571 934		3 571 934,- Kč
Cena budovy bez čp/če – jiná stavba na poz. p.č. St. 3487/5, vč. pozemku parc.č. St. 3487/5 určená cenovým porovnáním:					2 870 000,- Kč

Výpočet jednotkových cen porovnávacích objektů je uveden v příloze č. 4 znaleckého posudku. Takto stanovená cena zahrnuje cenu budovy bez čp/če – jiná stavba, vč. poz. parc.č.St. 3487/5.

2. Indexová porovnávací metoda pro zjištění ceny pozemku

Pozemek parc.č. St.3487/5 (bez staveb)

Popis použité metodiky

Tato metoda spočívá v porovnání skutečně sjednaných cen několika pozemků s pozemkem oceňovaným. U každého z pozemků se známou tržní cenou vypočteme *jednotkovou cenu srovnávacího pozemku* JCS_{1-3} . Pro tento pozemek vypočteme násobením příslušných koeficientů *index srovnávacího pozemku* Is_{1-3} . Poté získáme *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku* $NJCS_{1-3}$, kde index $I=1,00$. Z jednotlivých $NJCS_{1-3}$ pak získáme průměrnou *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku* $NJCS$. Tu vynásobíme získaným *indexem oceňovaného pozemku* I_0 a obdržíme odhad *jednotkové ceny oceňovaného pozemku* JCO . I_s , I_0 indexy pozemků srovnávacích a oceňovaného pozemku, které jsou stanoveny na základě těchto kritérií:

- A – územní struktura
- B – typ stavebního pozemku
- C – třída velikosti obce
- D – Obchodní, respektive průmyslová poloha

E – Územní připravenost, infrastruktura

F – Speciální charakteristiky volitelné

Porovnávací pozemky: Pro porovnání byly použity ceny obdobných pozemků, jejichž prodej proběhl v průběhu období 11/2015-12/2016, dle údajů dostupných z katastru nemovitostí. Vše v katastrálním území Zábřeh nad Odrou:

- 1) Pozemky parc.č. 404/16 a parc.č.404/19 nacházející se poblíž oceňovaného pozemku, na ulici Na Nivách, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako ostatní plocha-jiná plocha a mají výměru celkem 737 m². Cena 266 000,- Kč.
Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „Bydlení v rodinných domech“. Pozemky doplňují užívání stávající nemovitosti.
Prodejní jednotková cena cca 361 Kč/m².
- 2) Pozemky parc.č. 458/20 a parc.č.458/65 nacházející se poblíž oceňovaného pozemku, na ulici Mňukova, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako ostatní plocha-jiná plocha a mají výměru celkem 761 m². Cena 400 000,- Kč.
Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „Bydlení v rodinných domech“. Pozemky jsou vhodné k výstavbě RD, avšak v současnosti obtížněji přístupné – chybí přímý vjezd.
Prodejní jednotková cena cca 526 Kč/m².
- 3) Pozemky parc.č. St.123, parc.č.156, parc.č.157, parc.č.158 a parc.č.159, nacházející se v místní části Zábřeh, na ulici Starobělská, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zbořeniště a ostatní plocha a mají výměru celkem 3 120 m². Cena 2 558 400,- Kč.
Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „Bydlení v bytových domech“. Pozemky jsou vhodné k výstavbě, i komerční.
Prodejní jednotková cena cca 820 Kč/m².

Ocenění pozemku Indexovou porovnávací metodou

a) porovnávací pozemky		(pozemky se známou výměrou a cenou)	
Zábřeh, Na Nivách			
Výměra srovnávacího pozemku:	VS_1	m ²	737,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS_1	Kč/m ²	361,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_1 = VS_1 \times JCS_1$	Kč	266 000,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A Územní struktura	průměrná		0,8
B Typ stavebního pozemku	jiný stavební		0,4
C Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,80
D Obchodní, resp. průmyslová poloha	obytné domy		1,30
E Územní připravenost, infrastruktura	velmi dobrá		1,25
F Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index srovnávacího pozemku:	$I_1 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,936
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_1 = JCS_1 / I_1$	Kč/m ²	386,-
Zábřeh, Mňukova			
Výměra srovnávacího pozemku:	VS_2	m ²	761,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS_2	Kč/m ²	526,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_2 = VS_2 \times JCS_2$	Kč	400 000,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			

A	Územní struktura	průměrná	0,80
B	Typ stavebního pozemku	částečně stavebně připravený	0,80
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	obytné domy	1,30
E	Územní připravenost, infrastruktura	dobrá	1,00
F	Speciální charakteristiky volitelné	chybí přístup	0,90
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_2 = A \times B \times C \times D \times E \times F$	1,348
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_2 = JCS_2 / I_2$ Kč/m ²	390,-

Zábřeh, Starobělská

Výměra srovnávacího pozemku:	VS_4	m ²	3120,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS_4	Kč/m ²	820,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_4 = VS_4 \times JCS_4$	Kč	2 558 400,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	průměrná	0,80
B	Typ stavebního pozemku	částečně stavebně připravený	0,90
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	obytné domy	1,30
E	Územní připravenost, infrastruktura	velmi dobrá	1,25
F	Speciální charakteristiky volitelné	vhodný i pro komerční využití	1,05
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_4 = A \times B \times C \times D \times E \times F$	2,211
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_4 = JCS_4 / I_4$ Kč/m ²	371,-

Průměrná normalizovaná jednotková cena srovnávacích pozemků: $NJCS$ Kč/m² 382,-

b) oceňované pozemky

Parc.č. St.3487/5

Zábřeh, Plzeňská

Výměra oceňovaných pozemků:	VS_0	m ²	502,00
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	průměrná	0,80
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený	1,30
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	obytné domy	1,30
E	Územní připravenost, infrastruktura	dobrá	1,25
F	Speciální charakteristiky volitelné	kolektor Veolia a kabel VN	0,50
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_0 = A \times B \times C \times D \times E \times F$	1,521
Jednotková cena oceňovaného pozemku		$JCO = NJCS \times I_0$ Kč/m ²	581,00
Obvyklá cena oceňovaného pozemku		Kč	291 673,00
Po zaokrouhlení:			292 000,00

Takto stanovená cena zahrnuje cenu pozemku parc.č.St. 3487/5 bez staveb, která může být použita při dalších výpočtech, případně při rozdělení ceny na stavby a pozemek.

2. Výnosová hodnota

2a) Budova bez čp/če vč. pozemku parc.č. St.3487/5

Popis použité metodiky

Výnosovou hodnotou lze nazvat jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Při výpočtu výnosové hodnoty se vychází ze vztahu :

$$C_v = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovitost i za rok}}{\text{úroková míra setinná}}$$

Za čistý zisk z nájmu nemovitosti se dosadí hodnota ročního nájemného snížená o nutné roční výdaje k dosažení tohoto nájmu. Výše uvedený vztah platí pouze v případě, že je předpoklad dlouhodobých příjmů v konstantní výši.

- **Dosažitelné nájemné**

Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se uvažuje s pronajmutím celého objektu včetně jeho příslušenství. Výše dosažitelného příjmu je stanovena ve výši obvyklého nájemného na základě nabídek RK - nájemné požadované jinými pronajímateli v místě a čase. Výpočet obvyklého nájemného – kanceláře, provozní a skladovací plochy.

Výše obvyklého nájemného stanovená na základě nabídek RK

Kanceláře	cena Kč m ² / měsíc	Cena Kč/ m ² / rok
Výškovická	76,00	912,00
Gurtějevova	73,00	876,00
Hulvácká	67,00	804,00
U Studia	58,00	696,00
Plzeňská	83,00	996,00
Obvyklé nájemné průměr	71,40 Kč	857,00 Kč

Náklady k dosažení příjmů

- **Reprodukční cena stavby**

Reprodukční cena stavby je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Pro výpočet výnosové hodnoty bude k výpočtu výše reprodukční ceny stavby použit výpočet ceny staveb dle platného cenového předpisu, tzn. dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č.53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Výpočet viz příloha č.5

Reprodukční cena stavby celkem (RC)

16 906 537,80 Kč

- **Daň z nemovitosti** - dle skutečnosti (viz.daňová kalkulačka)

- **Pojištění**

Seriózní výše pojistného se pohybuje v rozmezí 1,5 – 2,3 ‰ z reprodukční ceny stavby.

- **Průměrné roční výdaje na opravu, údržbu a amortizaci**

Za průměrné roční výdaje na opravu a údržbu se považují běžné opravy a údržba nemovitosti. Nejedná se o plánované velké opravy a rekonstrukce. Průměrné roční náklady se pohybují v rozmezí 0,5 – 1,5 ‰ z reprodukční ceny stavby.

- **Průměrné roční výdaje na správu nemovitostí**

Jedná se o předpokl. náklady na mzdu pracovníka (včetně všech odvodů), který bude činnosti potřebné pro správu nemovitostí (sjednávání nájemních smluv, jejich výpovědi, vymáhání nájemného, zajišťování údržby, jednání s úřady atd.) provádět.

- Míra kapitalizace**
 Míra kapitalizace (úroková míra, úroková sazba) udává, kolik činí úroky z jistiny po určité období. Obvykle se uvádí úroková míra za rok.
 Pro výpočet výnosové hodnoty bude použita výše úrokové míry pro administrativní budovy, uvedená v platném cenovém předpisu, tzn. příloze č. 22, dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č.53/2016 Sb. a vyhlášky č.443/2016 Sb..
- Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu**
 U objektu s velmi zanedbanou údržbou se jedná o opravy, které bude po zakoupení objektu nutno provést, aby se nemovitost dostala do stavu údržby průměrné. V tomto případě však nemůžeme započítat kompletní rekonstrukci, kterou stav budovy vyžaduje, nýbrž pouze nutné opravy a dovybavení objektu. Proto je i odhadovaná výše nákladů nižší, než by byla pro provedení rekonstrukce.

Odhad nákladů:

Obestavěný prostor stavby (OP):

3 540 m³

Cena nákladů 1 m³ OP stavby cca:

1 000,-Kč

Odhad nákladů na celkovou rekonstrukci objektu:

3 540 000,-Kč

Náklady celkem

3 540 000,-Kč

Výpočet výnosové hodnoty

a) Výměry pronajímaných ploch:			
1.NP	Nejsou započteny plochy pronajaté ČEZu a průjezd	m	200
2.NP	Je uvažován pronájem celého podlaží	m	400
b) Výnosy z pronajímaných ploch:			
Obvyklé nájemné	857 Kč/m ² /rok	Kč/rok	514 200,-
Výnosy celkem	VC	Kč/rok	514 200,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	16 906 538,-
Náklady na údržbu	$RC \times 1,0 \%$	Kč/rok	169 065,-
Pojištění	$RC \times 1,5 \%$	Kč/rok	25 359,-
Daň z nemovitosti		Kč/rok	4 788,-
Správa nemovitosti	$RC \times 1,0 \%$	Kč/rok	16 906,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	216 120,-
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	298 080,-
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,07
Výnosová hodnota stavby způsobilé k pronajmutí	$C_{ve} = V / i$	Kč	4 258 286,-
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu	NU	Kč	3 540 000,-
Výnosová hodnota		Kč	718 290,-
Hodnota pozemku parc.č.St 3487/5		Kč	292 000,-
Cena budovy bez čp/če vč. pozemku parc.č. 3487/5 stanovená výnosovou metodou		Kč	1 010 290,-

Výnosová metoda v tomto případě zcela nepostihuje skutečný stav nemovitých věcí, kdy je nutná kompletní rekonstrukce a tudíž i vyšší investiční náklady. Pokud by byly celkové náklady na rekonstrukci započteny do výsledku výnosové metody, byla by výnosová hodnota nulová.

C. Závěr

Rekapitulace

1)	Obvyklá cena pozemku parc.č. St.3487/5, jehož součástí je budova bez čp/če na, vč. příslušenství, stanovená cenovým porovnáním	2 870 000,- Kč
2)	Jednotková cena pozemku parc.č. St.3487/5 bez staveb, stanovená cenovým porovnáním	580,- Kč/m ²
3)	Cena pozemku parc.č. St.3487/5, jehož součástí je budova bez čp/če na, vč. příslušenství, stanovená výnosovou metodou	1 010 000,- Kč

Úkolem znaleckého posudku je stanovení ceny v místě a čase obvyklé (tržní) nemovitých věcí - pozemku parc.č. St.3487/5, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, vč. příslušenství, vše zapsáno na LV 3152 v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Obvyklá cena je stanovena na základě výsledků metody cenového porovnání, která nejlépe vystihuje současný stav na trhu s nemovitostmi.

Obvyklá cena nemovitých věcí, a to:

pozemku parc.č. St.3487/5, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, vč. příslušenství, vše zapsáno na LV 3152 v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město, stanovená k datu ocenění činí :

2 870 000,- Kč slovy: Dvamilionyosmsetsedmdesát tisíc Kč

V Ludgeřovicích 26.06.2017

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 18.09.2007,č.j.: Spr 3484/07 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 88/17.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 88/17.

Seznam příloh

- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| Příloha č. 1 | - Výpis z KN LV 3152 |
| Příloha č. 2 | - Kopie katastrální mapy |
| Příloha č. 3 | - Fotodokumentace |
| Příloha č. 4 | - Porovnávací objekty |
| Příloha č. 5 | - Výpočet reprodukční ceny stavby |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Příloha č.1

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2017 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 1 pro Statutární město Ostrava

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Území: 714305 Zábřeh nad Odrou

List vlastnictví: 3152

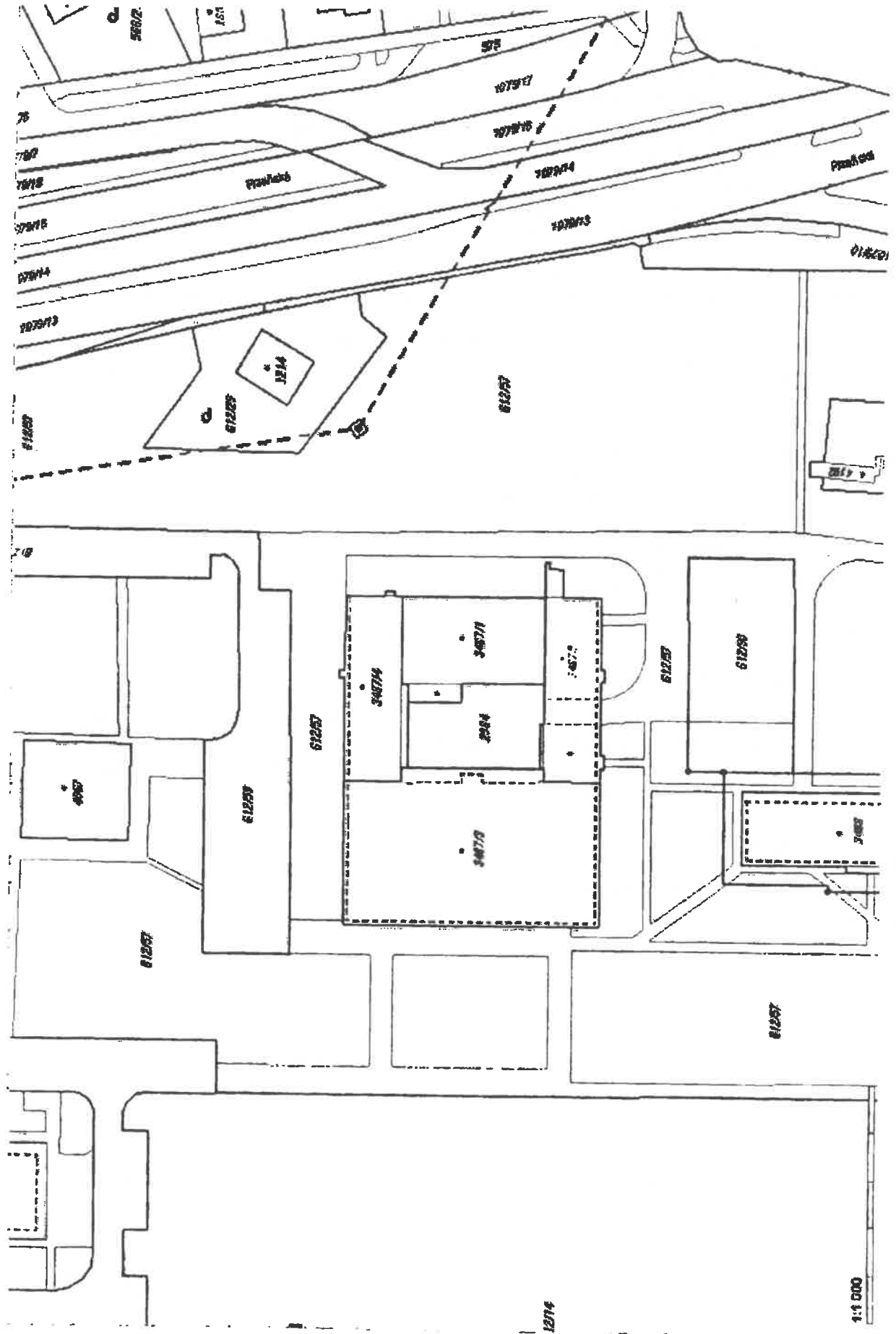
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
vlastnické právo		
Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	00845451	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městský obvod Ostrava-Jih, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava	00845451-004	

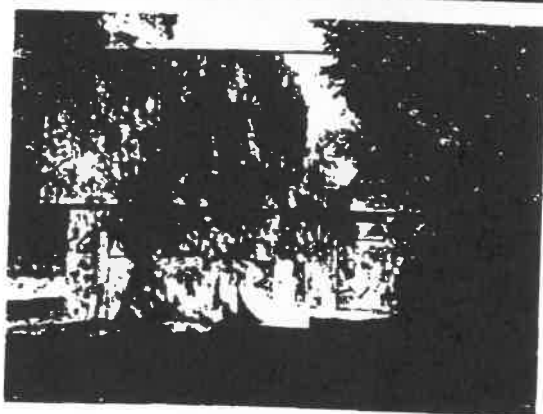
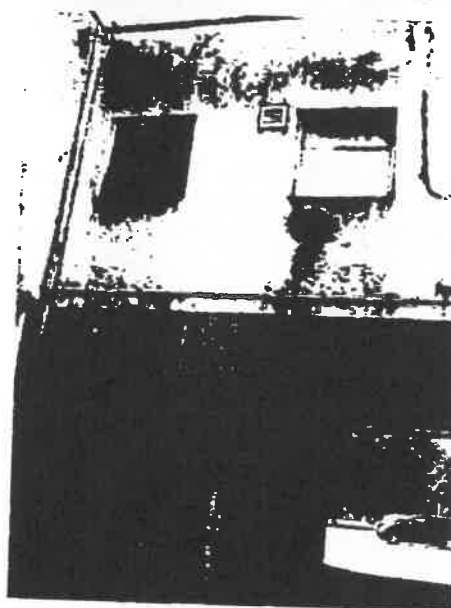
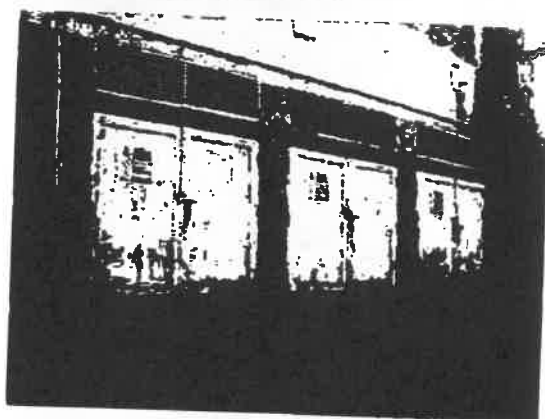
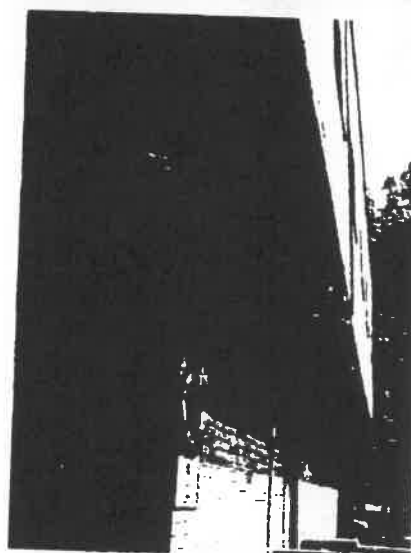
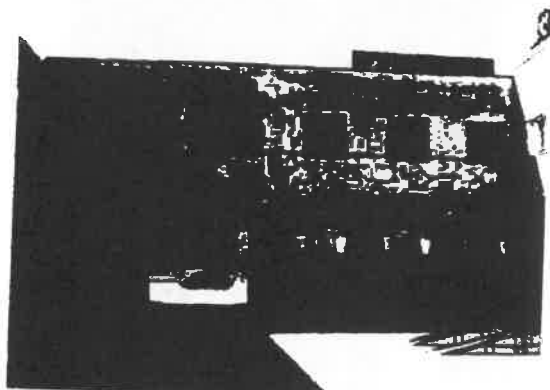
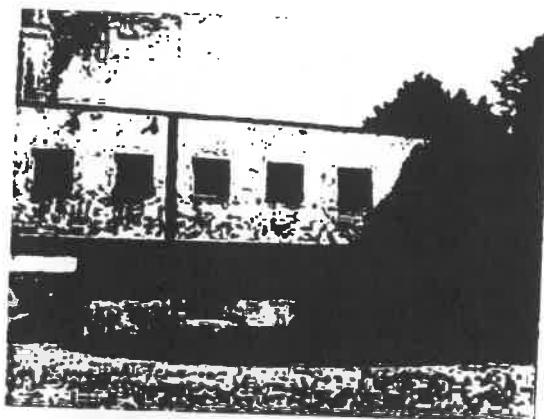
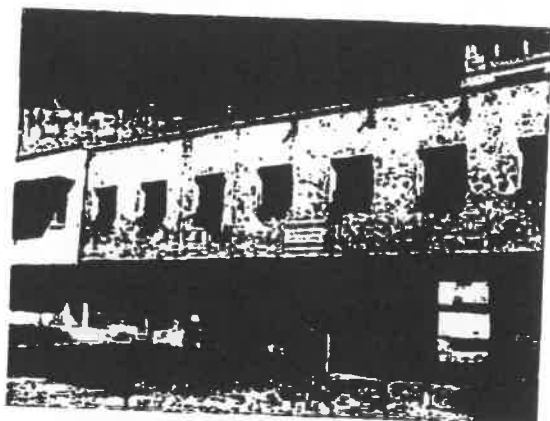
ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 3487/5	502	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3487/5				
C1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva				
Typ vztahu		Povinnost k		
Oprávnění pro				
o Věcné břemeno jízdy				
Parcela: St. 3487/3	Parcela: St. 3487/5		Z-3400640/1995-807	
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1246/1995.				
	POLVZ: 640/1995		Z-3400640/1995-807	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
D Jiné zápisy - Bez zápisu				
E Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Smlouva kupní ze dne 22.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.04.2013.				
Pro: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava			V-4011/2013-807	
Městský obvod Ostrava-Jih, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava			RČ/IČO: D0845451	
			00845451-004	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu				

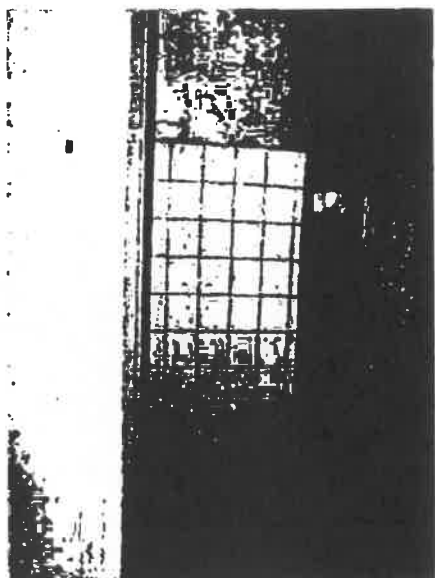
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí R
katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.



FOTODOKUMENTACE



BUDOVA BEZ ČP/ČE NA POZEMKU
PARC.Č. St. 3487/5



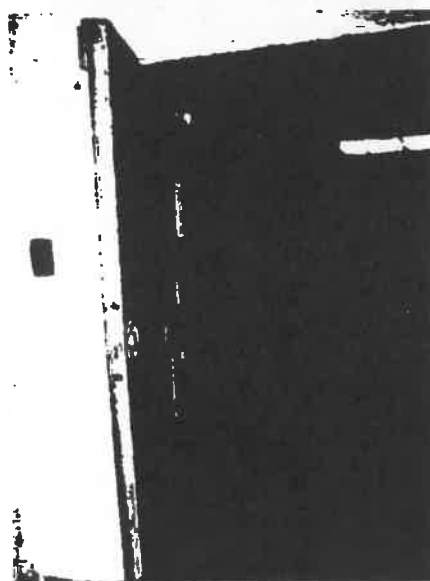
1.NP



1.NP



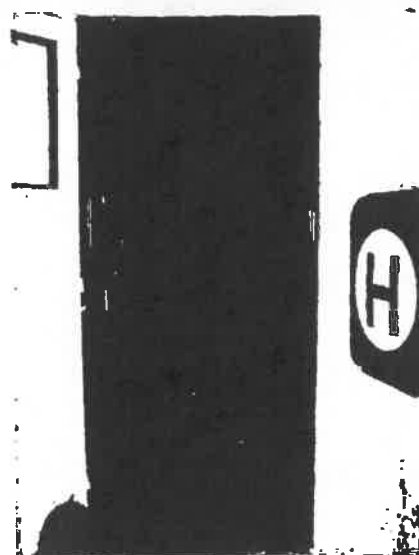
1.NP



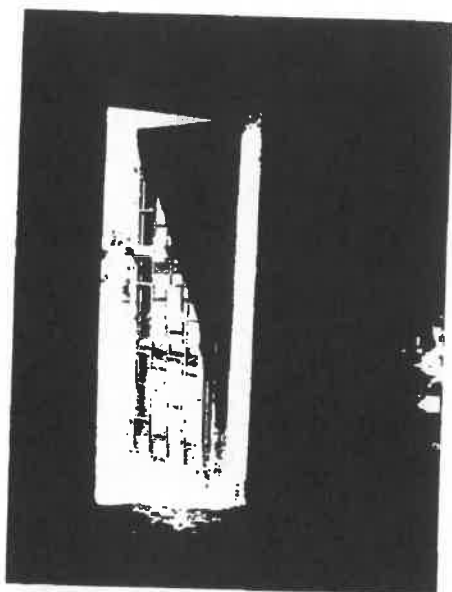
1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



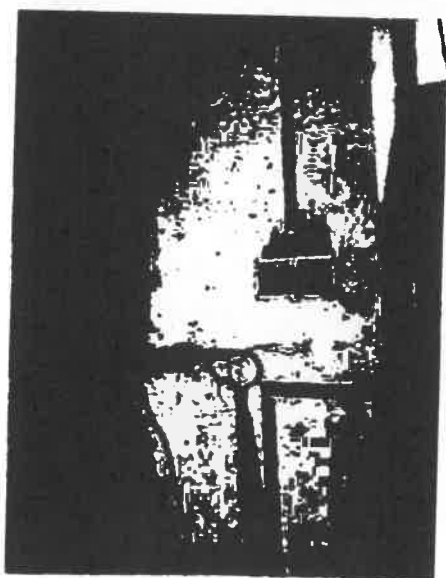
1.NP



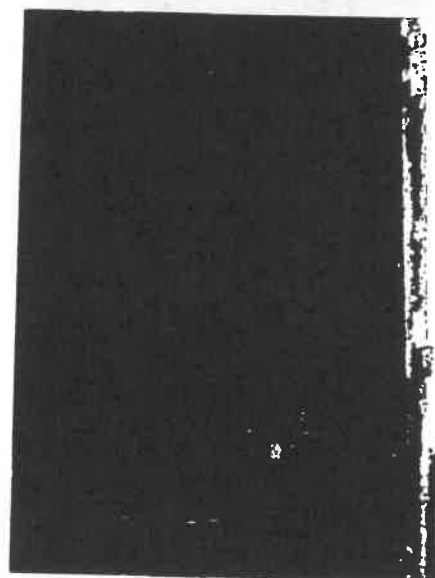
1.NP



1.NP

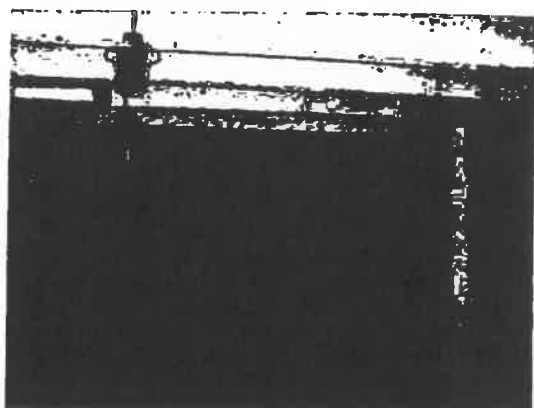


1.NP

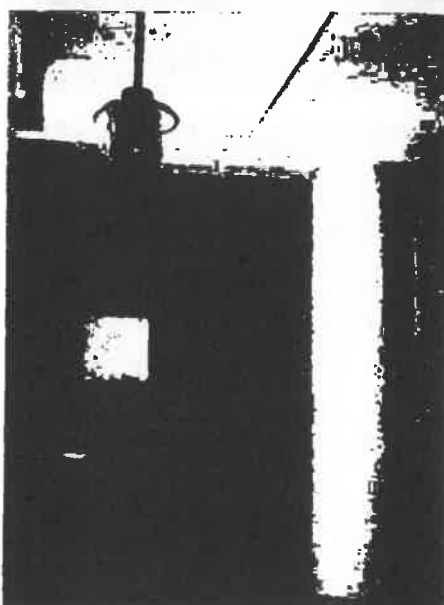
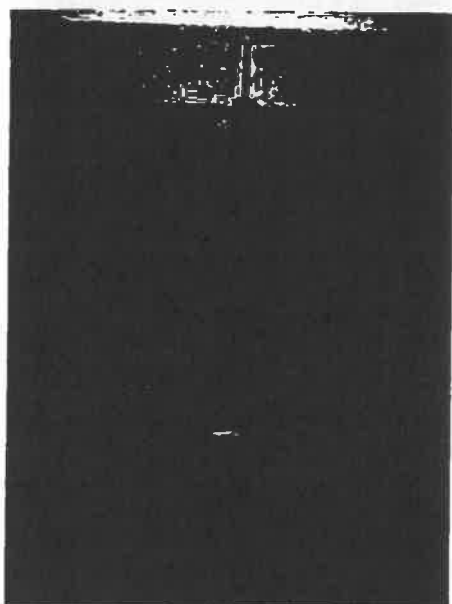
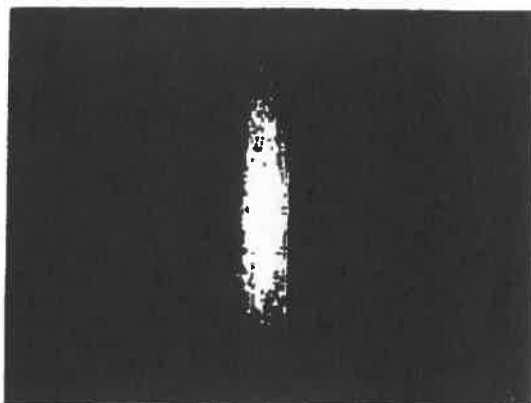


1.NP

PROSTORY VE 2.NP

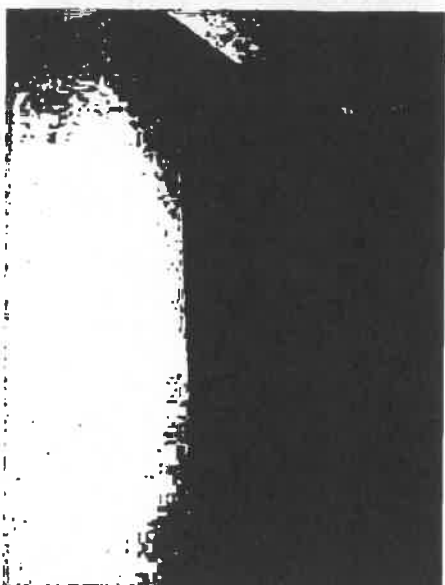


PROSTORY VE 2.NP



2.NP

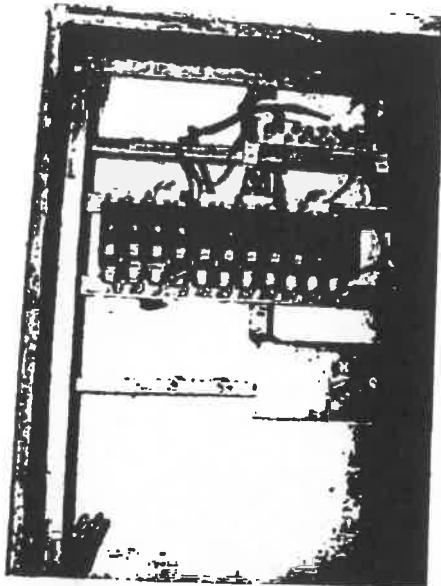
2.NP



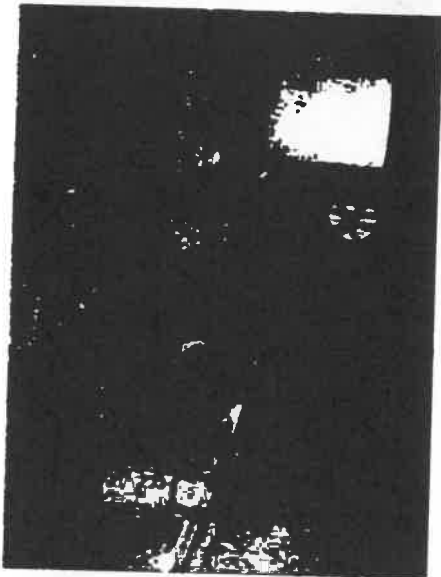
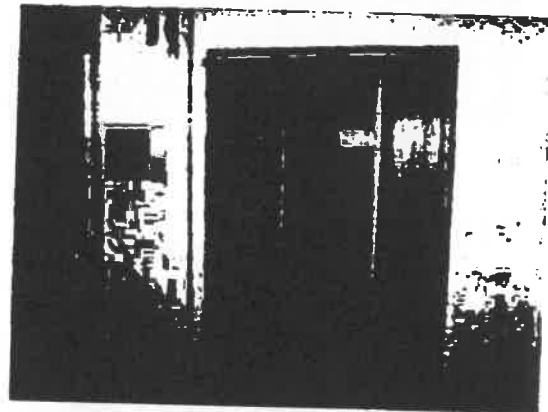
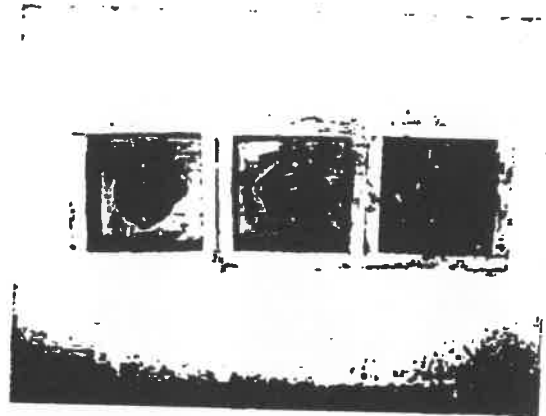
2.NP

2.NP

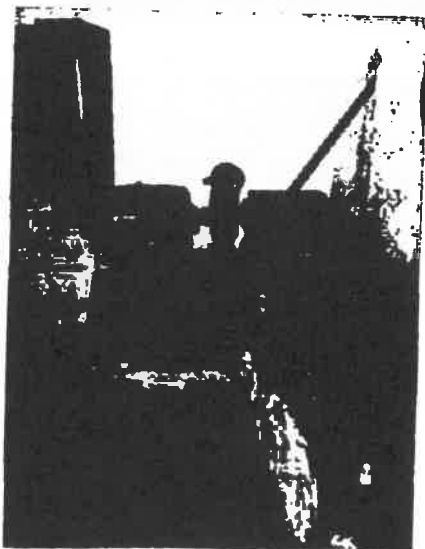
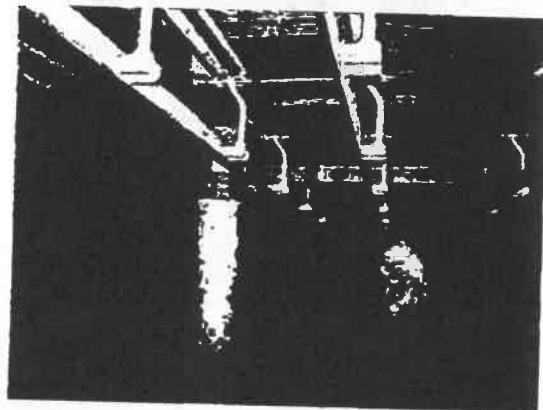
PROSTORY VE 2.NP



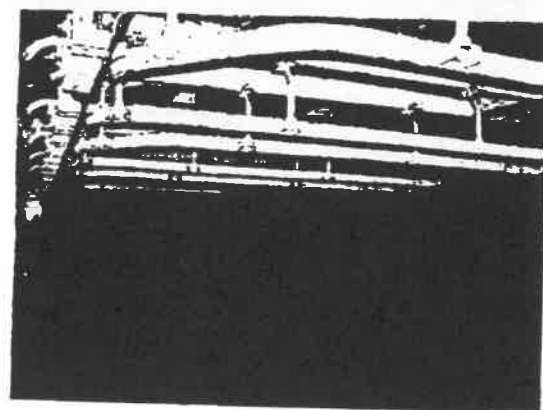
2.NP



2.NP

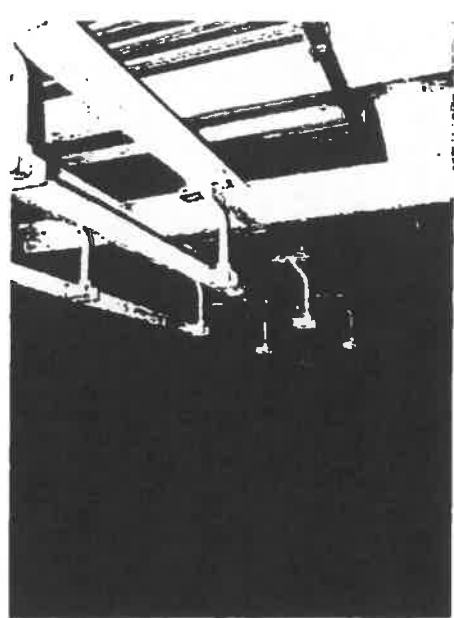


2.NP

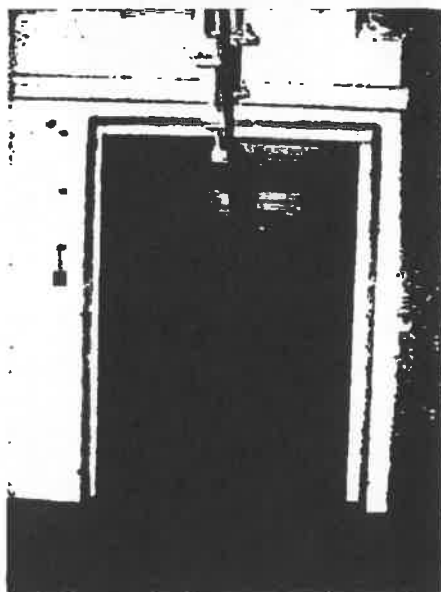




2.NP



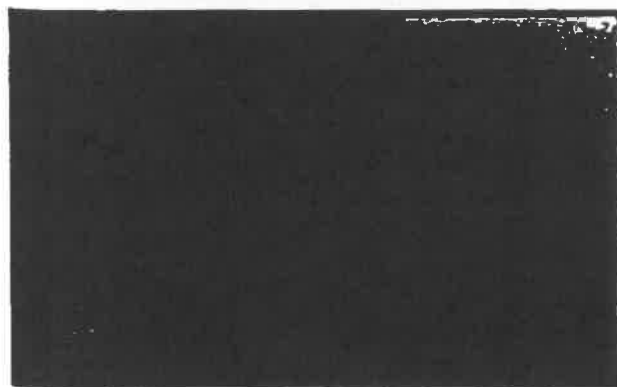
2.NP



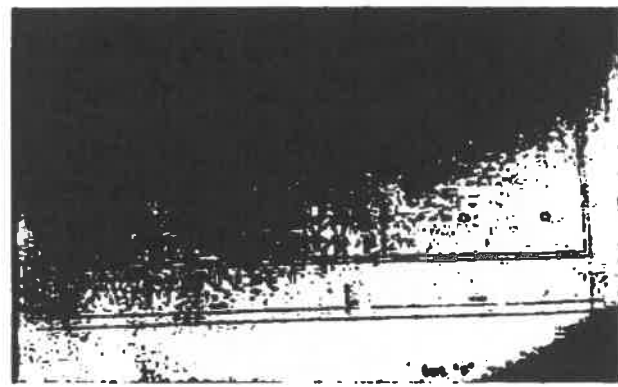
2.NP



2.NP



PŮDORYS 1.NP



PŮDORYS 2.NP

Porovnávací objekty

Oceňovaná nemovitá věc budova bez čp/če na pozemku parc.č. St. 3487/5

Jednotka		Výměra
Zastavěná plocha všech podlaží	ZP	909 m ²
Obestavěný prostor objektu	OP	3 540 m ³

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
Velikost obce	0,85	1,25	1,000
Správní funkce	0,97	1,03	1,000
Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,000
Přírodní okolí	0,94	1,06	1,000
Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
Školství	0,94	1,06	1,000
Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
Kultura, sport	0,94	1,06	1,000
Hotely ap.	0,98	1,02	1,000
Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,000
Životní prostředí	0,94	1,06	1,000
Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,000
Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,000
Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
Převládající zástavba	0,94	1,06	1,000
Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,060
Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,000
Uzemní plán	0,94	1,06	1,000
Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,000
Typ stavby	0,94	1,06	1,000
Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
Regulace nájemného	0,90	1,10	0,900
Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	0,900
Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,560
Udržba stavby	0,85	1,10	0,850
Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,950
Názor odhadce	0,90	1,10	1,000
Výsledný koeficient			0,388

Srovnatelné nemovité věci

Název: Objekt č.1 – č.p.2996, Markova					
Výchozí cena: 997 000,00 Kč					
Zdroj: cenové údaje KN					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,84	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celk.	0,95	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	0,906
Jednotka:		Výměra	Jedn. cena	KC	Upr. jedn. cena
Zastavěná plocha všech podlaží [ZP]		118,00 m ²	8 449,00	0,906	9 326,-
Obestavěný prostor objektu [OP]		530,00 m ³	1 881,00	0,906	2 076,-

Název: Objekt č.2 – č.p.3043, Jugoslávská					
Výchozí cena: 4 250 000,00 Kč					
Zdroj: Cenové údaje KN					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,89	29. Údržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celk.	1,05	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	1,167
Jednotka:		Výměra	Jedn. cena	KC	Upr. jedn. cena
Zastavěná plocha všech podlaží [ZP]		406,00 m ²	10 468,00	1,167	8 970,-
Obestavěný prostor objektu [OP]		2 030,00 m ³	2 093,00	1 167	1 794,-

Název: Objekt č.3 – bez čp/če, Čujkovova					
Výchozí cena: 484 000,00 Kč					
Zdroj: Cenové údaje KN					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00

15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Uzemní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
27. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,85	29. Udržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celk.	0,85	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	0,884

Jednotka:	Výměra	Jedn. cena	KC	Upr. jedn. cena
Zastavěná plocha všech podlaží [ZP]	54,00 m ²	8 963,00	0,884	10 128,-
Obestavěný prostor objektu [OP]	216,00 m ³	2 241,00	0,884	2 532,-

Název: Objekt č.4 – č.p.2626, Pavlova					
Výchozí cena: 30 000 000,00 Kč					
Zdroj: Cenové údaje KN					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,03
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Uzemní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,03	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,05
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,80	29. Udržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celk.	0,85	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	0,734
Jednotka:					
	Výměra	Jedn. cena	KC	Upr. jedn. cena	
Zastavěná plocha všech podlaží [ZP]	5 990,00 m ²	5 008,00	0,734	6 823,-	
Obestavěný prostor objektu [OP]	19 168,00 m ³	1 565,00	0,734	2 132,-	

Název: Objekt č.5 – č.p.798, Samaritánská					
Výchozí cena: 1 700 000,00 Kč					
Zdroj: Cenové údaje KN					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	0,95	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Uzemní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,70	29. Udržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celk.	1,15	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	0,785
Jednotka:					
	Výměra	Jedn. cena	KC	Upr. jedn. cena	
Zastavěná plocha všech podlaží [ZP]	404,00 m ²	4 208,00	0,785	5 354,-	
Obestavěný prostor objektu [OP]	1 111,00 m ³	1 530,00	0,785	1 946,-	

Výpočet reprodukční ceny stavby

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Budova bez čp/če na pozemku parc.č. 3487/5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce: Monolitická betonová tyčová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Výpočet jednotlivých ploch:

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	38,94*11,20	=	436,13
2.NP	39,065*12,10	=	472,69

Zastavěné plochy a výškv podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. Výška	Součin
1.NP	436,13 m ²	4,00 m	1744,52
2.NP	472,69 m ²	3,80 m	1796,22
Součet	908,82 m ²		3540,74

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 3,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 454,41 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Typ:		Obestavěný prostor
vrchní stavba	436,13*4+472,69*3,8	= 3 540,74 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 540,74 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S= standard, N= nadstandard, P= podstandard, C= nevyskytuje se, X= nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky a pásy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel tl. 30 cm	P	50
2.	zděné z cihel tl. 45 cm	S	50
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičné	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	X	
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění	ústřední	P	100
15.		S	20
16. Elektroinstalace	třífázová	C	80
16.		S	50
17. Bleskosvod		C	50
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, WC	C	100
24. Výtahy	nákladní	S	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		C	100
		X	100

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
2. Svislé konstrukce	$-0,54 \times 15,30 \times 50 \%$	- 0,0413
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,30\%$	- 0,0178
15. Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 4,80 \% \times 80 \%$	- 0,0384
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,90 \% \times 50 \%$	- 0,0295
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	- 0,0030
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \%$	- 0,0200
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	- 0,0190
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 4,20 \%$	- 0,0227
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 4,40 \%$	- 0,0440
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,7603

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. Části	Opot. Z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	8,02	50	150	33,33	2,674
2. Svislé konstrukce	P	15,30	50,00	0,46	7,65	4,63	50	150	33,33	1,543
2.	S	15,30	50,00	1,00	7,65	10,06	50	150	33,33	3,354
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	10,66	50	150	33,33	3,551
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	8,15	50	150	33,33	2,718
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,82	3	40	7,50	0,286

6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,79	50	60	83,33	0,658
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,60	50	60	83,33	8,001
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,34	50	60	83,33	3,617
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,21	50		85,00	3,578
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,55	50	150	33,33	1,183
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	4,86	50	60	83,33	4,055
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	7,63	50	60	83,33	6,357
14. Povrchy podlah	P	3,30	100,00	0,46	3,30	2,00	50	60	83,33	1,664
15. Vytápění	S	4,80	20,00	1,00	0,96	1,26	50		85,00	1,073
16. Elektroinstalace	S	5,90	50,00	1,00	2,95	3,88	50		85,00	3,298
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,21	50		85,00	3,578
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,08	50	60	83,33	3,398
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100,00	1,00	4,20	2,54	50	60	83,33	2,118
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,71	50		85,00	1,453
Opotřebení:									58,158 %	

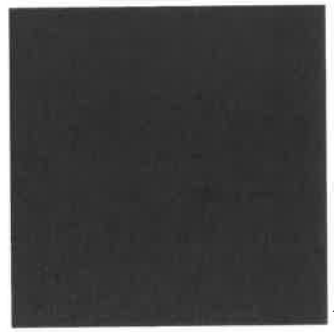
Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9345
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8385
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7603
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1610
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 774,86
Reprodukční cena: 3540,74 m ³ * 4 774,86 Kč/m ³	=	16 906 537,80 Kč

8

9

10



Znalecký posudek č. 238/20

ve věci stanovení ceny v místě a čase obvyklé nemovitých věcí - pozemku parc.č. St. 3487/4, jehož součástí je stavba bez čp/če jiná stavba a pozemek parc.č. 2984, včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 3152, v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Objednatel: Statutární město Ostrava
Prokešovo nám.1803/8
729 30 Ostrava – Moravská Ostrava

Příjemce (zasílací adresa): Městský obvod Ostrava - Jih
Horní 791/3
700 30 Ostrava – Hrabůvka

Objednávka č.: O/1654/2020/OMJ

Účel : Stanovení ceny nemovitých věcí v místě a čase obvyklé

Podle stavu ke dni 21.7.2020 vypracovala:



Tento znalecký posudek obsahuje 18 listů textu a 22 listů příloh. Znalecký posudek byl proveden ve 3 vyhotoveních. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.



A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je stanovení ceny v místě a čase obvyklé nemovitých věcí - pozemku parc.č. St. 3487/4, jehož součástí je stavba bez čp/če jiná stavba a pozemek parc.č. 2984, včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 3152, v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitostí, zaměření a fotodokumentace byla znalcem provedena dne 21. 07. 2020 za přítomnosti zástupce Technických služeb Ostrava-Jih.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený k datu 09.07.2020 Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – dálkovým přístupem (viz příloha č.1)
- Kopie katastrální mapy nemovitostí vyhotovená k datu 19.07.2020 na stránkách nahliznidokn.cuzk.cz (viz příloha č.2)
- Cenové údaje z katastru nemovitostí:
 - č.řízení v KN V- 5108/2018-807
 - č.řízení v KN V-13720/2018-807
 - č.řízení v KN V- 9212/2017-807
 - č.řízení v KN V-19682/2019-807
 - č.řízení v KN V-15010/2019-807
 - č.řízení v KN V-10038/2019-807
 - č.řízení v KN V-20667/2017-807
 - č.řízení v KN V-14245/2018-807
 - č.řízení v KN V-13050/2019-807
 - č.řízení v KN V- 9990/2019-807
 - č.řízení v KN V- 8799/2019-807
 - č.řízení v KN V- 4867/2020-807
- <http://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
- <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- <https://www.sreality.cz/>
- <https://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulackv-a-aplikace/nemovitost/>
- <http://gisova.ostrava.cz/>
- <https://mapy.cz/>
- <https://smlouvy.gov.cz/vyhledavani>
- Oceňovací program NEM Express AC firmy PLUTO-OLT spol. s r.o.
- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000 Sb., zákona č.237/2004 Sb., zákona č.257/2004 Sb., zákona č.296/2007 Sb., zákona č.188/2011 Sb., zákona č.350/2012 Sb. a zákona č.303/2013 Sb..
- Vyhláška Ministerstva financí č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb. a vyhlášky č.457/2017 Sb..

Literatura:

- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: Soudní inženýrství, CERM Brno, 1999
- BRADÁČ A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM Brno, 2001
- BRADÁČ A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, LINDE Praha, 2009
- BRADÁČ, KREJČÍŘ, POLÁK : Úřední oceňování majetku 2019, CERM Brno, 2019

4. Vlastnické a evidenční údaje

Okres:	CZ0806	Ostrava-město
Obec:	554821	Ostrava
Kat. území:	714305	Zábřeh nad Odrou
LV:	3152	

4.1. Vlastnické právo

Vlastnické právo: Statutární město Ostrava
Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:
Městský obvod Ostrava - Jih
Horní 791/3, Hrabůvka, 700 30 Ostrava

4.2. Omezení vlastnického práva

Zástavní práva - podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1) nejsou k oceňovaným nemovitostem zřízena zástavní práva.

Věcná břemena – podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1) jsou k oceňovaným nemovitostem zřízena tato věcná břemena:

- zatěžující oceňované nemovité věci: Věcné břemeno jízdy s oprávněním pro pozemek parc.č.3487/3 na pozemcích parc.č.St. 3487/4 a parc.č.2984,
- ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí: Věcné břemeno cesty a stezky dle GP č.3413-316/2017 přes pozemek parc.č. St.3487/5.

5. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je pozemek parc.č.St.3487/4, jehož součástí je budova bez čp/če – jiná stavba a pozemek parc.č. 2984, včetně příslušenství a součástí, vše v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

V místě se oceňované nemovité věci nachází v městském obvodu Ostrava - Jih, v části Zábřeh, na ulici Plzeňská. Budova bez čp/če je součástí celku několika dalších objektů, původně určených k užívání podnikem NHKG - Nová Huť, který měl v této oblasti ubytovací kapacity pro své zaměstnance. Dnes je část objektů užívána jinými společnostmi – obchodní, kancelářské, skladovací, provozní prostory, sportovní centrum, v části jsou umístěny prvky technické infrastruktury (Veolia Energie, rozvodna a trafostanice v nájmu ČEZ).

V okolí se v současnosti nachází výškové domy určené k hromadnému bydlení, sportovní hřiště fotbalové akademie, a čtyřproudová městská komunikace s tramvajovým pásem ul. Plzeňská.

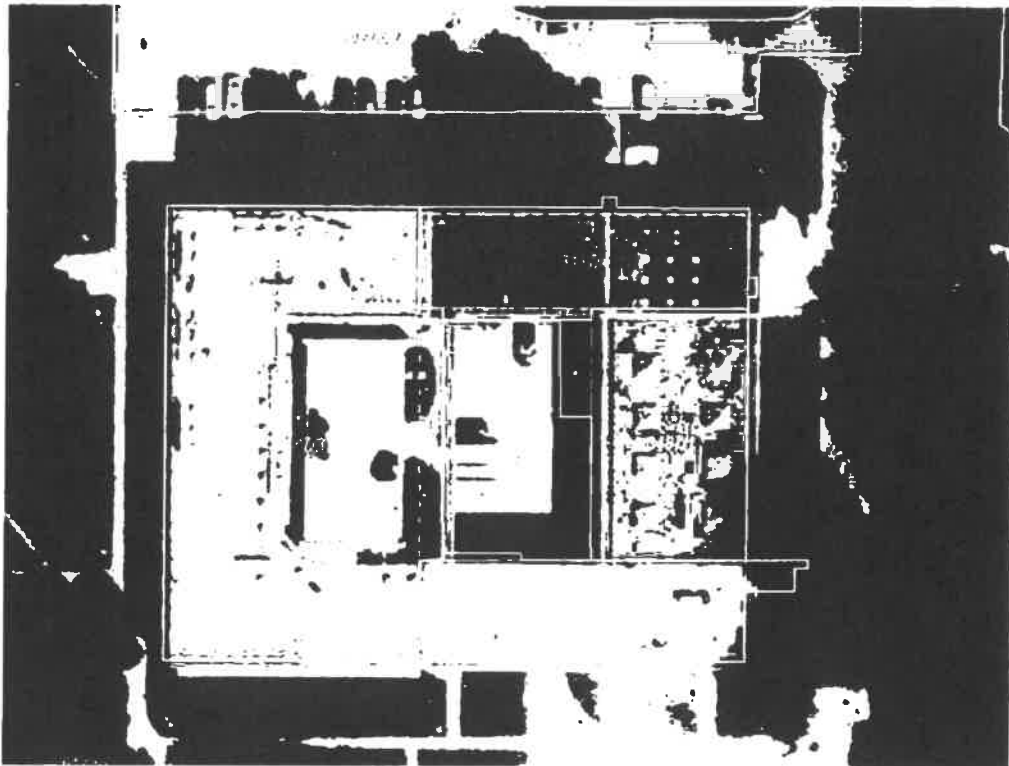
Budova bez čp/če – jiná stavba je užívána cca od konce 60-tých let 20-tého století. V současné době slouží jako sklad inventáře a příležitostně užívaného technického vybavení pro městský obvod Ostrava – Jih a Technické služby Ostrava – Jih. V minulosti byla užívána jako součást vývažovny, která se nacházela ve všech provozních objektech, nyní již zrekonstruovaných a stavebně oddělených o čemž svědčí i částečně dochované vnitřní vybavení budovy. V budově se dále nachází bývalá strojovna vzduchotechniky – dle vybavení pro celý komplex. Dále se v budově nachází potrubí sekundárního rozvodu tepla ve vlastnictví spol. Veolia, umístěné v 1.NP, kde z podzemního potrubního kanálu vystupuje pod stropem 1.NP a přechází do sousední budovy Veolia. (viz Příloha č.3). Město Ostrava je statutárním městem. V cenové

mapě stavebních pozemků města Ostravy č.20 je k oceňovaným pozemkům přiřazena cena 790 Kč/m². Pozemky mají rovinatý charakter s možností napojení na vodu, plyn, elektřinu, kanalizaci a centrální rozvody tepla.

Dle územního plánu města Ostravy po změně č.2a jsou pozemky zahrnuty do plochy „bydlení v bytových domech“, jež slouží pro bydlení v bytových domech v blokové a sídlištní zástavbě městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní převážně bytovou zástavbou o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Hlavní využití - bytové domy.

Přípustné využití - základní občanské vybavení (kromě zařízení obchodu) do 2 000 m² zastavěné plochy (v případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m²) - např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí, z toho zastavitelná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m².

- dopravní infrastruktura silniční, technická infrastruktura, veřejné prostory, plochy zeleně a vodní plochy.



5.1. Pozemek parc.č. St. 3487/4

Je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří. Výměra pozemku 497 m². Pozemek je zastavěn stavbou bez čp/če, jiná stavba, která je součástí pozemku. Ve stavbě se nachází sekundární vedení Veolia -- vedení do sousední budovy spol. Veolia bez zřízené služebnosti. Pozemek s možností napojení na všechny dostupné sítě.

5.2. Stavba bez čp/če jiná stavba, která je součástí pozemku parc.č. St.3487/4

Objekt je dvoupodlažní, první nadzemní podlaží je přístupné jednak z ulice a rovněž z venkovních nákladových ramp, jsou zde velkoplošné místnosti, sociální zařízení a drobné místnosti, původně skladové. Ve druhém nadzemním podlaží byla v části sousedící s vedlejším objektem rovněž jedna velkoplošná místnost, vzhledem k stavebnímu stavu sloužila v minulosti nejspíše jako kuchyně. Další menší místnosti byly součástí kuchyně. Nachází se zde rovněž nákladní výtah s dopravou osob (tento výtah je pravděpodobně funkční). Rovněž se zde nacházely šatny zaměstnanců, kanceláře vedení a pravděpodobně větší zasedací místnost – dle zbytků vybavení. Několik menších místností nebylo při prohlídce zpřístupněno (zavřené dveře – bez klik, resp. uzamčené, rovněž tak i strojovna výtahu)

Zásobování vodou, elektřinou i teplem bylo z veřejné sítě, nyní je objekt do některých přípojek odpojen na vstupech do budovy.

Zastavěná plocha objektu ZP:	438,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží objektu ZPP :	903,00 m ²
Obestavěný prostor objektu OP :	3 564,00 m ³
Podlahová plocha objektu PP	
(dopočtena orientačně – odborným odhadem 85% ZPP):	767,00 m ²

Celkový popis:

Základy jsou provedeny jako základové patky a pásy z železového betonu. Jsou opatřeny hydroizolací. Svislou nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet, obvodové stěny vyzdívané, v 1.NP o tl. 300 mm a ve 2.NP o tl. 450 mm. Stropní konstrukce železobetonová, trámová. Zastřešení je provedeno plochou střechou s živíchnou krytinou nově. V některých místnostech patrné stopy zatékání, zvláště v okolí původních střešních světlíků, které jsou již v současnosti zrušené. Schodiště do 2.NP betonové. Vnitřní omítky štukové, vnější omítky břizolitové, obklad soklu cihelnými pásky. Okna dřevěná, zdvojená, výklopná, v 1.NP opatřená ve dvorní části mřížemi, dveře dřevěné, resp. kovové, jedno či dvoukřídlé. Podlahy většinou betonové, částečně z keramické dlažby na PVC. Místnosti sociálního zařízení obloženy keramickými obklady, zařizovací předměty původní bez výtokových baterií. V budově se nachází nákladní výtah. Ústřední vytápění a ohřev TUV možný z centrálního rozvodu Veolia, radiátory ocelové, žebrované i průmyslové registry, původní. Elektroinstalace nefunkční, resp. odpojená, zastaralá. Budova je napojena na rozvody vody, tepla, elektřiny a kanalizace. Stav přípojek neznámý, v současnosti částečně odpojeny. Vzduchotechnické rozvody objektu nefunkční, strojovna ve 2.NP.

Stáří: Objekt byl postaven cca koncem 60-tých let, 20-tého století předpokládána životnost panelové stavby 100 let, celkové opotřebení objektu uvažováno ve výši 62,5 %. (stáří k datu ocenění je tudíž odhadováno na 53 let)

Technický stav: Stav stavebních konstrukcí - prvků dlouhodobé životnosti dobrý, střecha po rekonstrukci, do objektu již nezatéká. Ostatní konstrukce a vybavení na konci životnosti, případně se zde již vůbec nenacházejí. Objekt byl od poloviny 90-tých let 20-tého století využíván pouze částečně.

5.3 Pozemek parc.č. 2984

Je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha – manipulační plocha. Výměra pozemku 451 m². Pozemek je užíván jako obslužný dvůr pro stavby na pozemcích parc.č.

St.3487/1, St.3487/3, St. 3487/4 a St.3487/5. Je přístupný průjezdem ve stavbě na pozemku parc.č. St. 3487/5. Inženýrská stavba na pozemku – asfaltová komunikace, tato plocha je odkanalizována do veřejné kanalizace.

6. Použitá metodika ocenění

Obvyklá cena je dle zák. 151/1997 Sb. definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, 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 vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Výše popsaná obvyklá cena je tedy cena za jakou by mohla být označena nemovitost v daném čase a místě prodána či koupena. Pokud se nemovitostmi jako jsou komunikace běžně neobchoduje, bývá cena obvyklá inženýrské stavby stanovena na základě ceny nákladové, zjištěné dle platného cenového předpisu.

Při ocenění lze rovněž přihlížet k ekonomické výhodnosti nemovitých věcí a to zejména těch, určených k pronajímání. Ocenění výnosovou hodnotou je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitých věcí, kde na základě čistého reálně dosažitelného nájemného v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů, odúročných (diskontovaných) na současnou hodnotu.

Pro stanovení obvyklé ceny byly použity tyto metody :

- 1. Indexová porovnávací metoda pro zjištění ceny pozemků
- 2. Porovnání nemovitých věcí na základě jednotkové ceny
- 3. Výnosová hodnota
- 4. Zjištění ceny inženýrské stavby

7. Obsah posudku

- 1) **Indexová porovnávací metoda pro zjištění ceny pozemku**
Pozemky parc.č. St. 3487/4 a parc.č.2984 (bez staveb)
- 2) **Porovnání nemovitých věcí na základě jednotkové ceny**
Stavba bez čp/če, jiná stavba, která je součástí pozemku parc.č. St.3487/4
- 3) **Výnosová hodnota**
Stavba bez čp/če, jiná stavba, která je součástí pozemku parc.č. St.3487/4
- 4) **Zjištění ceny stavby komunikace na pozemku parc.č. 2984**

B. Posudek

1. Indexová porovnávací metoda pro zjištění ceny pozemků

Pozemky parc.č. St. 3487/4 a parc.č.2984 (bez staveb)

Popis použité metodiky

Tato metoda spočívá v porovnání skutečně sjednaných cen několika pozemků s pozemkem oceňovaným. U každého z pozemků se známou tržní cenou vypočteme jednotkovou cenu srovnávacího pozemku JCS_{1-6} . Pro tento pozemek vypočteme násobením příslušných koeficientů index srovnávacího pozemku IS_{1-6} . Poté získáme normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku $NJCS_{1-6}$, kde index $I=1,00$. Z jednotlivých $NJCS_{1-6}$ pak získáme průměrnou normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku $NJCS$. Tu vynásobíme získaným indexem oceňovaného pozemku I_0 a obdržíme odhad jednotkové ceny oceňovaného pozemku JCO . I_S a I_0 jsou indexy pozemků srovnávacích a oceňovaného pozemku, které jsou stanoveny na základě těchto kritérií:

- A – územní struktura
- B – typ pozemku
- C – třída velikosti obce
- D – Obchodní, respektive průmyslová poloha
- E – Územní připravenost, infrastruktura
- F – Speciální charakteristiky volitelné

Rovněž je zde zahrnuto zohlednění zapsaných věcných břemen či vedení inženýrských sítí, která užívání pozemku omezují a to -5% až -25% dle rozsahu. Rovněž tak je zohledněn vliv inflace na ceny nemovitostí, kde indexy cen nemovitostí v ČR od roku 2016 dle ČSÚ meziročně stoupají o cca 10%. Nárůst ceny od doby převodu nemovitých věcí, vzhledem k poloze pozemků (Ostrava) je uvažován ve výši cca 5% ceny ročně v letech prodeje 2017 a 2018. Ceny roku 2019 s ohledem na situaci roku 2020, kdy se nepředpokládá obvyklý nárůst cen nemovitostí, budou uvažovány jakou současně.

Porovnávací pozemky: Pro porovnání byly použity ceny obdobných pozemků, jejichž prodej proběhl v průběhu let 2017 – 2019 v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, Hrabůvka, Dubina a Výškovice u Ostravy (vše městský obvod Ostrava – Jih), dle cenových údajů dostupných ze smluv a z KN.

- 1) Pozemek parc.č. 206/6 nacházející se v k.ú. Zábřeh nad Odrou, nacházející se na ulici Výškovická, je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada s výměrou 1092 m². Cena 1.270.000,- Kč. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „plochy smíšené - bydlení a služby“. Pozemek bez IS je součástí zahrady soukromé školy s možností další výstavby. Prodejní jednotková cena cca 1.163 Kč/m². Prodej 2018.
- 2) Pozemek parc.č.121/12 nacházející se v k.ú. Dubina, na ulici B.Četyny, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha – jiná plocha a má výměru celkem 354 m². Cena 389 400,- Kč. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „Bydlení a občanská vybavenost“. Pozemky doplňující užívání stávajících nemovitostí. V části pozemku VB vedení. Prodejní jednotková cena cca 1 100,- Kč/m². Prodej 2018.
- 3) Pozemek parc.č. 783/75 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, nacházející se na ulici Kotlářova, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha-zeleň, má výměru 1253 m². Cena 1.440.950,- Kč. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „občanské vybavení“. Pozemek

sloužící jako veřejné prostranství, doplňující užívání stávajících nemovitostí – zdravotnického zařízení. Na pozemku rovněž soukromé parkoviště pro klienty. Pozemek se zápisem několika VB. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „občanské vybavení“. Prodejní jednotková cena cca 1.150 Kč/m². Prodej 2017.

- 4) Pozemek parc.č. 740/38 v k.ú. Výškovice u Ostravy, nacházející se na ulici **Srbská**. Pozemek na okraji sídlištní zástavby, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha -zeleň a má výměru 4894 m². Cena 3.621.560,- Kč. Pozemek rozsáhlé výměry doplňující užívání stávajících nemovitých věcí – pozemek MŠ provozované statutárním městem Ostrava. Na pozemku vedení IS bez zápisu VB – přípojky k objektu MŠ. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení v bytových domech“. Prodejní jednotková cena cca 740 Kč/m². Prodej 2019.
- 5) Pozemek parc.č. 439/60 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, nacházející se na ulici **Hulvácká**, na okraji městské zástavby a zástavby rodinných domů, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha-zeleň a má výměru 11 m². Cena 12.100,- Kč. Pozemek sloužící k soukromému parkování osobního automobilu, doplňující užívání stávajících nemovitých věcí - bytu. V pozemku kabel UPC. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení v bytových domech“. Prodejní jednotková cena cca 1.100 Kč/m². Prodej 2019.
- 6) Pozemek parc.č.215/50 v k.ú. Hrabůvka, nacházející se na ulici **Edisonova**, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha zeleň a má výměru 476 m². Cena 546.448,- Kč. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „Bydlení v bytových domech“. Pozemky doplňující užívání stávajících nemovitostí s možností omezené výstavby, v části pozemku zapsáno VB vedení. Prodejní jednotková cena cca 1.148,- Kč/m². Prodej 2019.

Ocenění pozemku Indexovou porovnávací metodou

Porovnávací pozemky: (pozemky se známou výměrou a cenou)			
1) Výškovická, parc.č.206/6			
Výměra srovnávacího pozemku:	VS ₁	m ²	1092,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS ₁	Kč/m ²	1.163,-
Cena srovnávacího pozemku:	CS ₁ = VS ₁ × JCS ₁	Kč	1.270.000,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	Městská zástavba	1,20
B	Typ pozemku	Možnost výstavby	1,00
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Komerční nemovitost, školství	1,40
E	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá	1,25
F	Speciální charakteristiky volitelné	Prodej 2018	0,95
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_1 = A \times B \times C \times D \times E \times F$	3,59
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		NJCS ₁ = JCS ₁ / I ₁	Kč/m ² 323,96
2) B.Četvny, parc.č.121/12			
Výměra srovnávacího pozemku:	VS ₂	m ²	354,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS ₂	Kč/m ²	1100,-

Cena srovnávacího pozemku:	$CS_2 = VS_2 \times JCS_2$	Kč	389 400,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A Územní struktura	Městská zástavba		1,15
B Typ pozemku	Komunikace soukromá		1,00
C Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,80
D Obchodní, resp. průmyslová poloha	Komerční nemovitost		1,40
E Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,25
F Speciální charakteristiky volitelné	Věcné břemeno, prodej 2018		0,90
Celkový index srovnávacího pozemku:	$I_2 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		3,26
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_2 = JCS_2 / I_2$	Kč/m ²	337,42

3) Kotlářova, parc.č. 783/75

Výměra srovnávacího pozemku:	VS_3	m ²	1253,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS_3	Kč/m ²	1.150,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_3 = VS_3 \times JCS_3$	Kč	1.440.950,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A Územní struktura	Městská zástavba		1,25
B Typ pozemku	Komunikace, soukromá		1,00
C Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,80
D Obchodní, resp. průmyslová poloha	Komerční nemovitost		1,50
E Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,25
F Speciální charakteristiky volitelné	Věcná břemena, prodej 2017		0,80
Celkový index srovnávacího pozemku:	$I_3 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		3,38
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_3 = JCS_3 / I_3$	Kč/m ²	340,24

4) Srbská, parc.č. 740/38

Výměra srovnávacího pozemku:	VS_4	m ²	4894,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS_4	Kč/m ²	740,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_4 = VS_4 \times JCS_4$	Kč	3 621 560,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A Územní struktura	Okraj městské zástavby		1,15
B Typ pozemku	Zahrada MŠ		0,75
C Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,80
D Obchodní, resp. průmyslová poloha	Školství		1,15
E Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,25
F Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou		1,00
Celkový index srovnávacího pozemku:	$I_4 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		2,23
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_4 = JCS_4 / I_4$	Kč/m ²	331,84

5) Hulvácká, parc.č. 439/60

Výměra srovnávacího pozemku:	VS_5	m ²	11,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS_5	Kč/m ²	1.100,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_5 = VS_5 \times JCS_5$	Kč	12.100,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A Územní struktura	Městská zástavba		1,15

B	Typ pozemku	Soukromé parkovací místo	1,00
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytné domy	1,30
E	Uzemní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá	1,25
F	Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou	1,00
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_5 = A \times B \times C \times D \times E \times F$	3,36
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_5 = JCS_5 / I_5$	Kč/m ² 327,38
6) Edisonova, parc.č. 215/50			
Výměra srovnávacího pozemku:		VS ₆	m ² 476,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:		JCS ₆	Kč/m ² 1 148,-
Cena srovnávacího pozemku:		CS ₆ = VS ₆ × JCS ₆	Kč 546.448,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Uzemní struktura	Městská zástavba	1,20
B	Typ pozemku	Možnost výstavby	1,00
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Komerční nemovitost	1,40
E	Uzemní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá	1,25
F	Speciální charakteristiky volitelné	VB	0,95
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_6 = A \times B \times C \times D \times E \times F$	3,59
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_6 = JCS_6 / I_6$	Kč/m ² 319,78
Průměrná normalizovaná jednotková cena srovnávacích pozemků:		NJCS	Kč/m ² 330,10

Oceňované pozemky

Oceňovaný pozemek parc.č.St. 3487/4:			
Výměra oceňovaného pozemku:		VS ₀	m ² 497,00
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Uzemní struktura	Městská zástavba	1,20
B	Typ pozemku	Doplňující užívání	1,00
C	Třída velikosti obce	200 – 500 000 obyvatel	1,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Případné komerční využití	1,25
E	Uzemní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá	1,25
F	Speciální charakteristiky volitelné	VB, IS – kolektor Veolia	0,75
Celkový index oceňovaných pozemků		$I_0 = A \times B \times C \times D \times E \times F$	2,53
Jednotková cena oceňovaných pozemků		$JCO = NJCS \times I_0$	Kč/m ² 835,57
Obvyklá cena pozemku parc.č. St. 3487/4 stanovená cenovým porovnáním:		497 m ²	Kč 415 280,-
Oceňovaný pozemek parc.č. 2984:			
Výměra oceňovaného pozemku:		VS ₀	m ² 451,00
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Uzemní struktura	Městská zástavba	1,20
B	Typ pozemku	Doplňující užívání	1,00

C	Třída velikosti obce	200 – 500 000 obyvatel	1,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Případné komerční využití	1,25
E	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá	1,20
F	Speciální charakteristiky volitelné	VB jízdy – přístup a užívání	0,75
Celkový index oceňovaných pozemků		$I_0 = A \times B \times C \times D \times E \times F$	2,43
Jednotková cena oceňovaných pozemků		$JCO = NJCS \times I_0$	Kč/m ² 802,14
Obvyklá cena pozemku parc.č. 740/43 stanovená cenovým porovnáním:		451 m ²	Kč 361 765,-
Obvyklá cena stavebních pozemků pro odpočet:			
Výměra oceňovaného pozemku:		VS ₀	m ² 1,00
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	Městská zástavba	1,15
B	Typ pozemku	Stavební	1,20
C	Třída velikosti obce	200 – 500 000 obyvatel	1,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Případné komerční využití	1,25
E	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá	1,20
F	Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou	1,00
Celkový index oceňovaných pozemků		$I_0 = A \times B \times C \times D \times E \times F$	3,375
Jednotková cena oceňovaných pozemků		$JCO = NJCS \times I_0$	Kč/m ² 1229,95
Obvyklá cena stavebního pozemku pro odpočet cen pozemků pro porovnání:		1 m ²	Kč 1 230,-

2. Porovnání nemovitých věcí na základě jednotkové ceny

Stavba bez čp/če, jiná stavba, na pozemku parc.č. St. 3487/4

Popis použité metodiky

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální bazická metoda - metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m³ obestavěného prostoru, za m² zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé či čisté). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj. Indexy se shodným hodnocením jsou, až na indexy posuzující individuální stav nemovitosti rovny 1,00.

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Rovněž je zohledněn vliv inflace na ceny nemovitostí, kde indexy cen nemovitostí v ČR od roku 2016 dle ČSÚ meziročně stoupají o cca 10%. Nárůst ceny od doby převodu nemovitých věcí, vzhledem k poloze pozemků (Ostrava) je uvažován ve výši cca 5% ceny ročně v letech prodeje 2017 a 2018. Ceny roku 2019 s ohledem na situaci roku 2020, kdy se nepředpokládá obvyklý nárůst cen nemovitostí, budou uvažovány jakou současně.

V dotčené lokalitě, v katastrálním území Zábřeh nad Odrou a v sousedním k.ú. Výškovice u Ostravy, byl zjišťován rozsah prodaných nemovitých věcí. Bylo zjištěno cca 10 obdobných prodaných nemovitých věcí v letech 2017 – 2020, dle cenových údajů dostupných z KN a pro účely porovnání bylo použito šest z nich.

- 1) Objekt bez čp/če jež je součástí pozemku parc.č.st.3487/5, v k.ú. Zábřeh nad Odrou, nacházející se na ulici **Plzeňská**. Celková zastavěná plocha dvoupodlažního objektu 502 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 909 m². Obestavěný prostor objektu OP cca 3540 m³. Starší objekt ze 60-tých let, neudržovaný, 25 let neužívaný. Cena objektu včetně pozemku zastavěného stavbou parc.č.st.3487/5 ve výši **2 870 000,- Kč**. Prodej 2017.
- 2) Objekt č.p.572 jež je součástí pozemku parc.č.1117, v k.ú. Výškovice u Ostravy, nacházející se na ulici **Jičínská**. Celková zastavěná plocha dvoupodlažního objektu 660 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 920 m². Obestavěný prostor objektu OP cca 3255 m³. Celková plocha všech pozemků 3324 m². Objekt bývalé školky z konce 70-tých let, později využívaný jako čajovna a restaurace, nedokončená nástavba. Cena objektu vč. pozemků parc.č.1117, 1116/2 a 1118 ve výši **6 350 000,- Kč**. Pro porovnání bude proveden odpočet cen nezastavěných pozemků. (Cena nezastavěných pozemků 1230*2664m² =cca 3 276 000 Kč). Prodej 2018. Cena po úpravě **3 074 000,- Kč**.
- 3) Objekt č.p.2780 jež je součástí pozemku parc.č.St.4377, v k.ú. Zábřeh nad Odrou, nacházející se na ulici **Petruškova**. Celková zastavěná plocha částečně dvoupodlažního objektu, včetně jednopodlažního objektu na pozemku parc.č. St.4376 činí 903 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP 1427 m². Obestavěný prostor objektu OP cca 5281 m³. Celková plocha všech pozemků 6390 m². Objekt občanské vybavenosti – bývalá mateřská škola z konce 70-tých let, přebudovaná na školu střední, koupená developerem pravděpodobně pro zamýšlenou bytovou výstavbu. Cena objektů včetně pozemků parc.č.St. 4377, St.4376, 950/80 a 950/7 tak činí **22 000 000,- Kč**. Pro porovnání bude proveden odpočet cen nezastavěných pozemků. (Cena nezastavěných pozemků 1230*5487m² =cca 6 749 000 Kč). Prodej 2019. Cena po úpravě **15 251 000,- Kč**.
- 4) Objekt č.p.3097 jež je součástí pozemku parc.č. St.2818/1, v k.ú. Zábřeh nad Odrou, nacházející se na ulici **Čujkovova**. Celková zastavěná plocha dvoupodlažního objektu 553 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP 1106 m². Obestavěný prostor objektu OP cca 3990 m³. Celková plocha všech pozemků 553 m². Komerční stavba původně ze 70-tých let, po rekonstrukci, udržovaná. Cena objektu včetně pozemku zastavěného stavbou parc.č.St.2818/1 ve výši **12 470 000,- Kč**. Prodej 2019
- 5) Objekt č.p.760 jež je součástí pozemku parc.č.793/319, v k.ú. Výškovice u Ostravy, nacházející se na ulici **Husarova**. Celková zastavěná plocha dvoupodlažního objektu 170 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 340 m². Obestavěný prostor objektu OP cca 1290 m³. Celková plocha všech pozemků 416 m². Objekt občanské vybavenosti – restaurace z 90-tých let, nepříliš udržovaný. Cena objektu vč. pozemků parc.č.793/190,

793/319 a 793/325 ve výši 3 800 000,- Kč. Pro porovnání bude proveden odpočet cen nezastavěných pozemků. (Cena nezastavěných pozemků 1230*246m² =cca 303 000 Kč). Prodej 2019. Cena po úpravě 3 497 000,- Kč.

- 6) Objekt č.p.3066 jež je součástí pozemku parc.č. St.6009, v k.ú. Zábřeh nad Odrou, nacházející se na ulici U Hrůbků. Celková zastavěná plocha jednopodlažního objektu 141 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 141 m². Obestavěný prostor objektu OP cca 494 m³. Celková plocha všech pozemků 467 m². Komerční objekt po rekonstrukci, udržovaný. Cena objektu vč. pozemků parc.č.St.6009, 42/29 a 42/24 ve výši 1 400 000,- Kč. Pro porovnání bude proveden odpočet cen nezastavěných pozemků. (Cena nezastavěných pozemků 1230*326 m² =cca 401 000 Kč). Prodej 2020. Cena po úpravě 999 000,- Kč.

Výpočet ceny objektu

Objekt číslo	Přepočtené jedn. ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	ZPP	PUH	PUČ
1.Plzeňská	2 004,00	0,00	7 805,00	0,00	0,00
2.Jičínská	1 618,00	0,00	5 723,00	0,00	0,00
3.Petruškova	2 333,00	0,00	8 633,00	0,00	0,00
4.Čujkovova	2 386,00	0,00	8 607,00	0,00	0,00
5.Husarova	2 070,00	0,00	8 156,00	0,00	0,00
6.U Hrůbků	1 825,00		6 395,00		
SJC - minimum	1 618,00		5 723,00		
SJC - průměr	2 039,00		7 553,00		
SJC - maximum	2 386,00		8 633,00		
Celkový koef K_C	0,499	0,499	0,499	0,499	0,499
JCO - minimum	807,00		2 856,00		
JCO - průměr	1 017,00		3 769,00		
JCO - maximum	1 191,00		4 308,00		
Oceňované výměry:	3 564,00	0,00	903,00	0,00	0,00
CO - minimum	2 876 148		2 578 968		
CO - průměr	3 624 588		3 403 407		
CO - maximum	4 244 724		3 890 124		

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou

Minimální cena	2 578 968,- Kč
Průměrná cena	3 513 998,- Kč
Maximální cena	4 244 724,- Kč
Cena stavby bez čp/če jiná stavba včetně pozemku St.3487/4 (497m²) stanovená cenovým porovnáním:	3 513 998,- Kč
Cena pozemku parc.č. St. 3487/4 (497 m²) stanovená porovnávacím způsobem:	415 280,- Kč
Cena stavby bez čp/če jiná stavba bez pozemku parc.č.St. 3487/4 stanovená cenovým porovnáním:	3 098 720,- Kč

Výpočty jednotkových cen porovnávacích a oceňovaného objektu, viz. *příloha č. 4*.

3. Výnosová hodnota

Stavba bez čp/če, jiná stavba, která je součástí pozemku parc.č. St. 3487/4

Popis použité metodiky

Výnosovou hodnotou lze nazvat jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Kritéria pro použití správného vztahu pro výpočet výnosové hodnoty:

- Zda příjmy budou dosahovány jen po jistou dobu
- Zda příjmy budou konstantní nebo proměnlivé
- Zda věc bude stále užívána, či zda bude po jistém čase prodána za určitou hodnotu, resp. zda na konci užívání bude nějaký zbytek
- Zda po celou dobu můžeme odůvodněně předpokládat určitou výši příjmů nebo po jisté době jsou již příjmy méně jisté
- Zda předpokládané výši nájemného předchází stavební práce a úpravy, které uvedou stávající nemovitou věc do pronajimatelného stavu

Vzhledem ke stáří stavby, jejímu opotřebení 62,5% a možnému dožití její konstrukce, lze předpokládat dobu $n = 50$ let, kdy by nemovitá věc mohla být dále pronajímána ve stavu v jakém by se mohla nacházet po rekonstrukci (s pravidelnou údržbou) do doby dožití, a kdy by rovněž po tuto dobu mohly být příjmy z nájemného konstantní (stoupající výše nájemného bude úměrná výši inflace), bude vztah pro výpočet výnosové hodnoty „Konstantní zisk po určité době bez prodeje na konci“, neboť stavba dožije, anebo bude nutná další rozsáhlá rekonstrukce stavby:

$$C_v = z * \frac{q^n - 1}{q^n * i}$$

z – čistý zisk z nájmu

q – úročitel

n – počet budoucích roků po které budou dosahovány příjmy

i – úroková míra setinná

Za čistý zisk z nájmu nemovitosti se dosadí hodnota ročního nájemného snížená o nutné roční výdaje k dosažení tohoto nájmu. Výše uvedený vztah platí pouze v případě, že je předpoklad stálých příjmů v konstantní výši.

- **Dosažitelné nájemné**

Dosažitelné příjmy z nájemného

Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se uvažuje s pronajmutím celého objektu včetně jeho příslušenství. Výše dosažitelného příjmu je stanovena ve výši obvyklého nájemného na základě nájemného v místě a čase. Pro orientační výpočet příjmů z nájemného budeme uvažovat, že bude ideálně pronajato 80% všech prostor, tj. všech ploch vhodných k pronájmu. Nájemné bude stanoveno s přihlédnutím k nejlepšímu možnému účelu využití stavby, pro komerční účely neobchodního charakteru.

Výše nájemného bude stanovena, ve výši obvyklého nájemného v městském obvodu ostrava - Jih dle nájemného požadovaného realitními kanceláři pro komerční prostory neobchodního charakteru.

Ulice	Plocha m ²	Nájemné Kč/m ² /měsíc	Nájemné Kč/m ² /rok
1) Adamusova RK	60	133	1596
2) Dr. Martinka RK	70	100	1200
3) Jugoslávská RK	176	114	1368
4) Pavlovova RK	43	110	1320
5) Pavlovova 2 RK	50	125	1500
6) Plzeňská RK	187	100	1200
7) Starobělská RK	34	150	1800
8) U Hrubků RK	100	79	948
9) Hasičská RK	22	125	1500
10) Věškovická RK	66	126	1512
Průměrné nájemné			1395,- Kč/m²/rok

Náklady k dosažení příjmů

- **Reprodukční cena stavby**

Reprodukční cena stavby je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Pro výpočet výnosové hodnoty bude k výpočtu výše reprodukční ceny stavby použit výpočet ceny staveb dle platného cenového předpisu, tzn. dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., vyhlášky č.345/2015 Sb., vyhlášky č.53/2016 Sb., vyhlášky č.443/2016 Sb., vyhlášky č.457/2017 Sb. a vyhlášky č.188/2019 Sb.. Výpočet viz *příloha č.5*.

Reprodukční cena - celkem: 20 396 550,- Kč

- **Daň z nemovitosti** - dle skutečnosti (viz.daňová kalkulačka)

- **Pojištění**

Seriózní výše pojistného se pohybuje v rozmezí 1,5 – 2,3 ‰ z reprodukční ceny stavby.

- **Průměrné roční výdaje na opravu, údržbu a amortizaci**

Za průměrné roční výdaje na opravu a údržbu se považují běžné opravy a údržba nemovitosti, kdy se nejedná se o plánované velké opravy a rekonstrukce. Rovněž je zde zahrnuta položka amortizace – odpisy. Průměrné roční výdaje se pohybují v rozmezí 0,5 – 1,5 ‰ z reprodukční ceny stavby. Vzhledem k tomu, že stavba bude ve stavu po rekonstrukci, budeme uvažovat s minimální výší těchto nákladů.

- **Průměrné roční výdaje na správu nemovitostí**

Jedná se o náklady na mzdu pracovníka (včetně všech odvodů), který bude činnosti potřebné pro správu nemovitostí (sjednávání nájemních smluv, jejich výpovědi, vymáhání nájemného, zajišťování údržby, jednání s úřady atd.) provádět.

- Míra kapitalizace**
 Míra kapitalizace (úroková míra, úroková sazba) udává, kolik činí úroky z jistiny po určité období. Obvykle se uvádí úroková míra za rok.
 Pro výpočet výnosové hodnoty bude použita výše úrokové míry pro administrativní budovy, uvedená v platném cenovém předpisu, tzn. příloze č. 22, dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č.53/2016 Sb., vyhlášky č.443/2016 Sb., vyhlášky č.457/2017 Sb. a vyhlášky č.188/2019 Sb..
- Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu**
 U objektu s velmi zanedbanou údržbou se jedná o opravy, které bude po zakoupení objektu nutno provést, aby se nemovitost dostala do stavu údržby průměrné. V tomto případě bude použit rozdíl cen před a po provedení stavebních úprav zjištěný dle ceny nákladové, stanovené dle platného cenového předpisu. Výpočet viz **příloha č.5**.

Cena nákladová po provedení stavebních úprav: 16 366 756,- Kč
 Cena nákladová – věcná hodnota: - 7 267 562,- Kč
 Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu: 9 099 194,- Kč

Výpočet výnosové hodnoty

a) Výměry pronajímaných ploch:			
Podlahové plochy	Komerční prostory vč. soc. zař.	m ²	767
Pronájem 80% ploch		m ²	614
b) Výnosy z pronajímaných ploch:			
	1395,- Kč/m ² /rok	Kč/rok	855 972,-
Výnosy celkem	VC	Kč/rok	855 972,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	20 396 550,-
Náklady na údržbu	RC × 0,5 %	Kč/rok	101 983,-
Pojištění	RC × 1,5 ‰	Kč/rok	30 596,-
Daň z nemovitosti		Kč/rok	4 899,-
Správa nemovitosti	6 000,- Kč/ měsíc	Kč/rok	72 000,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	209 478,-
Čisté výnosy	V = VC - N_R	Kč/rok	646 494,-
d) Výpočet výnosové hodnoty:			
Úroková míra	i	%	6,5
Doba úročení	n	roky	50
Výnosová hodnota stavby $C_v = V * [(q^n - 1)/(q^n * i)]$		Kč	8 423 704,-
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	9 099 194,-
Výnosová hodnota stavby bez čp/če jiná stavba, která je součástí pozemku parc.č. St.3487/4 :		Kč	420 120,-

4. Zjištění ceny stavby komunikace na pozemku parc.č.2984

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad
kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

451,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 400,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 127,04

Plná cena: 451,00 m² * 1 127,04 Kč/m²

= 508 295,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Odhad opotřebení: 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

komunikace - zjištěná cena

= 76 244,26 Kč

C. Závěr

Rekapitulace

Stanovená obvyklá cena stavby bez čp/če na poz. parc.č. St.3487/4	3 098 718, – Kč
Stanovená obvyklá cena pozemku parc.č. St. 3487/4 (497m ²)	415 280, – Kč
Stanovená obvyklá cena pozemku parc.č. 2984 (451m ²)	361 765, – Kč
Stanovená obvyklá cena komunikace na pozemku parc.č. 2984	76 244, – Kč
Celkem	3 952 007, – Kč
Výnosová hodnota stavby vč. pozemků parc.č. St.3487/4 a parc.č. 2984	1 197 165, – Kč
Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí stanovená cenovým porovnáním po zaokrouhlení:	3 950 000,- Kč

Obvyklá cena byla stanovena na základě provedené analýzy, dle skutečně sjednaných cen a cenových nabídek realitních kanceláří, která nejlépe postihuje současný stav na trhu s nemovitými věcmi. Cena je stanovena bez DPH.

Obvyklá cena nemovitých věcí, a to:

pozemku parc.č. St. 3487/4, jehož součástí je stavba bez čp/če jiná stavba a pozemek parc.č. 2984, včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 3152, v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město, stanovená k datu ocenění činí:

3 950 000,- Kč slovy: Třimilionydevětsetpadesáttisíc Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 18.09.2007,č.j.: Spr 3484/07 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 238/20.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 238/20.

Seznam příloh

- Příloha č. 1 - Výpis z KN LV 3152
- Příloha č. 2 - Kopie katastrální mapy
- Příloha č. 3 - Fotodokumentace
- Příloha č. 4 - Porovnávací objekty
- Příloha č. 5 - Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2020 09:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Ostrava

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714305 Zábřeh nad Odrou

List vlastnictví: 3152

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

<u>A Vlastník, jiný oprávněný</u>	<u>Identifikátor</u>	<u>Podíl</u>
<u>Vlastnické právo</u>		
Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	00845451	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městský obvod Ostrava-Jih, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava	00845451-004	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 3487/4

497 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3487/4

2984

451 ostatní plocha

manipulační
plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

a stezky dle čl. VIII. Smlouvy

v rozsahu GP č. 3413-316/2017

Oprávnění pro

Parcela: St. 3487/4, Parcela: 2984

Povinnost k

Parcela: St. 3487/5

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2017 10:33:31. Zápis proveden dne 03.01.2018.

V-20567/2017-807

Pořadí k 11.12.2017 10:33

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 3487/3

Povinnost k

Parcela: St. 3487/4

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1246/1995.

POLVZ:640/1995

Z-3400640/1995-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno jízdy

Oprávnění pro

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2020 09:55:03

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714305 Zábřeh nad Odrou

List vlastnictví: 3152

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Parcela: St. 3487/3

Povinnost k

Parcela: 2984

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1246/1995.

POLVZ:640/1995

Z-3400640/1995-807

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 22.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.04.2013.

Pro: Městský obvod Ostrava-Jih, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030
Ostrava

V-4011/2013-807

RČ/IČO: 00845451-004

Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava

00845451

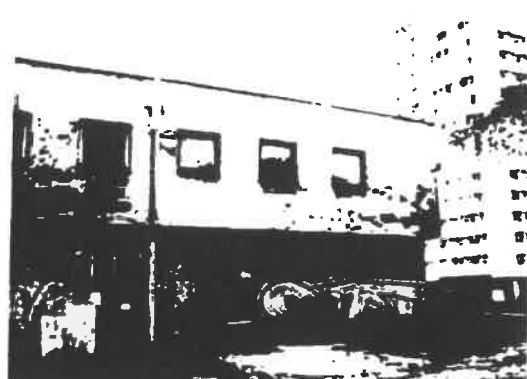
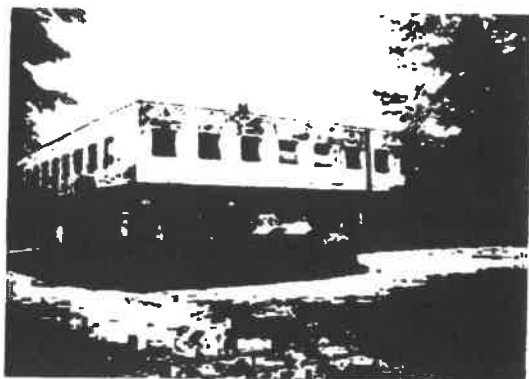
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

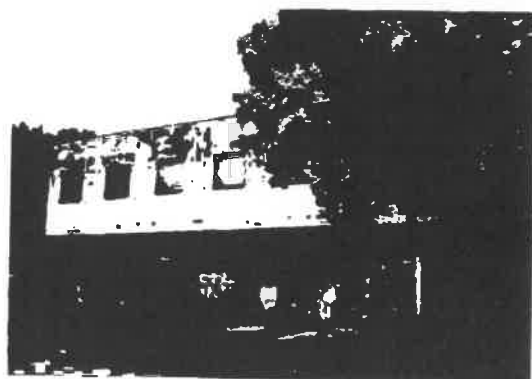
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.07.2020 10:14:58

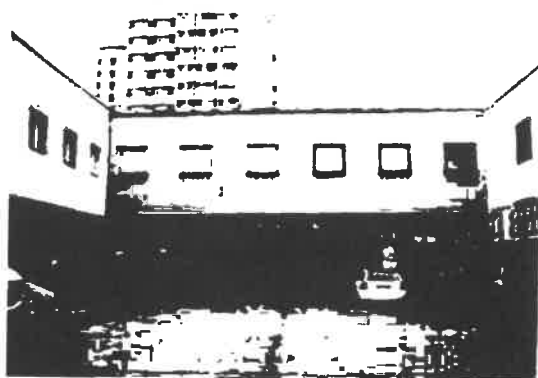
FOTODOKUMENTACE



Stavba bez ép/če na poz. parc.č. St.3487/4



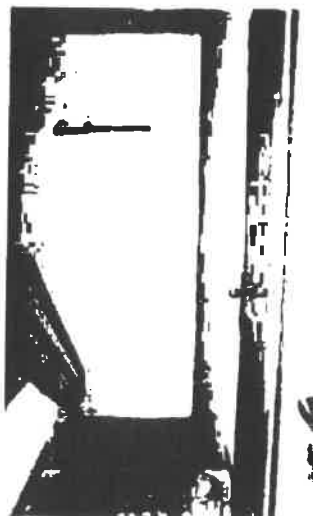
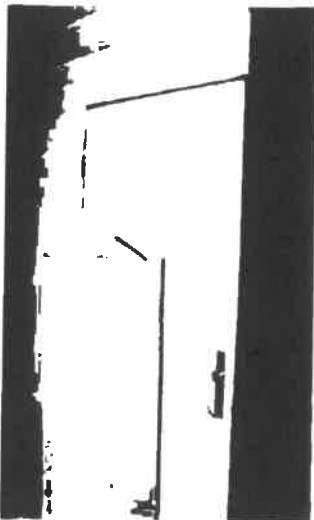
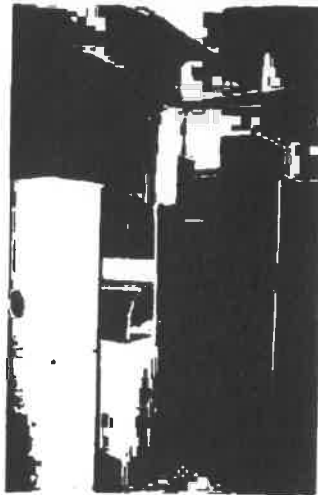
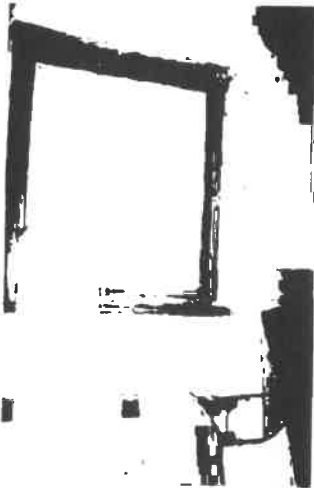
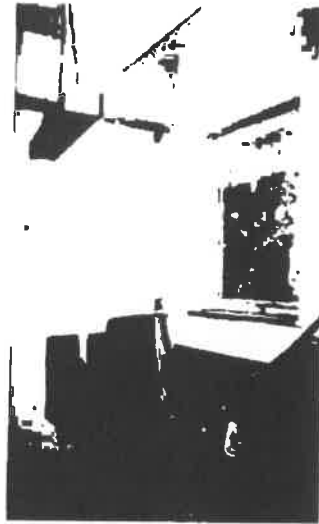
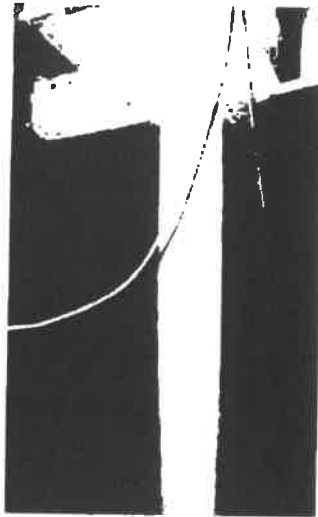
Stavba bez ép/če na poz. parc.č. St.3487/4



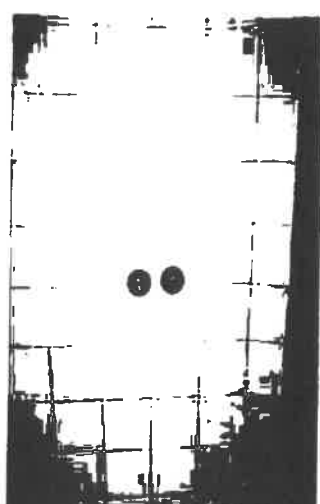
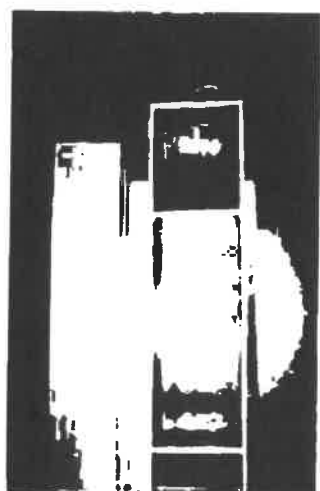
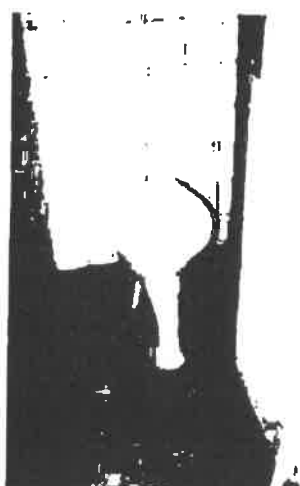
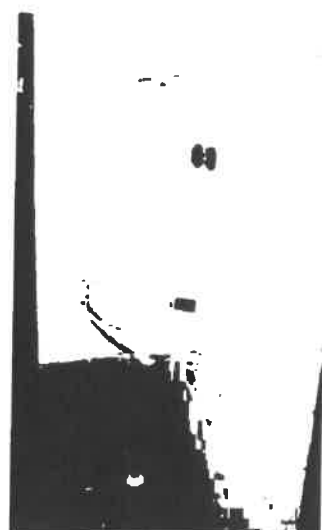
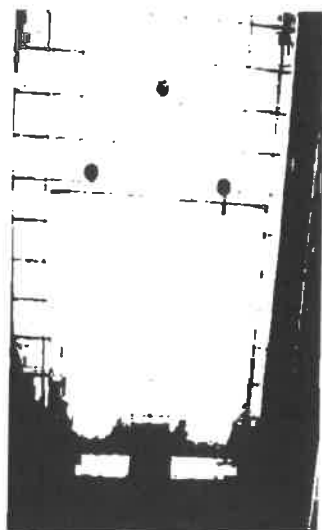
Stavba bez ép/če na poz. parc.č. St.3487/4



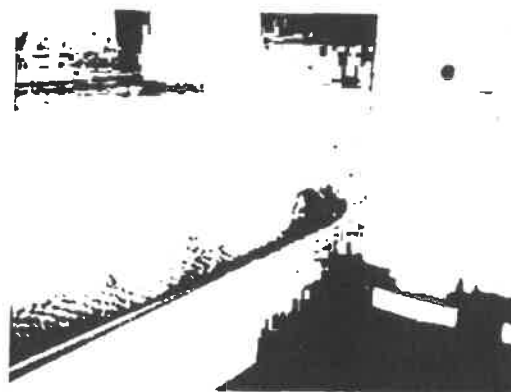
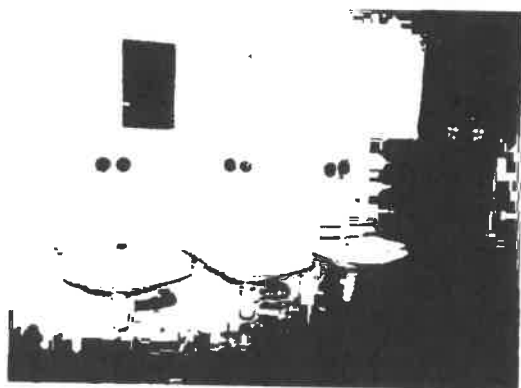
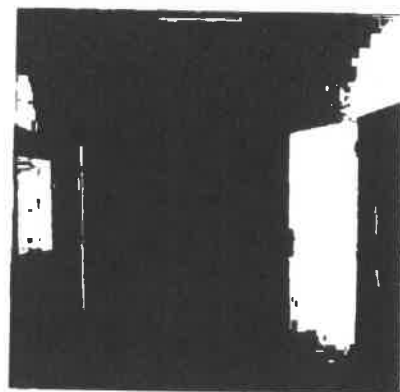
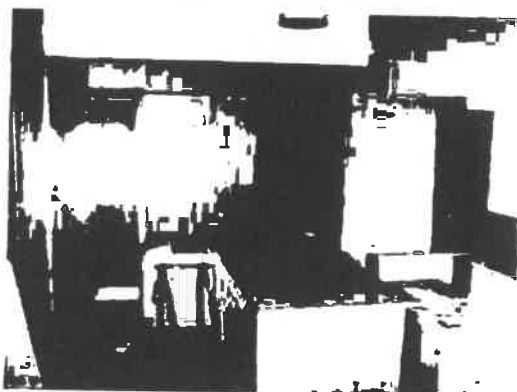
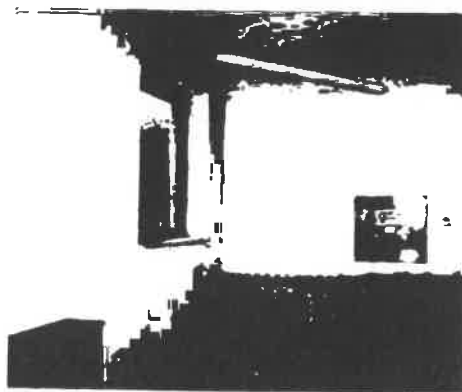
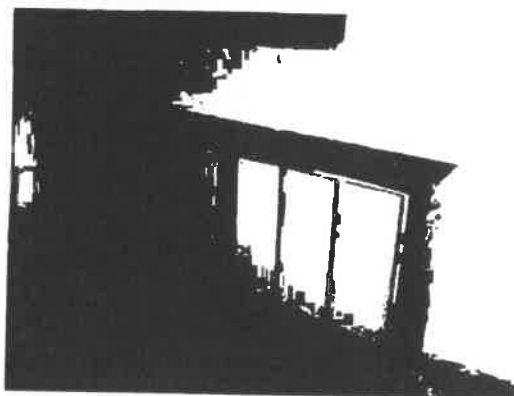
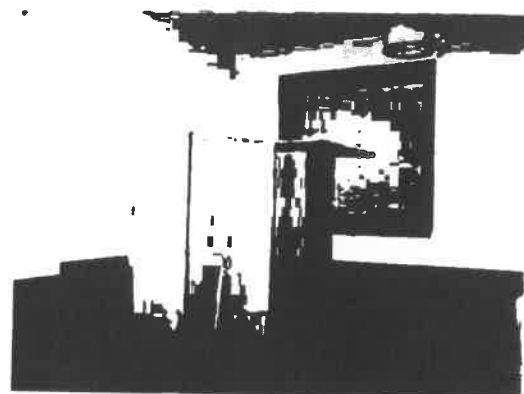
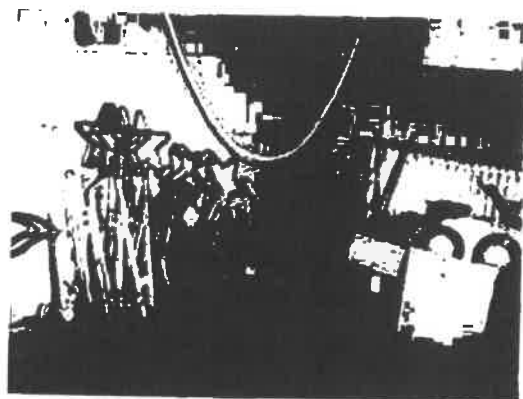
Parc. č. 2984



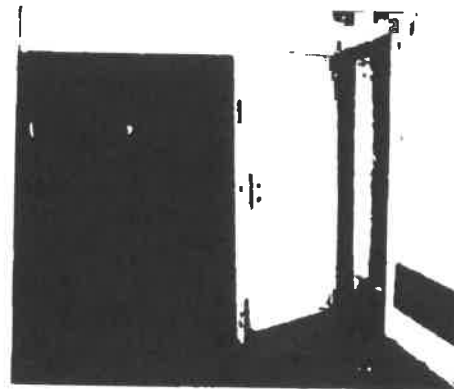
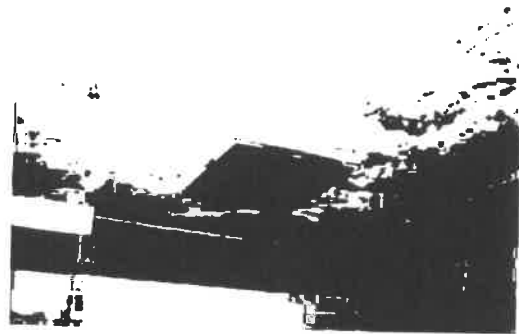
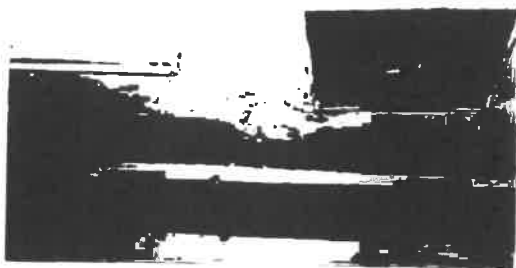
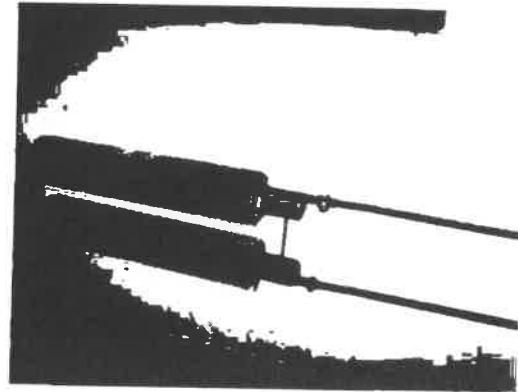
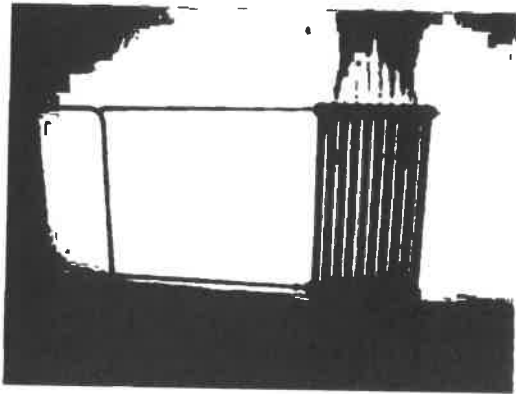
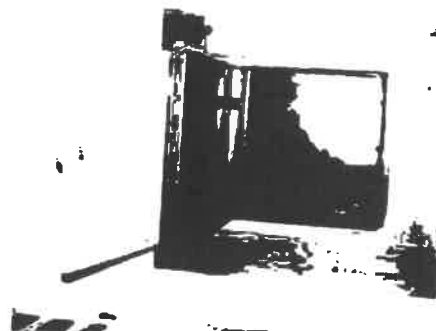
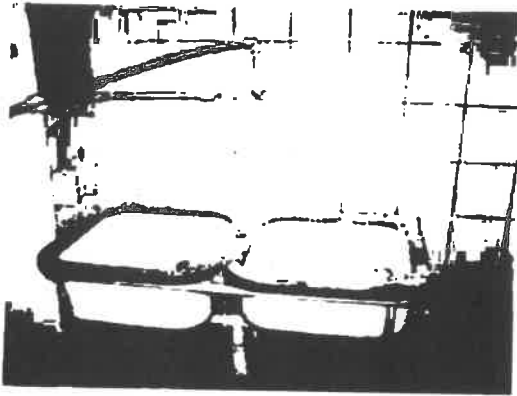
2.NP



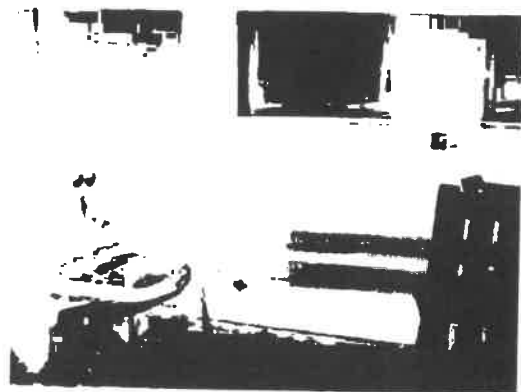
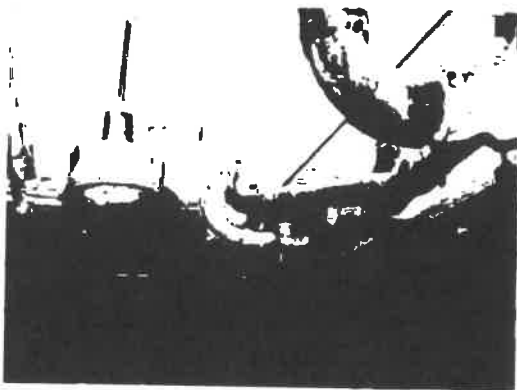
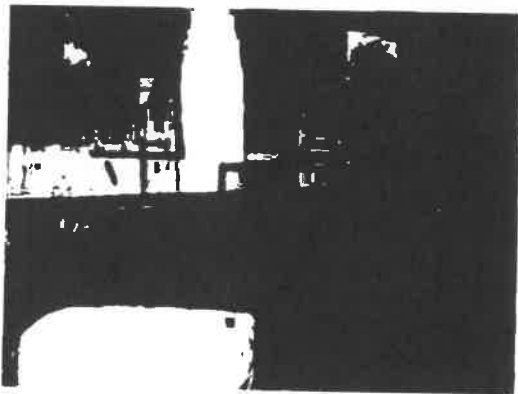
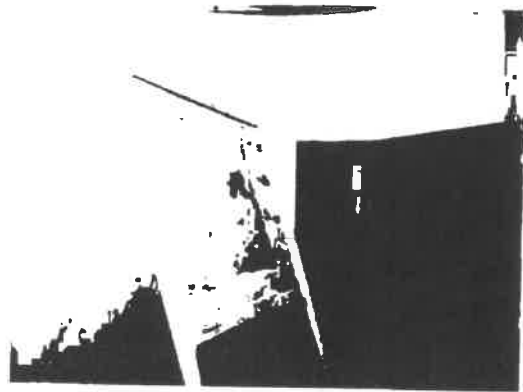
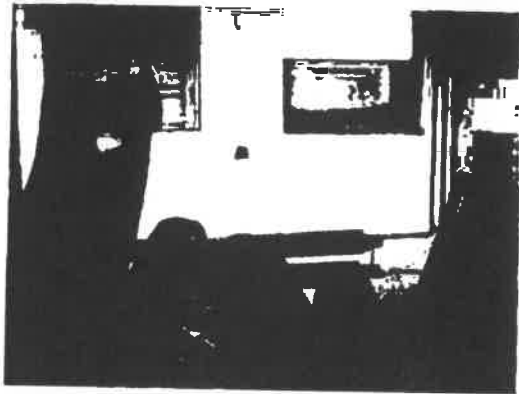
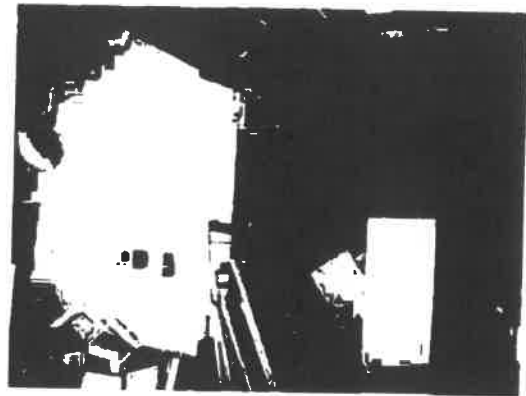
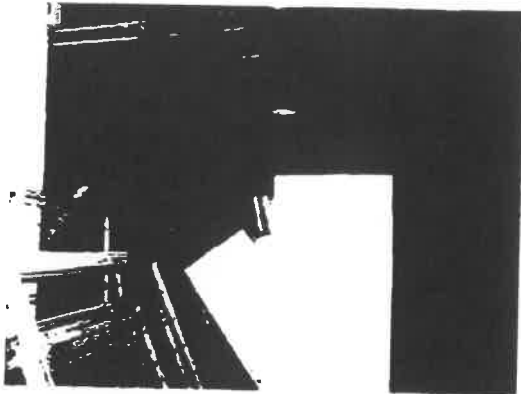
2.NP

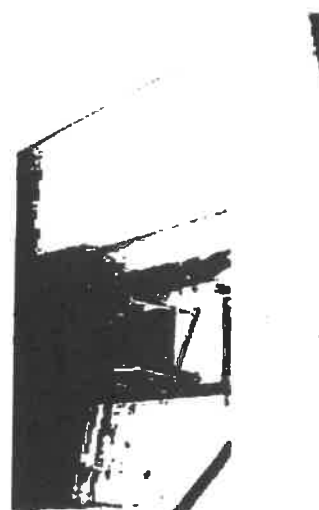
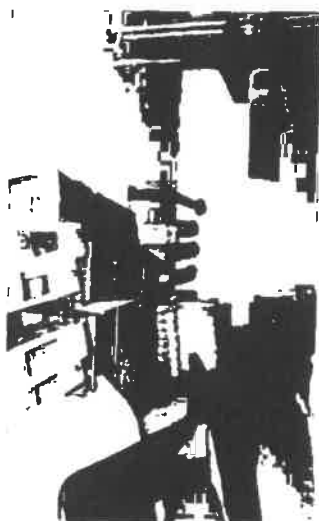
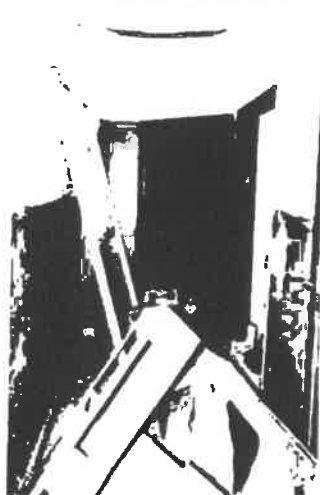
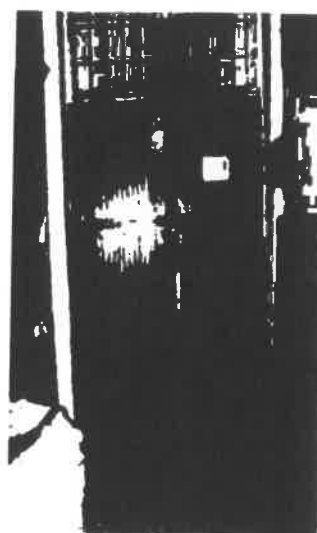


2.NP

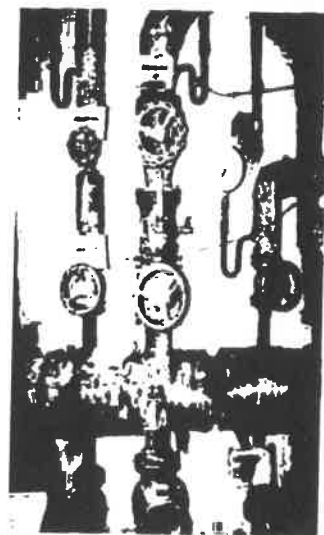
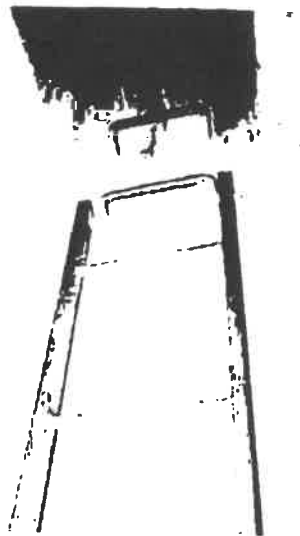
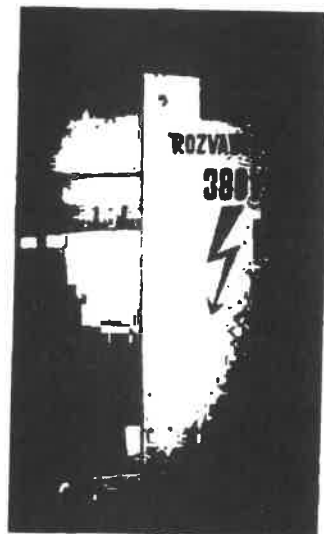
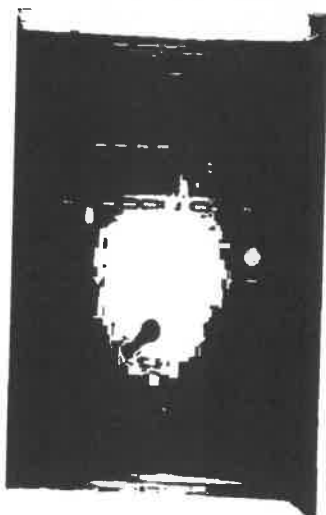
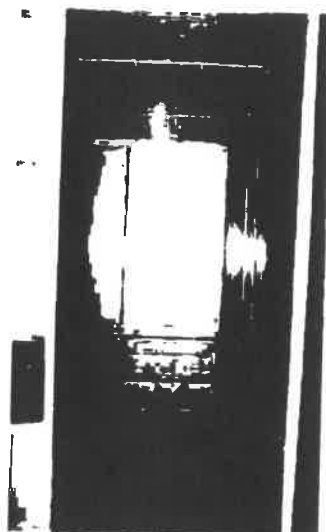


2. NP

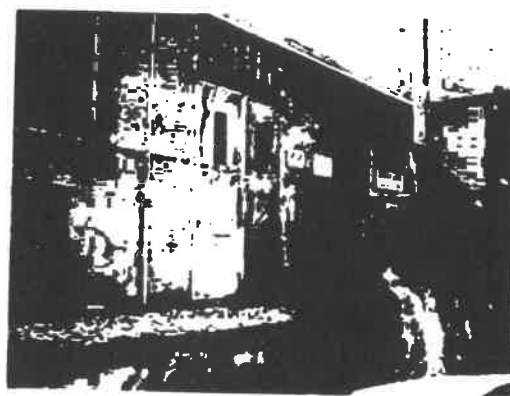
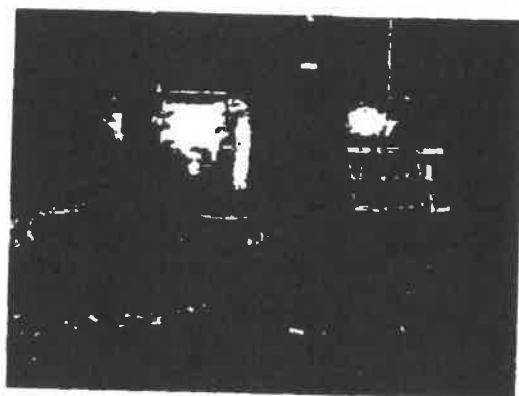
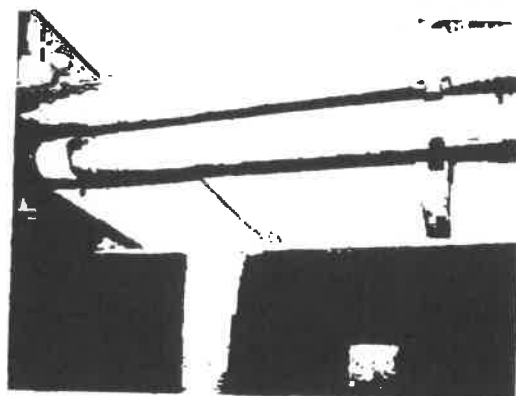
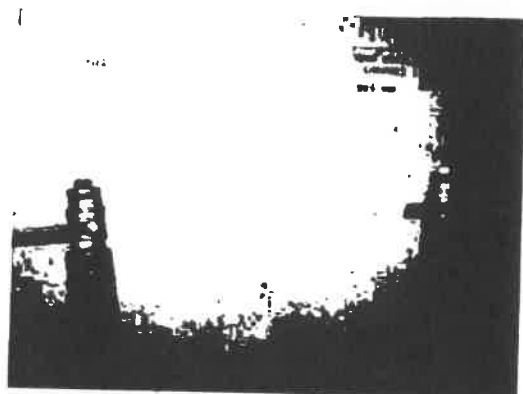
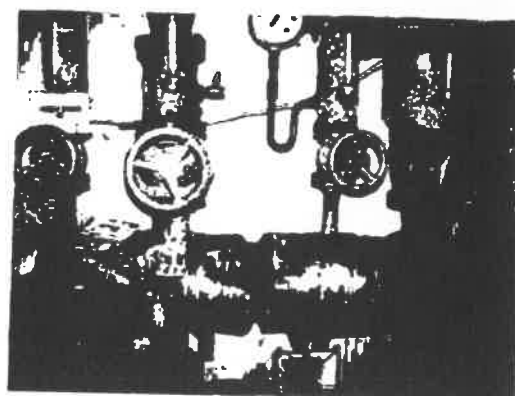
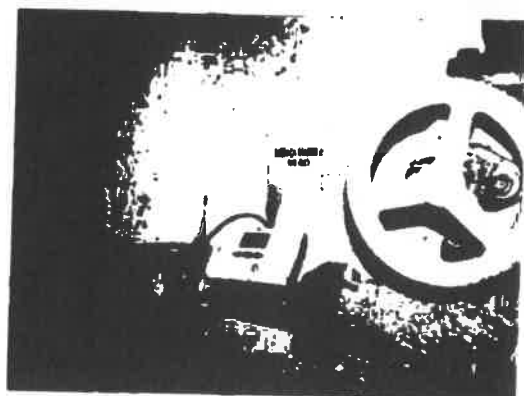
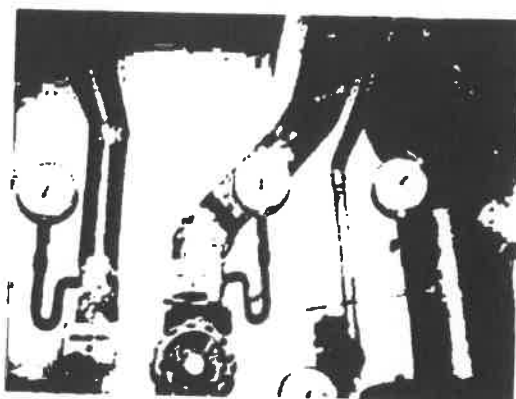




1.NP

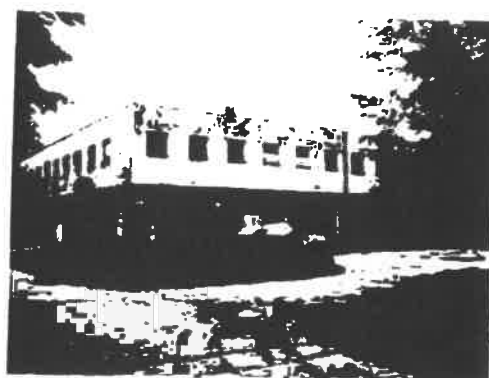


TECHNICKÉ VYBAVENÍ



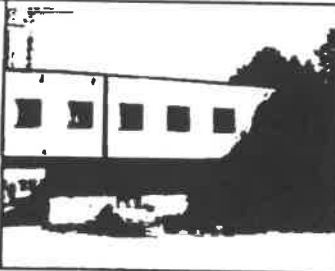
TECHNICKÉ VYBAVENÍ


Objekt bez čp/če na pozemku parc.č. St. 3487/4


**Oceňovaný objekt**Zastavěná plocha podlaží [ZPP]
Obestavěný prostor [OP]903,00 m²
3 564,00 m³**Hodnocení objektu dle kritérií**


Kritérium	Rozmezí		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
Velikost obce	0,85	1,25	1,000
Správní funkce	0,97	1,03	1,000
Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,000
Přírodní okolí	0,94	1,06	1,000
Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
Školství	0,94	1,06	1,000
Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
Kultura, sport	0,94	1,06	1,000
Hotely ap.	0,98	1,02	1,000
Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,000
Životní prostředí	0,94	1,06	1,000
Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,000
Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,000
Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
Převládající zástavba	0,94	1,06	1,000
Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,000
Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,000
Územní plán	0,94	1,06	1,000
Inženýrské sítě	0,60	1,05	0,950
Typ stavby	0,80	1,06	0,950
Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,000
Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,650
Údržba stavby	0,85	1,10	0,850
Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,000
Názor odhadce	0,90	1,10	1,000
Výsledný koeficient K_c			0.499


Srovnatelné nemovité věci:

Název: 1) Plzeňská					
Výchozí cena: 2 870 000,00 Kč					
Plocha pozemků: 502,00 m ²					
Koeficient úpravy: prodej 2017 1,10					
Upravená cena: 3 157 000,00 Kč					
Zdroj: KN					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	0,95
21. Typ stavby	0,95	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
27. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,58	29. Údržba stavby	0,85
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	0,445
		Výměry	Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		909,00 m ²	3 157,32	0,445	7 805,-
Obestavěný prostor [OP]		3540,00 m ³	810,73	0,445	2 004,-

Název: 2) Jičínská I					
Výchozí cena: 6 350 000,00 Kč					
Plocha nezastav. pozemků: 3 324,00 m ² odpočet 3 276 000,00 Kč					
Cena po odpočtu: 3 074 000,00 Kč					
Koeficient úpravy: Prodej 2018 1,05					
Upravená cena: 3 227 000,00 Kč					
Zdroj: KN					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,94
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	0,95	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
27. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,70	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	0,613
		Výměry	Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		920,00 m ²	3 508,37	0,613	5 723,-
Obestavěný prostor [OP]		3255,00 m ³	991,61	0,613	1 618,-

Název: 3) Petruškova					
Výchozí cena:	22 000 000,00 Kč				
Plocha nezastav. pozemků:	5 487,00 m ² odpočet 6 749 000,00 Kč				
Cena po odpočtu:	15 251 000,00 Kč				
Zdroj:	KN				
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,05	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Uzemní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Přislušenství	1,10
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,91	29. Údržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	1,238
		Výměry	Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]	1 427,00 m ²	10 687,46	1,238	8 633,-	
Obestavěný prostor [OP]	5 281,00 m ³	2 887,90	1,238	2 333,-	

Název: 4) Čujkovova					
Výchozí cena:	12 470 000,00 Kč				
Zdroj:	KN				
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,02
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	0,98
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Uzemní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Přislušenství	1,10
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,90	29. Údržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	1,310
		Výměry	Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]	1 106,00 m ²	11 274,86	1,310	8 607,-	
Obestavěný prostor [OP]	3 990,00 m ³	3 125,31	1,310	2 386,-	

Název: 5) Husarova		
Výchozí cena:	3 800 000,00 Kč	
Plocha nezastav. pozemků:	416,00 m ² odpočet 303 000,00 Kč	
Cena po odpočtu:	3 497 000,00 Kč	
Zdroj:	KN	

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí

1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,99
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,03	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,10
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,90	29. Údržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	1,261

	Výměry	Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]	340,00 m ²	10 285,29	1,261	8 156,-
Obestavěný prostor [OP]	1340,00 m ³	2 609,70	1,261	2 070,-

Název: 6) U Hrůbků

Výchozí cena: 1 400 000,00 Kč
Plocha pozemků: 326,00 m² odpočet 401 000,00 Kč
Cena po odpočtu: 999 000,00 Kč
Zdroj: KN

**Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí**

1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,99
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,95	29. Údržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	1,108

	Výměry	Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]	141,00 m ²	7 085,11	1,108	6 395,-
Obestavěný prostor [OP]	494,00 m ³	2 022,27	1,108	1 825,-

Zjištění reprodukční ceny stavby**Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových tyčových

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Plocha	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	11,20*39,10	437,92 m ²	4,00 m	1 751,68
2NP	11,90*39,10	465,29 m ²	3,80 m	1 768,10
Součet		903,21 m ²		3 519,78

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,519,78 / 903,21 = 3,90$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $903,21 / 2 = 451,61$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	$11,20*39,10*4+1,4*17,5*1,80+11,90*39,10*3,80 = 3\,563,88$ m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	3 563,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 563,88 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	železobetonové panelové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané	S	100

9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	dálkové ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	požární hydranty, mříže, VZT	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,13
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9813

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9346
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8385
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9813
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2250
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 723,13
Plná cena: 3 563,88 m ³ * 5 723,13 Kč/m ³	=	20 396 548,54 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % /100)	*	1,000
Stavba - zjištěná cena	=	20 396 548,54 Kč

Zjištění věcné hodnoty stavby

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	50	1,00	8,70
2. Svislé konstrukce	P	17,40	50	0,46	4,00
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	P	3,10	60	0,46	0,86
11. Dveře	S	3,10	40	1,00	1,24
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	50	1,00	1,60
14. Povrchy podlah	P	3,20	50	0,46	0,74
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	93,24
Koeficient v bavení K_4 :	0,9324

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,80	53	150	35,33	3,1090
2. Svislé konstrukce	S	17,40	50,00	1,00	8,70	9,34	53	120	44,17	4,1255
2. Svislé konstrukce	P	17,40	50,00	0,46	4,00	4,30	53	120	44,17	1,8993
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,97	53	120	44,17	4,4037
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,83	53	120	44,17	3,4585
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,25	10	40	25,00	0,5625
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	53	70	75,71	0,4845
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,40	53	70	75,71	5,6025
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,54	53		85,00	3,0090
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,93	53		85,00	1,6405
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,11	53	120	44,17	1,3737
11. Dveře	P	3,10	60,00	0,46	0,86	0,92	53		85,00	0,7820
11. Dveře	S	3,10	40,00	1,00	1,24	1,33	53	80	66,25	0,8811
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,58	53	65	81,54	4,5499
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,72	53	65	81,54	1,4025
14. Povrchy podlah	P	3,20	50,00	0,46	0,74	0,79	53	80	66,25	0,5234
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,50	53		85,00	3,8250
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,11	53		85,00	5,1935
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	53		75,00	0,2400
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,43	53		85,00	2,9155
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,32	53		85,00	2,8220
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,82	53		85,00	1,5470
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,22	53	60	88,33	2,8442
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,50	53		75,00	1,1250
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,33	53	80	66,25	4,1936
Opotřebení:										62,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9346
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,8385
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9324
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2250
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 437,94
Plná cena: 3 563,88 m ³ * 5 437,94 Kč/m ³	=	19 380 165,61 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)	*	0,375
Stavba - zjištěná cena	=	7 267 562,10 Kč

Zjištění věcné hodnoty stavby po rekonstrukci

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,80
Koeficient vybavení K_4 :					0,9980

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,22	53	150	35,33	2,9041
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,43	53	120	44,17	7,6988
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,32	53	120	44,17	4,1166
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,31	53	120	44,17	3,2288
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,10	10	40	25,00	0,5250
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	1	40	2,50	0,0150
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,91	1	40	2,50	0,1728
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,31	1	40	2,50	0,0828
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,80	1	40	2,50	0,0450
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,91	53	120	44,17	1,2853

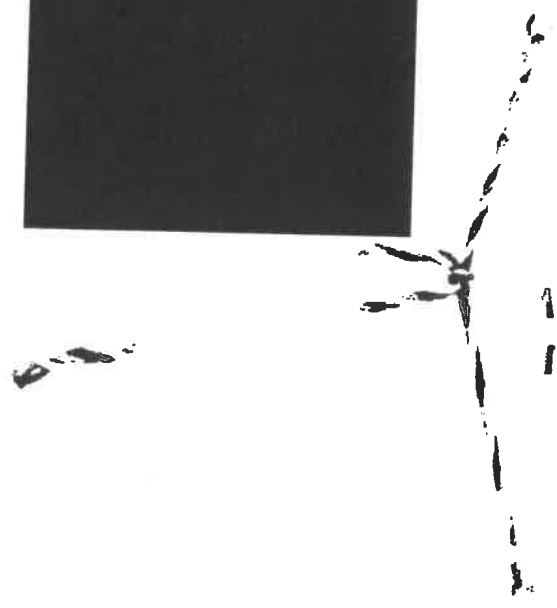
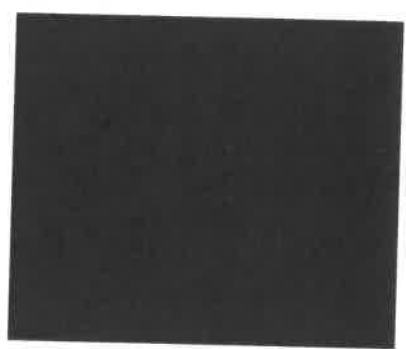
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,11	1	40	2,50	0,0778
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,21	1	40	2,50	0,1303
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,21	1	40	2,50	0,0803
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,21	1	40	2,50	0,1053
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,71	1	40	2,50	0,1427
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	1	40	2,50	0,0075
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,21	1	40	2,50	0,0803
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,11	1	40	2,50	0,0778
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,70	1	40	2,50	0,0425
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,01	1	40	2,50	0,0753
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,40	1	40	2,50	0,0350
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,91	1	40	2,50	0,1478
Opotřebení:									21,1 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9346
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8385
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9980
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2250
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 820,53
Plná cena: 3 563,88 m ³ * 5 820,53 Kč/m ³	=	20 743 670,46 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 21,1 % /100)	*	0,789
Stavba - zjištěná cena	=	16 366 755,99 Kč

.

.



ZNALECKÝ POSUDEK č. 824 – 09/17

o ceně nemovité věci – pozemku parc. č. st. 3485 vč. příslušenství a součástí, tj. objektu č. p. 2625, zapsaném na LV č. 3152, v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava - město

Objednatel posudku:

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé
Objednávka č. O/0114/2017/OMJ

Datum místního šetření:

17. 1. 2017

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

17. 1. 2017

Posudek vypracoval:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 15 stran, 3 přílohy a objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ostravě, dne 9. února 2017

1. NÁLEZ

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny nemovité věci – pozemku parc. č. st. 3485 vč. příslušenství a součástí, tj. objektu č. p. 2625, zapsaném na LV č. 3152, v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava - město. Ocenění je zpracováno na základě objednávky č. O/0114/2017/OMJ jako podklad pro stanovení kupní ceny.

1.2 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo dne 17. 1. 2017, kdy bylo provedeno ohledání a zaměření oceňovaných nemovitých věcí, vč. pořízení fotodokumentace, za přítomnosti znalce a zástupců objednatele – paní Miškařkové a paní Ulrichové. Zpracovateli byl umožněn přístup do objektu, mimo spojovací chodbu a prostory 1. NP.

1.3 Podklad v pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. 3152 pro k. ú. Zábřeh nad Odrou ke dni 3. 1. 2017, vyhotovený Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – SCD
- Kopie katastrální mapy
- Objednávka č. O/0114/2017/OMJ ze dne 10. 1. 2017
- Povolení k uvedení do trvalého užívání č. 1011/72 stavby internátu č. 2 – malometrážní byty 2. – 5. NP, vydal Odbor výstavby, ObNV Ostrava 3 dne 10. 11. 1972
- Stavební dokumentace k rekonstrukci objektu Pavlova, březen 2015, stupeň DSP, zpracoval Atris s.r.o.
- Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 21. 9. 2010
- Dohoda č. 44/032/009/12 o užívání objektu ve vlastnictví ArcelorMittal Ostrava a.s. na ulici Pavlova v Ostravě - Zábřehu ze dne 9. 1. 2012
- Přehled příjmů a výdajů za rok 2016 objekt Pavlova
- Údaje a data zjištěné místním šetřením
- Územní plán Ostravy
- Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 17
- Data z veřejného seznamu – katastru nemovitostí
- Databáze znalce, tisková a internetová inzerce, informace realitních kanceláří
- Použitá literatura:
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění,
 - Vyhláška č. 443/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
 - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (CERM, s.r.o. 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
 - Český statistický úřad: Malý lexikon obcí ČR (platnost ke dni ocenění)

1.4 Vlastnické a evidenční údaje (částečné) k datu 3. 1. 2017

LV č. 3152

Okres: CZ0806 Ostrava - město
 Katastrální území: 714305 Zábřeh nad Odrou
 Obec: 554821 Ostrava

Vlastník:

Podíl

Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, 702 00 Ostrava
 Svěřená správa – Městský obvod Ostrava – Jih, Horní 791/3, 700 30 Ostrava

B – Nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 3485, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1276 m², součástí je stavba č. p. 2625, jiná stavba

B1 – Jiná práva – bez zápisu

C – Omezení vlastnického práva – bez zápisu

Ostatní údaje viz příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku

1.5 Práva a závady

Dle listu vlastnictví č. 3152 nejsou v části C k oceňovaným nemovitostem zapsána žádná omezení. Jiné závady či práva - výměnky, pachtovní či předkupní práva apod. nebyly při místním šetření zjištěny.

Zpracovateli nejsou známy žádné informace o případných uplatňovaných restitučních nárocích.

1.6 Dokumentace a skutečnost

Zpracovateli byla k dispozici projektová dokumentace ke stavebnímu povolení (k rekonstrukci objektu z roku 2015). Při místním šetření bylo provedeno porovnání stavu uvedeného v katastru nemovitostí se skutečností, přičemž bylo zjištěno, že poslední způsob užití objektu byl jako ubytovací zařízení s prostory kanceláří a ordinací.

1.7 Postup ocenění

Pro tržní oceňování jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy tržní cena, tržní hodnota, obchodní hodnota a obvyklá cena. Definice obvyklé ceny 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 tzv. 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 věci a určí se porovnáním (statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů).

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem tržní hodnota jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. 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.

Obvyklá cena 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 obvyklé ceny je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje. Podkladem pro stanovení obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- věcné hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí
- srovnávací hodnoty nemovitostí

1.7.1 Věcná hodnota (časová)

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.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání. Uvede se předpoklad další životnosti (v rocích) s běžnou údržbou.

1.7.2 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem).

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u všech nemovitostí s provozními prostory. Toto nájemné však musí být stanoveno jako nájemné v daném místě a čase obvyklé, tj. takové, které se na trhu dá i skutečně objektivně zjistit. Je nutné posoudit s komentářem i výši nájemného uvedenou v uzavřených nájemních smlouvách v době ocenění. Obvyklá výše nájemného musí odrážet daný stav nemovitosti. Nárok na regulované nájemné je nutné respektovat.

Výnosová hodnota nemovitostí se stanovuje jednoduchou kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního čistého výnosu příslušnou mírou kapitalizace, tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný čistý roční výnos} \times 100 (\%)}{\text{úroková míra kapitalizace} (\% \text{ p.a.})}$$

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu představuje výnosová hodnota nemovitosti jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti. Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem trvale odčerpátného výnosu. Čistý výnos tvoří rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Zdroj výnosu tvoří jednotlivé podlahové plochy staveb určené k pronájmu, rozlišené dle účelu užívání a polohy ve stavbě. Zdrojem výnosu mohou být i běžně pronajimatelné volné části pozemků.

Nájemné pro výpočet výnosu je nutné uvažovat bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním (např. teplo, teplou vodu, vodné, stočné, el. energii, odvoz TDO, ostrahu apod.).

Při výpočtu ročního příjmu se doporučuje uvažovat se ztrátou nájemného ve výši od 5 % z důvodů možných ztrát nájemného (částečná neobsazenost, neplacení nájemného atd.).

Odpočitatelné roční výdaje (náklady) vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání tvoří zejména:

- daň z nemovitostí (staveb i pozemků)
- pojištění staveb
- odpisy vyjadřující jejich „střádací funkci“ na obnovovací investice (ne účetní ani daňové odpisy)
- průměrné výdaje na běžnou údržbu a opravy
- náklady na správu

Tyto výdaje se u běžných nemovitostí dle lokality, typu pronajímaných prostor a technického stavu pohybují v rozmezí 10 - 40 % z hrubého nájmu.

Příjem nelze počítat z výnosů podnikatelských aktivit provozovaných v nemovitosti. Jednálo by se o ocenění výnosů těchto podnikatelských aktivit (resp. podniku), nikoliv pouze nemovitosti. Výše míry kapitalizace musí odrážet situaci na trhu i rizika daného typu nemovitostí. Kapitalizační míra se někdy obecně určuje součtem čtyř základních podmínek, které ji ovlivňují, tzn. míry návratnosti, míry inflace, rizikové míry a míry ekonomické životnosti.

Stanovená výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby i pozemku.

1.7.3 Srovnávací 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. Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumů znalce, konzultací s realitními kanceláři a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě. Uvádí se srovnání jak celých nemovitostí, tak případně cen pozemků, hladin nájmu uvažovaných ve výnosovém ocenění, cen bytových ploch za 1 m² apod.

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

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

V posudku musí být uvedeny zdroje informací, druh, poloha, srovnávané charakteristiky a hodnoty srovnávaných nemovitostí. Při používání vlastních i cizích databází cen musí znalec vždy zvažovat aktuálnost použitých cen k datu ocenění. Pro běžné nemovitosti (RD, byty, garáže, chaty, pozemky apod.) je nutné při srovnávací metodě respektovat srovnatelnou lokalitu srovnávaných nemovitostí, tj. není možné srovnávat nemovitosti z jiných měst, odlišných lokalit apod. Ve srovnávací hodnotě je nutné již zohlednit existující a nastupující trendy vývoje trhu nemovitostí. Výsledkem šetření je stanovení srovnávací hodnoty, tj. odhad prodejní ceny oceňovaných nemovitostí, realizovatelné max. 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvou.

Analýzou výše uvedených hodnot je proveden odhad ceny obvyklé, přičemž ne ve všech případech je možno všechny hodnoty stanovit. Každá z výše popsanych metod má své klady a zápory. Metoda věcné hodnoty tzv. znovupořizení 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.

V daném případě je použita věcná a srovnávací hodnota.

Tento odhad obvyklé ceny je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- zpracovatel neprováděl žádná šetření směřující k pravosti a správnosti dokladů sloužících jako podklady pro zpracování tohoto znaleckého posudku

- zpracovatel vyhotovil znalecký posudek podle podmínek trhu k datu ocenění a neodpovídá za případné změny, ke kterým může dojít po předání znaleckého posudku

Platnost odhadu je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

1.8 Celková situace – všeobecné údaje

Nemovitě věci se nachází v zastavěném území obce Ostrava, v městském obvodu Ostrava - Jih, na ulici Pavlovova. Stavba č. p. 2625 s pozemkem je součástí bývalého nemocničního areálu, širší okolí je tvořeno zástavbou hromadného bydlení a objekty občanské vybavenosti. Vzdálenost centra města je cca 6 km, dopravní dostupnost a technická infrastruktura dobrá, zastávka MHD je do 100 m.

Údaje o nemovitých věcech

Předmětem ocenění je samostatně stojící objekt č. p. 2625, který je součástí pozemku parc. č. st. 3485. Objekt byl původně součástí areálu nemocnice, jeho poslední způsob užití byl převážně jako ubytovací zařízení, s částí kancelářských a zdravotnických prostor. K datu ocenění je objekt již delší dobu bez využití, mimo část nebytových prostor v 1. NP, které jsou užívány TJ Sokol Hrabůvka (Dohoda o užívání) a panem Cholevou (nájemní smlouva). Objekt je přístupný ze zpevněné komunikace na obecním pozemku parc. č. 612/14, která se napojuje na ul. Pavlovova. Objekt je napojen na přípojky inženýrských sítí – veřejný vodovod a kanalizaci, venkovní vedení NN, vytápění ústřední teplovodní. Možnost parkování na vymezených parkovacích stáních.

1.9 Popis oceňovaných objektů

a) Stavba č. p. 2625 na pozemku parc. č. st. 3485

Jedná se o samostatně stojící monolitickou stavbu, nepodsklepenou, s 5-ti nadzemními podlažími a plochou střechou. Objekt je obdélníkového půdorysu, jeho součástí je 6-ti podlažní přístavba výtahů ze západní strany, a v úrovni 1. NP spojovací chodba navazující na východní stěnu objektu. Poslední známé užití stavby bylo ubytovna, s nebytovými prostory v 1. a 5. NP – kanceláře, bývalé ordinace, k datu ocenění je část prostor v 1. NP pronajat.

Dispoziční řešení:

1. NP – schodiště, chodby, nebytové prostory, částečně se soc. zařízením, pod výtahy technické zázemí, spojovací chodba

2.NP – schodiště, centrální chodba, prostory užívané jako sklepní koje, 12 x ubytovací jednotka 2+kk o výměře cca 48,00 m² se soc. zařízením (umyvadlo, WC, sprchový kout), naproti schodišti společenské prostory, 2x jednotka 1+0 o výměře cca 24,40 m² se soc. zařízením

3. NP - schodiště, centrální chodba, prostory užívané jako sklepní koje, 12 x ubytovací jednotka 2+kk o výměře cca 48,00 m² se soc. zařízením (umyvadlo, WC, sprchový kout), naproti schodišti společné prostory, 2x jednotka 1+0 o výměře cca 24,40 m² se soc. zařízením

4. NP – schodiště, centrální chodba, prostory užívané jako sklepní koje s průchodem k výtahům, 12 x ubytovací jednotka 2+kk o výměře cca 48,00 m² se soc. zařízením (umyvadlo, WC, sprchový kout), naproti schodišti společné prostory, 2x jednotka 1+0 o výměře cca 24,40 m² se soc. zařízením

5. NP – schodiště, ústřední chodba, průchod k výtahům, prostory vybavené soc. zařízením (kanceláře, ordinace)

Pronajímatelné plochy – byty a nebytové prostory: cca 3 405,00 m²

Konstrukce a vybavení

Základy jsou tvořeny železobetonovým monolitickým roštem s izolací proti zemní vlhkosti, konstrukční systém 1. NP příčné rámy z monolit. železobetonu s deskou a ztužující ŽB stěny, 2. – 5. NP panelové montované prefabrikované panely. Stropy jsou železobetonové panely, střešní konstrukce tvořena panelem posledního podlaží, s živičnou krytinou, klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu, bleskosvod osazen. Vnější omítka vápenná hladká s nástřikem, sokl z kabřince, severní stěna zateplena, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, keramické obklady v soc. zařízení a bývalých nemocničních prostorech. Schodiště železobetonové s povrchem teraco. Dveře hladké plné, prosklené do kovových zárubní, okna dřevěná zdvojená. Podlahy lité teraco, PVC, keram. dlažba. Elektroinstalace 230/400V, rozvody studené a teplé vody, ohřev vody výměníkem, odpady svedeny do veřejné kanalizace, plyn nezaveden. Vytápění ústřední teplovodní z výměníku Veolia. Vybavení kuchyní chybí, soc. zařízení sestává ze sprchových koutů, splachovacích WC, umyvadel. Výtahy 3x v přístavbě, přístupné z 1., 4. a 5. NP, pouze pro potřeby nemocnice. Spojovací chodba v 1. NP je přízemní s plochou střechou, obvodový plášť z drátoskla, původně spojovala budovy nemocnice. Výtahová věž je provedena jako ocelový skelet, který je opláštěný a vyzděný prvky FEAL.

Objekt je užíván od roku 1972, s přístavbou výtahové věže na východní straně objektu v roce 1986. Původně byla stavba zkolaudována jako internát s malometrážními byty. K datu ocenění je objekt ve zhoršeném stavebně technickém stavu, který neumožňuje jeho okamžité plné využití a je určen k rekonstrukci. Výtahy v přístavbě nejsou funkční, ubytovací jednotky ve 2. – 4. NP jsou částečně demontovány a zdevastovány – schází otopná tělesa, část sanitárního zařízení, dveřní křídla do bytů, rozvaděče a měřidla jsou demontovány, část vybavení a konstrukčních prvků je nebo se blíží konci své životnosti.

b) Pozemek parc. č. st. 3485

Pozemek parc. č. st. 3485 je zcela zastavěn objektem č. p. 2625 vč. přístavby výtahové věže a spojovacího krčku. Pozemek je situován v městské zástavbě, rovinatý, s možností napojení na elektro, plyn, veřejný vodovodní řad a kanalizaci.

Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v ploše **Občanské vybavení**.

Dle cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy č. 17 je pozemek parc. č. st. 3485 oceněn ve výši 980,00 Kč/m².

2. OCENĚNÍ

2.1. VĚCNÁ HODNOTA

Ke zjištění věcné hodnoty je přiměřeně využít zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuální znění a vyhláška č. 443/2016 Sb. Věcnou hodnotu pozemku lze stanovit dle cenové mapy, cenového předpisu, porovnáním se skutečnými prodeji či nabízenými cenami apod; v tomto případě bylo využito cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy.

a) Objekt č. p. 2625 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: G₂. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 113012 Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.1 budovy hotelů a ubytoven

Koeficient změny ceny stavby: 2,074

Průměrná výška podlaží PVP: 2,83 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: 1 051,38 m²

Obestavěný prostor: 18 375,00 m³

Koeficient vybavení stavby: 0,8422

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	3,73 m	(58,43×15,33)+2×(3,65×0,15)+(41,10×4,00)	= 1 061,23 m ²
2.NP	2,60 m	(62,14×16,88)	= 1 048,92 m ²
3.NP	2,60 m	(62,14×16,88)	= 1 048,92 m ²
4.NP	2,60 m	(62,14×16,88)	= 1 048,92 m ²
5.NP	2,60 m	(62,14×16,88)	= 1 048,92 m ²
Součet:	14,13 m		= 5 256,91 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 2,83 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 1 051,38 m²

Obestavěný prostor OP:

Hlavní část:

1.NP	(4,28×58,43×15,33)+2×(4,28×3,65×0,15)+(3,50×41,10×4,00)	= 4 413,82 m ³
2.NP	(2,85×62,14×16,88)	= 2 989,43 m ³
3.NP	(2,85×62,14×16,88)	= 2 989,43 m ³
4.NP	(2,85×62,14×16,88)	= 2 989,43 m ³
5.NP	((2,85+0,55)×(62,14×16,88))	= 3 566,34 m ³

Přístavba výtahu:

1.NP	(4,28×4,515×3,88)+(4,28×10,83×7,75)	= 434,21 m ³
2.NP	(2,85×6,70×7,55)	= 144,17 m ³
3.NP	(2,85×6,70×7,55)	= 144,17 m ³
4.NP	(2,85×6,70×7,55)	= 144,17 m ³
5.NP	(4,20×10,55×6,70)	= 296,88 m ³

6.NP	(3,72×10,55×6,70)	=	262,95 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	18 375,00 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – železobetonový rošt	6,30 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – montované prefabrikované	15,00 %	Standardní	
3. Stropy – železobetonové panely	8,20 %	Standardní	
4. Krov, střecha – plochá (stropní panel)	6,10 %	Standardní	
5. Krytiny střech – asfaltové pásy	2,70 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – úplně z pozink. plechu	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	7,10 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké s nástříkem, kabřincový obklad	3,20 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – standardní v soc. zařízení a prostorech nemocnice	3,10 %	Standardní	
10. Schody – železobetonové s povrchem teraco	2,80 %	Standardní	
11. Dveře – hladké plné do kovových zárubní – chybí část dveřních křidel	3,80 %	Standardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,90 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – lité teraco, keram. dlažba, PVC	3,30 %	Standardní	
15. Vytápění – ústřední teplovodní z výměníku – chybí otopná tělesa	4,90 %	Standardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
16. Elektroinstalace – 230/400V – demontovány rozvaděče, měřidla	5,80 %	Standardní	80 % Nevyskytuje se 20 %
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – rozvod studené a teplé vody	3,30 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – ze všech hygienických zařízení	3,20 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod – nezaveden	0,30 %	Nevyskytuje se	
21. Ohřev vody – výměníkem	2,20 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní – chybí	1,80 %	Nevyskytuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – WC, umyvadla, sprchy – chybí	4,30 %	Standardní	30 % Nevyskytuje se 70 %
24. Výtahy – z 1.NP do 4. NP	1,40 %	Podstandardní	
25. Ostatní – chybí	4,40 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
11. Dveře	-0,54 × 1,852 × 3,80 % × 50 %	- 0,0190
15. Vytápění	-0,54 × 1,852 × 4,90 % × 50 %	- 0,0245
16. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 % × 20 %	- 0,0116
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	- 0,0030
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 4,30 % × 70 %	- 0,0301
24. Výtahy	-0,54 × 1,40 %	- 0,0076
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 4,40 %	- 0,0440
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8422

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	1,0370
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9263

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$:	×	1,0420	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8422	
Polohový koeficient K_5 :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb K_6 :	×	2,0740	
Základní jednotková cena upravená:	=	5 685,55 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 18 375,00 m ³ × 5 685,55 Kč/m ³	=		104 471 981,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Celkový obestavěný prostor: 18 375,00 m³

Hlavní část

Podíl hlavní části objektu (bez přístaveb) na ceně objektu:

$(16 948,45 \text{ m}^3 / 18 375,00 \text{ m}^3) \times 104 471 981,25 \text{ Kč/m}^3 = 96 361 259,90$

Kč

Stáří: 45 roků

Předpokládaná další životnost: 35 roků

Opotřebení: $100 \times 45 / (45 + 35) = 56,250 \%$

Odpočet opotřebení: 96 361 259,90 Kč × 56,250 % — 54 203 208,69 Kč

Přístavba výtahu

Podíl přístavby na ceně objektu:

$(1 426,54 \text{ m}^3 / 18 375,00 \text{ m}^3) \times 104 471 981,25 \text{ Kč/m}^3 = 8 110 664,50 \text{ Kč}$

Stáří: 31 roků

Předpokládaná další životnost: 35 roků

Opotřebení: $100 \times 31 / (31 + 35) = 46,970 \%$

Odpočet opotřebení: 8 110 664,50 Kč × 46,970 % — 3 809 579,12 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 46 459 166,74 Kč

b) Pozemek parc. č. st. 3485 – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 3485	zastavěná plocha a nádvoří	1 276	980,-	1 250 480,-

Pozemek parc. č. st. 3485 – zjištěná cena: 1 250 480,- Kč

Rekapitulace věcné hodnoty (časové ceny)

Název	Věcná hodnota (Kč)
Objekt č. p. 2625 vč. příslušenství	46 459 166,74
Pozemek parc. č. st. 3485	1 250 480,00
Celkem zaokrouhleno	47 709 650,00

2. 2. VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota není stanovena vzhledem ke stavebně technickému stavu objektu, kdy nelze převážnou většinu bytových a nebytových prostor bez rekonstrukce okamžitě bezproblémově užívat.

2. 3. SROVNÁVACÍ HODNOTA

V této části posudku bude stanovena hodnota nemovitostí cenovým porovnáním.

Popis metodiky

Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, která bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu. 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. Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace o uskutečněných převodech z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), informace z nabídek z internetových stránek a dražeb, konzultací s realitní kanceláří

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v posuzované oblasti (Ostravě), tyto objekty:

Srovnávací objekty:



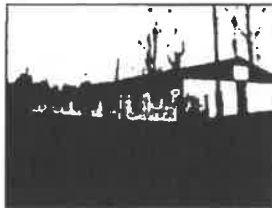
1. Bytový dům – Ostrava - Hrušov, ul. Pláničkova. Nájemní dům v Hrušově po rekonstrukci, včetně střechy, zateplení, vyměněných plastových oken, plovoucích podlah, zrenovovaných sklepů, soc. zařízení atd. Dům má 26 bytů 1+1 o rozměrech 58 m² a 10 bytů 2+1 o rozměrech cca 64 m². V okolí veškerá občanská vybavenost. Parkování u domu. Dům je dále napojen na hlavní městské řády přípojkami elektro, vodovodu, plynu, odpady do septiku. Vytápění domu je el. přímotopy, gamaty. Celková výměra pozemku 2465 m², užitná plocha 2148 m². (od 04/2016 cena snížena o 5 mil.). MM reality

Zastavěná plocha m ²	880,00	Cena celkem Kč	20,16 mil.	Datum nab./realizace	12/2016
Výměra pozemků m ²	2465,00	Redukce ceny	0,70	Lokalita	Ostrava - Hrušov
Srovnání – účel obdobný, větší výměra pozemku, stav lepší, lokalita obdobná					



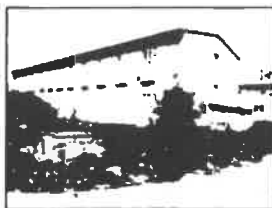
2. Bytový dům – Ostrava Přívoz, ul. Žofie Podlipské. Komerční objekt, určený jako činžovní dům, se statusem stavby k bydlení. Dům se nachází na pozemku o velikosti 715 m². Objekt je celopodsklepen, má 3 nadzemní podlaží a jeho celkový stav je původní, určen k celkové rekonstrukci. V domě je 9 bytových jednotek, tři byty 3+1 a 6 bytů 2+1, z nichž jsou 2 pavlačové. Objekt má i rozlehlou půdu, kde je možno vybudovat další bytové jednotky. Dům je dále napojen na hlavní městské řády přípojkami elektro, vodovodu, kanalizace, plynu. Vytápění domu bylo lokální. Užitná plocha 750 m². Pro reality

Zastavěná plocha m ²	255,00	Cena celkem Kč	3,48 mil.	Datum nab./realizace	12/2016
Výměra pozemků m ²	715,00	Redukce ceny	0,70	Lokalita	Ostrava - Přívoz
Srovnání – účel obdobný, větší výměra pozemků, stav horší, lokalita obdobná					



3. Bytový dům – Ostrava Hulváky, ul. Bedříšská. Ubytovna – objekt občanské vybavenosti. Budova je jednopodlažní, montovaná, okna zdvojená, podlaha lino, keram. dlažba s. Kapacita ubytovny je 46 lůžek v 26 pokojích. Pokoje jsou dvou i jednolůžkové. Společná kuchyňka a sociální zařízení. Vytápění el. přímotopy, obecní vodovod, kanalizace. Ubytovnu je možno využívat k dlouhodobému i krátkodobému pronájmu pokojů. Další možné využití je jako komerční objekt, například sklad. Přístup po obecní komunikaci. pozemek o ploše 810 m², který je zpevněný betonovými panely. Užitná plocha 492 m². Efekt reality.

Zastavěná plocha m ²	545,00	Cena celkem Kč	2,49 mil.	Datum nab./realizace	11/2016
Výměra pozemků m ²	1355,00	Redukce ceny	0,75	Lokalita	Ostrava - Přívoz
Srovnání – účel stejný, obdobná výměra pozemků, stav trochu lepší, lokalita horší (okolí)					



4. Bytový dům – Petřvald, ul. Ráčkova. Objekt k bydlení. Budova je dvoupodlažní, podsklepená, zděné konstrukce, okna dvojitá, podlaha lino, keram. dlažba. Vytápění gamaty, obecní vodovod, kanalizace. Objekt vhodný na výstavbu dotovaných Komunitních domů seniorů, zkráceně Kodus. Nutný souhlas obce vydán. Přístup po obecní komunikaci.. Užitná plocha 885 m². Fin centrum reality.

Zastavěná plocha m ²	495,00	Cena celkem Kč	3,50 mil.	Datum nab./realizace	01/2017
Výměra pozemků m ²	2029,00	Redukce ceny	0,70	Lokalita	Petřvald
Srovnání – účel obdobný, větší výměra pozemků, stav trochu lepší, lokalita mimo Ostravu					



5. Komerční objekt – Ostrava Radvanice, ul. Pikartská. Ubytovací zařízení, které má k dispozici 19 jednotek se sprchovým koutem nebo vanou a umyvadlem o výměře 20- 60 m², průtokový ohřivač vody, samostatný elektroměr a vodoměr. Vytápění elektrickým kotlem, nová kanalizace. Druhý objekt je bývalý kinosál, který je vhodný jako skladový prostor. V blízkosti MHD, klidné bydlení u lesa. Výhodná investice napr. domov pro seniory, Z části proběhla rekonstrukce. Objekt napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektro. Užitná plocha 1200 m². MM reality.

Zastavěná plocha m ²	345,00	Cena celkem Kč	2,99 mil.	Datum nab./realizace	11/2016
Výměra pozemků m ²	1355,00	Redukce ceny	0,70	Lokalita	Ostrava - Radvanice
Srovnání – účel stejný, větší výměra pozemků, stav trochu lepší, lokalita mimo soustředěnou zástavbu					

Stanovení srovnávací hodnoty

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{polohy}</i>	<i>K_{stav}</i>	<i>K_{vybavenost}</i>	<i>K_{doprav. dostup.}</i>	<i>K_{pozemky}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pláničkova					14 112 000,- Kč	2 148,00 m ²
1,00	1,40	1,00	1,00	1,15	4 080,64 Kč	1,0
Podlipské					2 436 000,- Kč	750,00 m ²
1,00	0,80	0,85	1,00	1,15	4 153,45 Kč	1,0
Bedříšská					1 867 500,- Kč	492,00 m ²
1,00	1,10	0,97	1,00	1,12	3 176,24 Kč	1,0
Petřvald, Ráčkova					2 450 000,- Kč	885,00 m ²
0,95	0,90	0,97	1,00	1,20	2 781,66 Kč	1,0
Pikartská					2 093 000,- Kč	1 200,00 m ²
0,99	1,15	1,00	1,00	1,15	1 332,16 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{stav}} \times K_{\text{vybavenost}} \times K_{\text{doprav. dostup.}} \times K_{\text{pozemky}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	1 332,16 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	3 104,83 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	4 153,45 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	3 104,83 Kč
Jednotkové množství:	× 3 405,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 10 571 946,15 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 10 571 950,- Kč

Rekapitulace srovnávací hodnoty

Název	Srovnávací hodnota (Kč)
Pozemek parc. č. st. 3485 vč. stavby č. p. 2625	10 571 950,00

3. REKAPITULACE A ZÁVĚR OCENĚNÍ

Rekapitulace cen

Věcná hodnota	47 709 650,00 Kč
Výnosová hodnota	nestanovena
Srovnávací hodnota	10 571 950,00 Kč

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) se vycházelo z obecně užívaných metod, tj. metody věcné, výnosové a porovnávací. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě posouzení zjištěných hodnot. Největší důraz při ocenění je 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. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

V současnosti je objekt ve zhoršeném stavebně technickém stavu, který vyžaduje rekonstrukci. Svou polohou, architektonickým a dispozičním řešením a v reakci na tržní prostředí nabízí využití např. jako nájemní bydlení nebo sociální či zdravotnické využití (domov důchodců, léčebna apod.)

Vyšší a tržně neakceptovatelná je majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy věcná hodnota (časová cena) ve výši 47,709 mil. Kč, která však neodráží tržní hodnotu nemovitosti. Výnosová hodnota nebyla pro stavebně technický stav oceňovaného objektu stanovena. Srovnávací hodnota byla stanovena ve výši 10,57 mil. Kč.

Při odhadu obvyklé ceny nemovitostí bylo přihlédnuto k technickému stavu objektu, k umístění nemovitosti v obci, pronajimatelnosti objektu, dostupnosti dopravní a občanské vybavenosti, k možnému jinému využití nemovitosti, velikosti a poptávce realitního trhu apod. Po porovnání zjištěných hodnot a zvážení všech aspektů byla navržena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovité věci – pozemku parc. č. st. 3485 vč. příslušenství a součástí, tj. objektu č. p. 2625, zapsaném na LV č. 3152 v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava - město, ve výši

10 600 000,00 Kč

Tržní hodnotu nelze exaktně stanovit, lze ji pouze odborně odhadnout, a to především v současném nestabilním tržním prostředí. Při umístění nemovitosti na běžném trhu s nemovitostmi se může skutečně dosažená kupní cena od této hodnoty lišit.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. března 2009 pod č.j. Spr. 588/2009 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 824-09/17 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Ostravě 9 února 2017



Soupis příloh

- Příloha č. 1 Kopie výpisu z katastru nemovitostí č. 3152 pro k. ú. Zábřeh nad Odrou
- Příloha č. 2 Kopie katastrální mapy
- Příloha č. 3 Fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2017 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 1 pro Statutární město Ostrava

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714305 Zábřeh nad Odrou

List vlastnictví: 3152

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

00845451

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městský obvod Ostrava-Jih, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030
Ostrava

00845451-004

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 3485

1276 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Zábřeh, č.p. 2625, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3485

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.04.2013.

V-4011/2013-807

Pro: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava
Městský obvod Ostrava-Jih, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030
Ostrava

RČ/IČO: 00845451

00845451-004

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

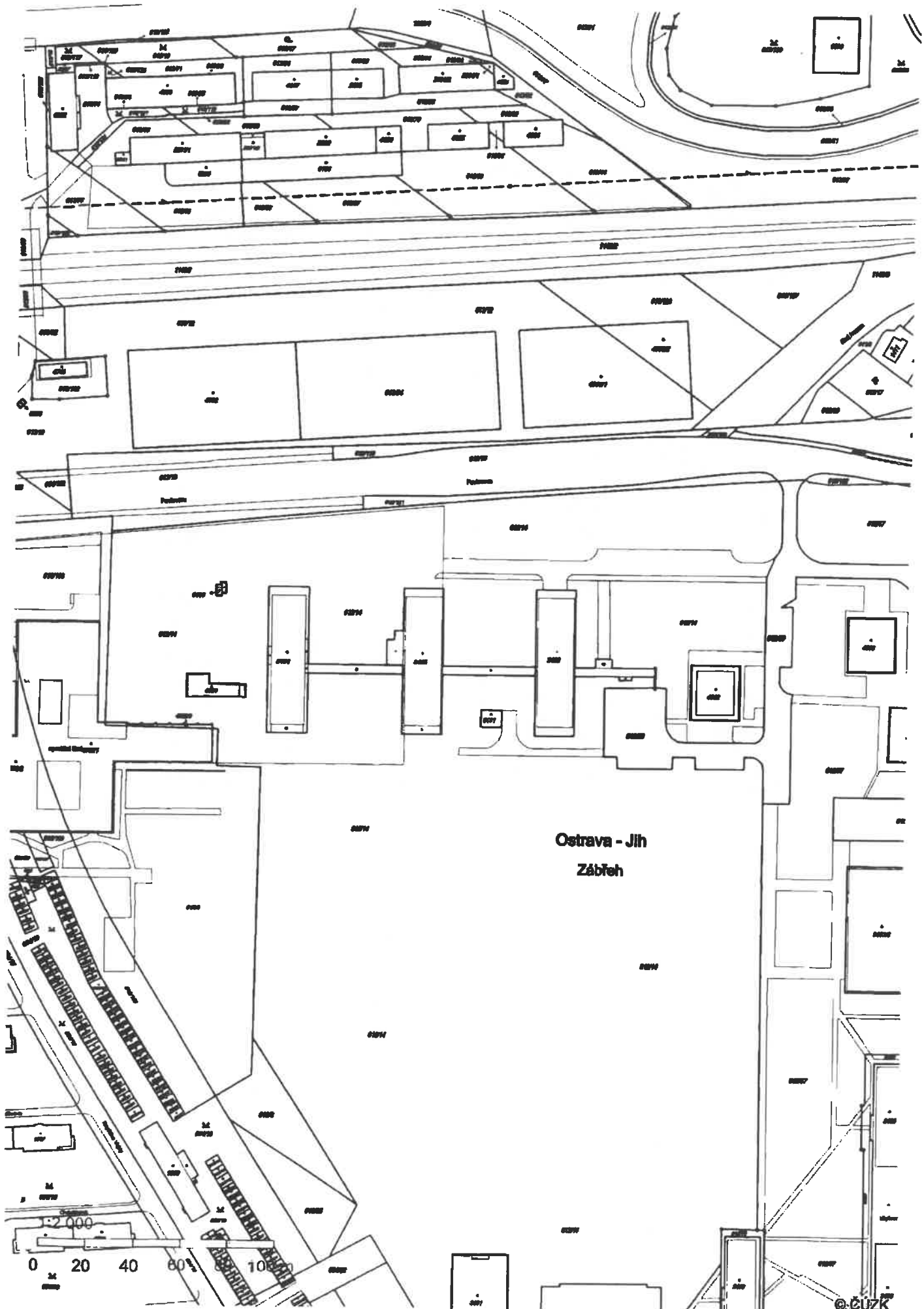
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:

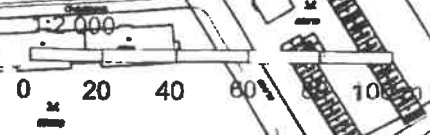
Vyhotoveno: 03.01.2017 10:47:19

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

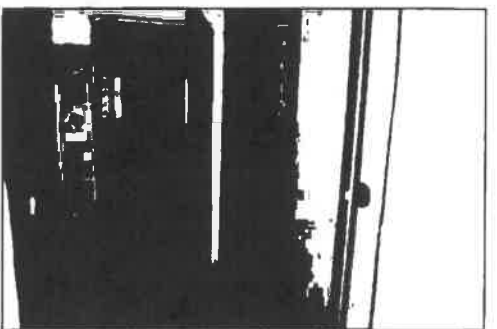
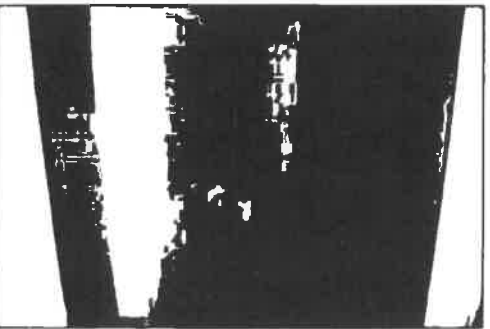
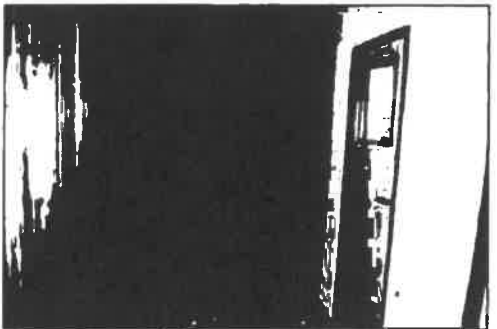
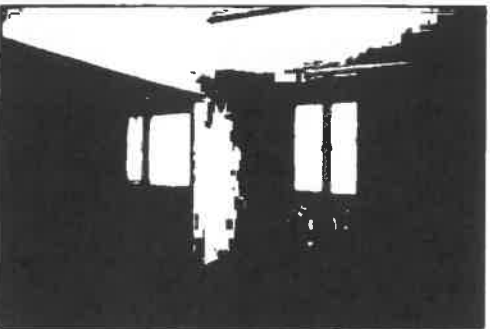
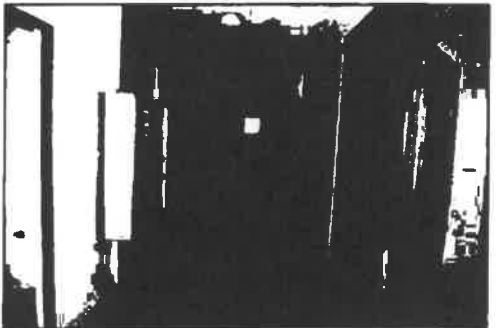
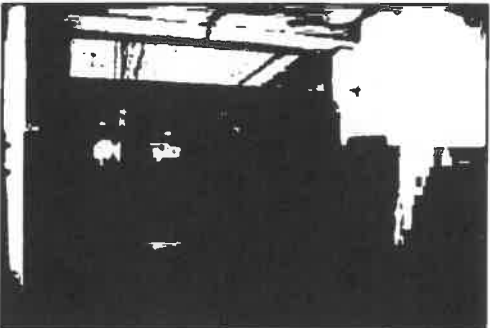
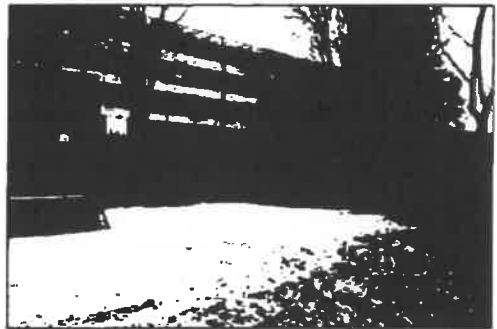
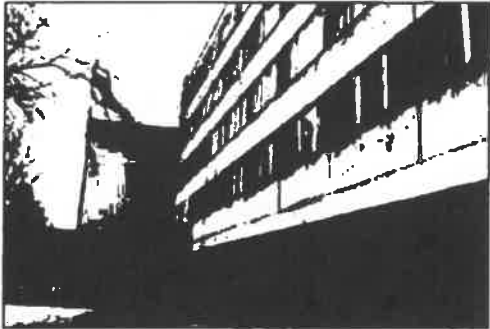
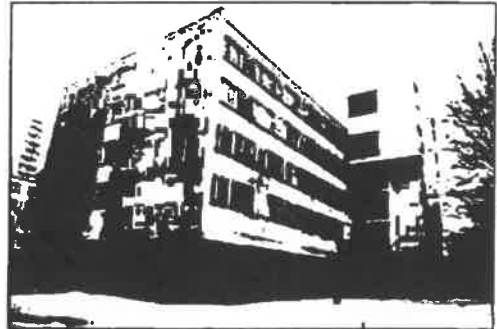
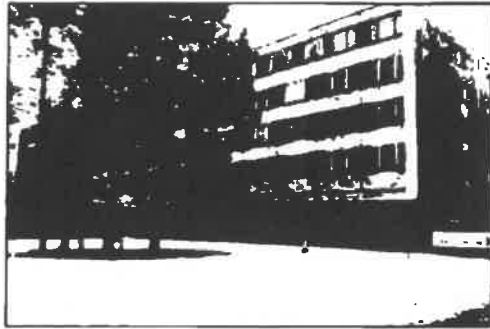
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

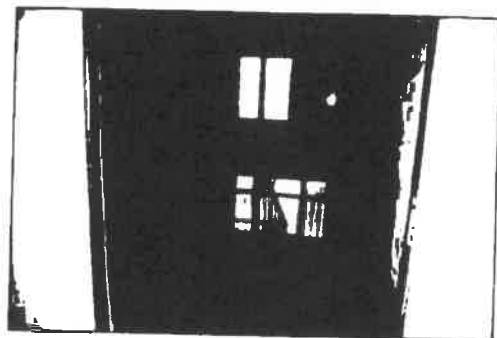
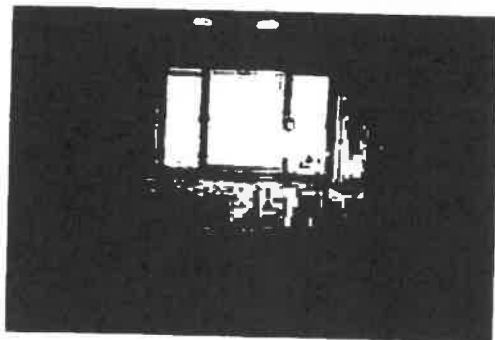
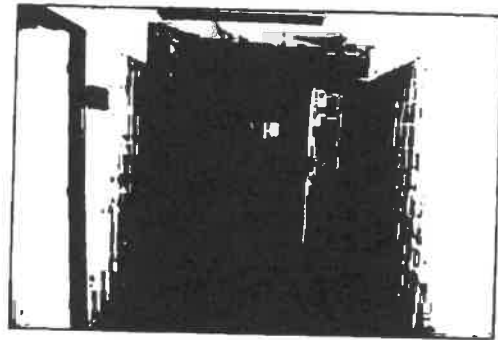
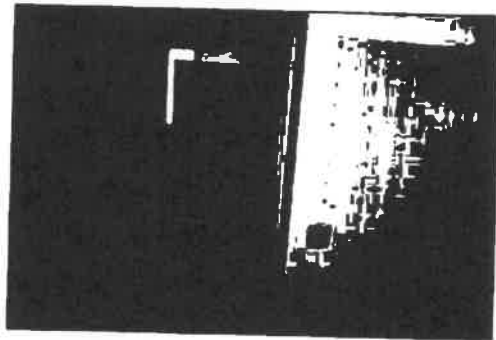
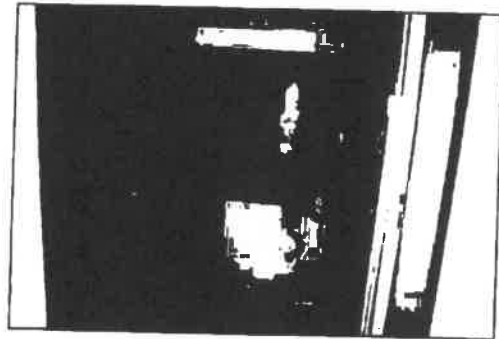
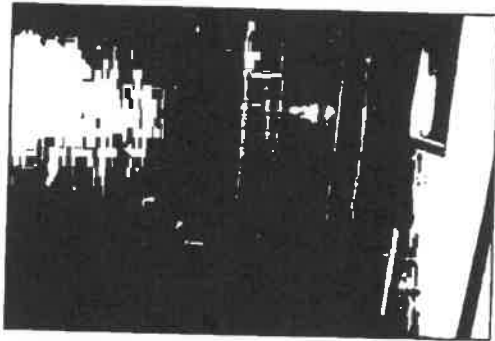
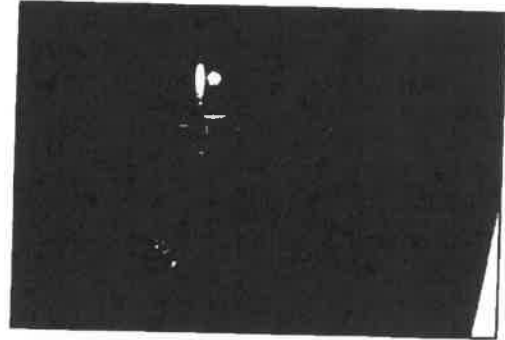
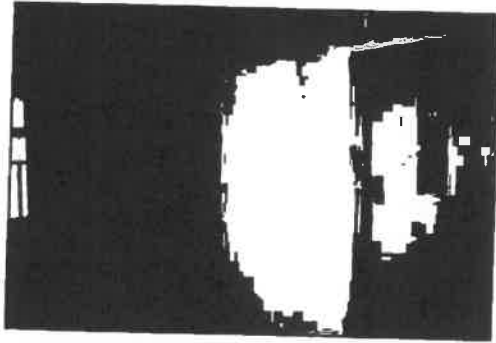
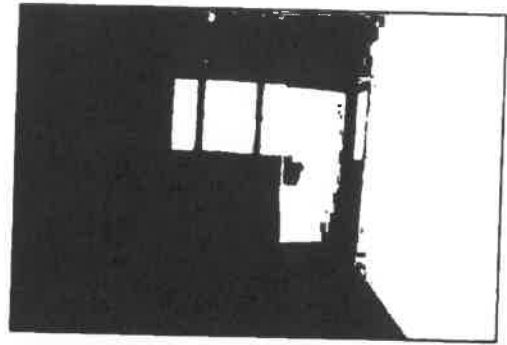
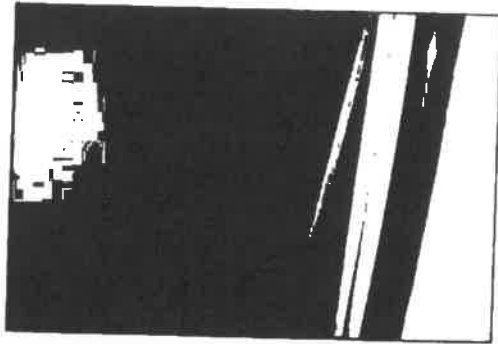


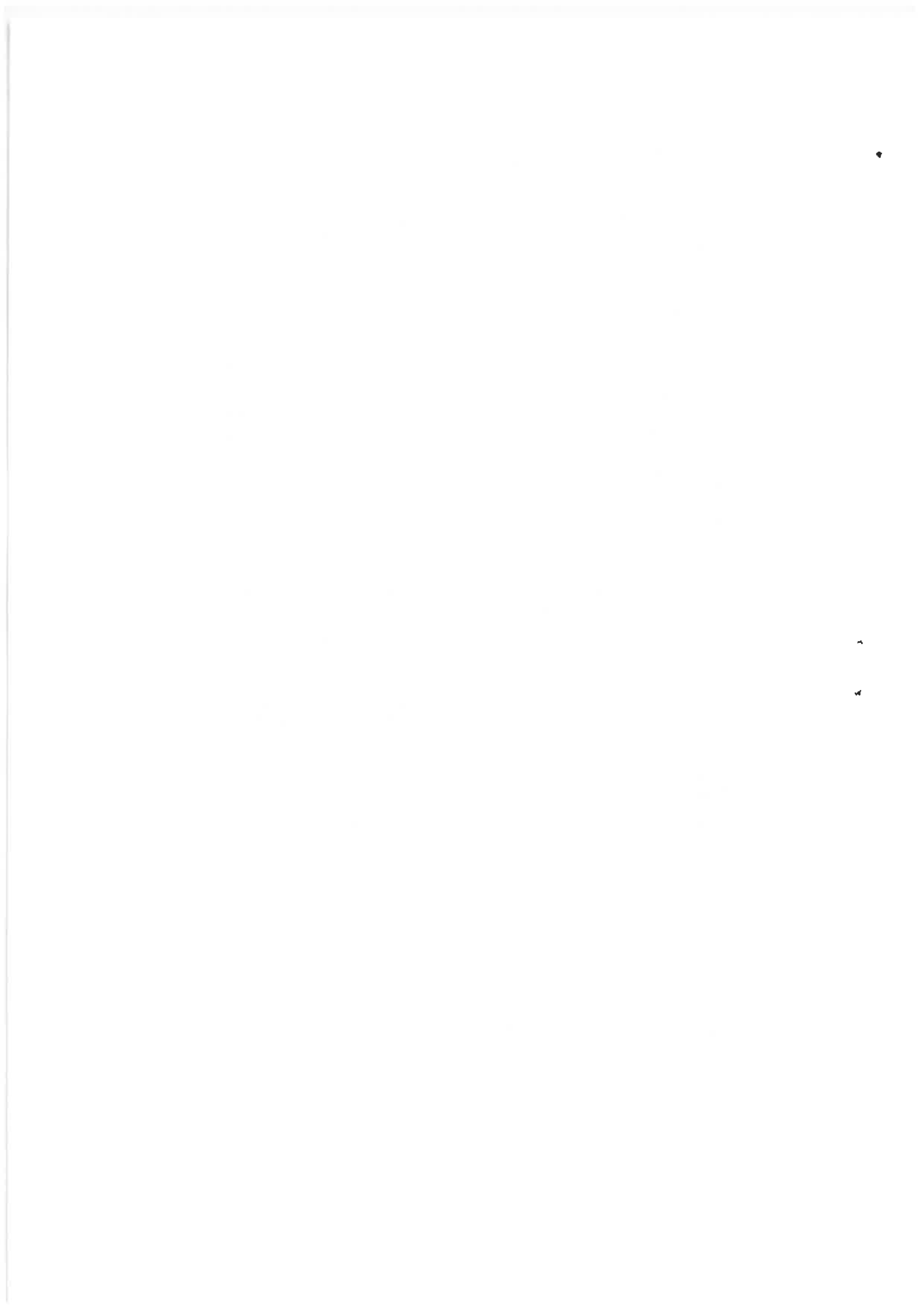
Ostrava - Jih
Zábřeh



FOTODOKUMENTACE







3

4



KUPNÍ SMLOUVA

o převodu vlastnického práva k nemovité věci
ve smyslu ust. § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „Smlouva“ nebo „tato smlouva“)

Smluvní strany:

1. Prodávající:

Statutární město Ostrava
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: KB Ostrava-Hrabůvka
Číslo účtu: 19-1520761/0100
Horní 791/3
700 30 Ostrava – Hrabůvka
zastoupena Bc. Martinem Bednářem – starostou

(dále jen „*prodávající*“)

2. Kupující:

Ostravská sportovní z.s.
IČ: 69744092
Sídlo: Bukovanského 1342/11, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava
spolek zapsaný u Krajského soudu v Ostravě, oddíl L, vložka 16261,
zastoupena Ing. Matoušem Hábou – předsedou spolku

(dále jen „*kupující*“)

(prodávající a kupující společně dále také jako „*smluvní strany*“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2079 zák. č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, v platném znění, tuto

kupní smlouvu

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že statutární město Ostrava je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemku parcela č. st. 3485, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 276 m², jehož součástí je stavba č.p. 2625, jiná stavba, to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 3152, pro obec Ostrava, okres Ostrava - město, katastrální území Zábřeh nad Odrou (dále jen „*Nemovitost*“). Podle čl. 9 odst. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších předpisů, je výše specifikovaná Nemovitost svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih do správy.
2. Prodávající dále prohlašuje, že je vlastníkem:
 - a. projektové dokumentace na stavbu „Rekonstrukce objektu Pavlovova 2625/31, Ostrava-Zábřeh“ pro územní řízení (dále jen „*DUR*“) a
 - b. projektové dokumentace na stavbu „Rekonstrukce objektu Pavlovova 2625/31, Ostrava-Zábřeh“ pro stavební povolení (dále jen „*DSP*“),kteřé pro prodávajícího vypracovala společnost ATRIS, s.r.o., IČ: 28608909, se sídlem Občanská 1116/18, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava, na základě smlouvy o dílo č. 6/034/030/2014 ze dne 9. 10. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 11. 4. 2016.

Článek II.

Účel smlouvy

1. Prodávající uzavírá s kupujícím tuto smlouvu za účelem, aby kupující na území tvořeném:
 - a) pozemky, které má kupující na základě Nájemní smlouvy č. 224/17/OMJ ze dne 14. 8. 2017 (dále jen „*Nájemní smlouva*“) v nájmu, a to konkrétně:
 - i. část parc. č. 612/14, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 40 139 m²,
 - ii. parc. č. 613/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1 149 m² a
 - iii. parc. č. 613/35, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1 012 m²;
 - b) pozemkem parc. č. st. 3487/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 502 m², jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba, který je předmětem další kupní smlouvy mezi smluvními stranami, a
 - c) pozemkem, který je předmětem této kupní smlouvy, jehož součástí je stavba č.p. 2625, jiná stavba,vše v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, vybudoval sportovní centrum s pracovním označením projektu Fotbalová akademie (dále jen „*Záměr*“).
2. Záměr kupujícího spočívá zejména v následujícím:
 - a) vybudování dočasných staveb – dvou fotbalových hřišť s umělým povrchem, jednoho fotbalového hřiště s přírodní trávou, dále tréninkové loučky a hřištěm pro tenis, to na pozemcích uvedených v odst. 1 písm. a) tohoto článku (dále jen „*Sportovní areál*“);
 - b) vybudování šaten se sociálním zázemím v budově bez č.p./č.e. uvedené v odst. 1 písm. b) tohoto článku pro Sportovní areál;



- c) vybudování akademie v budově č.p. 2625 uvedené v odst. 1 písm. c) tohoto článku, přičemž budova akademie bude obsahovat následující:
- i. patro s bytovými jednotkami pro hráče ve věku 19-21 let, kteří dokončili středoškolské studium, mají potenciál se prosadit v reprezentaci a profesionálním fotbale, ale zároveň ještě nemají podepsanou profesionální smlouvu zaručující příjem pro zcela samostatný život. Bytové jednotky budou sloužit také pro trenéry mládeže;
 - ii. patro s ubytováním internátního typu a jídelnou pro zajištění ubytování a celodenní stravy hráčům ve věku 16-19 let;
 - iii. patro s učebnami a zasedacími místnostmi, ve kterých bude probíhat výuka středoškolského oboru sportovní management;
 - iv. patro s gymnastickým sálem, posilovnou a ordinací fyzioterapeuta, které budou sloužit jak hráčům akademie, tak veřejnosti;
 - v. patro se šatnami a sociálním zázemím pro hráče, rozhodčí a trenéry a kancelářskými prostory pro trenéry.
3. Kupující se zavazuje předložit prodávajícímu ve lhůtě do 2 (slovy: dvou) let ode dne podpisu této smlouvy souhlas, povolení nebo jiný doklad příslušného stavebního úřadu umožňující v souladu se zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“), realizovat veškeré stavby uvedené v předchozím odstavci (dále jen „*Stavby*“).
4. Kupující se zavazuje předložit prodávajícímu ve lhůtě do 5-ti (slovy: pěti) let ode dne podpisu této smlouvy:
- a) kolaudační souhlas ke Stavbám nebo
 - b) souhlas příslušného stavebního úřadu s užíváním Staveb nebo,
 - c) pokud souhlas příslušného stavebního úřadu nebude vydán, oznámení o záměru užívání Staveb opatřené podacím razítkem podatelny místně příslušného stavebního úřadu a zároveň prohlášení kupujícího, že mu nebylo ve lhůtě 30-ti dní ode dne, kdy oznámení došlo stavebnímu úřadu, doručeno rozhodnutí, kterým užívání Staveb stavební úřad zakázal, nebo
 - d) jiný doklad prokazující oprávnění užívání Staveb dle stavebního zákona.

Článek III.

Předmět smlouvy

1. Prodávající tímto za podmínek dohodnutých v této smlouvě prodává ze svého výlučného vlastnictví Nemovitost specifikovanou v článku I. této smlouvy do výlučného vlastnictví kupujícího.
2. Kupující Nemovitost specifikovanou v článku I. této smlouvy za podmínek dohodnutých v této smlouvě do svého výlučného vlastnictví kupuje.
3. Nemovitost specifikovaná v článku I. odst. 1 této smlouvy se převádí s veškerými jejími součástmi a příslušenstvím, včetně přípojky vody, přípojky kanalizace, přípojky nízkého napětí a přípojky dálkového tepla.

4. Prodávající dále za podmínek dohodnutých v této smlouvě prodává kupujícímu též projektové dokumentace specifikované v článku I. odst. 2 této smlouvy do vlastnictví kupujícího.
5. Kupující projektové dokumentace specifikované v článku I. odst. 2 této smlouvy za podmínek dohodnutých v této smlouvě do svého výlučného vlastnictví kupuje.

Článek IV.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za převod Nemovitosti ve výši 10.600.000,- Kč (slovy: deset milionů šest set tisíc korun českých) – (dále jen „Kupní cena 1“), která odpovídá ceně obvyklé stanovené znaleckým posudkem č. 824-09/17 ze dne 9. 2. 2017, ve věci stanovení ceny obvyklé, vyhotoveným znalcem v oboru ceny a odhady nemovitostí Ing. Petrou Vařekovou (dále jen „Znalecký posudek“). Jedná se o osvobozené plnění dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Kupní cena uvedená v odst. 1. tohoto článku bude kupujícím prodávajícímu uhrazena z vlastních zdrojů do advokátní úschovy advokátní kanceláře KLIMUS & PARTNERS s.r.o., IČ: 03373444, se sídlem Heršpická 813/5, PSČ 639 00 Brno, zastoupené Mgr. Alešem Vejrem, advokátem zapsaným v seznamu advokátů České advokátní komory pod č. 16331 (dále jen „schovatel“), na jeho úschovní účet vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu: 107-462830287/0100, pod VS: 2010617, a to nejpozději do 5-ti pracovních dnů od podpisu této smlouvy, o čemž smluvní strany se schovatelem uzavřou samostatnou smlouvu o advokátní úschově peněz a listin.
3. Kupující se zavazuje nahradit prodávajícímu náklady vynaložené na zpracování Znaleckého posudku ve výši 12.500,- Kč (slovy: dvanáct tisíc pět set korun českých), a to ve lhůtě do 10-ti (slovy: deseti) dnů ode dne podpisu této smlouvy na bankovní účet prodávajícího vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. 19-1520761/0100, VS: 9190400442.
4. Smluvní strany se dále dohodly na kupní ceně za projektovou dokumentaci DUR ve výši 84.700,- Kč (slovy: osmdesát čtyři tisíc sedm set korun českých) – (dále jen „Kupní cena 2“) a na kupní ceně za projektovou dokumentaci DSP ve výši 290.400,- Kč (slovy: dvě stě devadesát tisíc čtyři sta korun českých) – (dále jen „Kupní cena 3“).
5. Kupní cena 2 a 3 bude kupujícím uhrazena do 10-ti (slovy: deseti) dnů ode dne podpisu této smlouvy na bankovní účet prodávajícího vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. 19-1520761/0100, VS: 9190400442.

Článek V.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že na Nemovitosti neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, práva nájmu či jiné smluvní závazky, vyjma následujícího:
 - a) Dohoda č. 44/032/009/12 ze dne 9. 1. 2012 uzavřená mezi prodávajícím na straně poskytovatele a spolkem TJ SOKOL HRABŮVKA, z.s., IČ: 13644637, se sídlem Adamusova 1500/4, Hrabůvka, 700 30 Ostrava, na straně uživatele (dále jen „Uživatel“), na jejímž základě prodávající přenechal Uživateli do užívání část

- předmětu koupě, konkrétně prostory v 1.NP, které jsou specifikovány v Příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí;
- b) smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene - služebnosti, smlouva o právu provést stavbu č. 37/014/9/16/Ulr. ze dne 18. 4. 2016 uzavřená mezi prodávajícím na straně budoucího povinného a společností ČEZ Distribuce, a.s., IČ: 24729035, se sídlem Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02 (dále jen „ČEZ Distribuce, a.s.“), na straně budoucího oprávněného, na jejímž základě se budoucí povinný zavázal uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene – služebnosti spočívající v povinnosti strpět umístění, užívání a provozování stavby kabelové přípojky nízkého napětí včetně umístění přípojkového pilíře pod názvem stavby „Ostrava, přepojení odběru do DTS OS_8642“, a dále právo pro ČEZ Distribuce, a.s. provést stavbu kabelové přípojky nízkého napětí včetně umístění přípojkového pilíře pod názvem stavby „Ostrava, přepojení odběru do DTS OS_8642“ v délce cca 268 bm na části Nemovitosti;
- c) smlouva o právu provést stavbu č. 337/17/OMJ se společností BETAMED.CZ Property s.r.o., IČ: 03818942, se sídlem Pavlova 2626/33, Zábřeh, 700 30 Ostrava (dále jen „Stavebník“), jejímž předmětem je právo Stavebníka realizovat odstranění jiné stavby bez č.p./č.e., umístěné na pozemku parc. č. st. 6190 a odstranění spojovacího koridoru s markýzou o výměře 155 m², který je součástí jiné stavby č.p. 2626, umístěné na pozemku parc. č. st. 3484 a je stavebně propojený s jinou stavbou č.p. 2625, která je součástí pozemku parc. č. st. 3485 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, a o jejímž uzavření rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 5574/136 ze dne 24. 10. 2017.
2. Prodávající informuje kupujícího, že předmět koupě je pevně spojen se spojovacími krčky vybudovanými:
- a) z levé (západní) strany mezi Nemovitostí a stavbou s č. p. 2626, jiná stavba (stavba ve vlastnictví BETAMED.CZ Property s.r.o.), umístěnou na pozemku parc. č. st. 3484, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 198 m² (pozemek ve vlastnictví prodávajícího), to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 2879 a LV č. 3152, pro obec Ostrava, okres Ostrava - město, katastrální území Zábřeh nad Odrou;
- b) z pravé (východní) strany mezi Nemovitostí a stavbou s č. p. 2624, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc. č. st. 3486, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 206 m² (stavba a pozemek ve vlastnictví Moravskoslezského kraje, IČ: 70890692, se sídlem 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, nemovité věci svěřeny do hospodaření Střední škole technické a dopravní, Ostrava-Vítkovice, příspěvková organizace, se sídlem Moravská 964/2, Vítkovice, 700 30 Ostrava), to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální

pracoviště Ostrava, na LV č. 2378, pro obec Ostrava, okres Ostrava - město,
katastrální území Zábřeh nad Odrou.

3. Kupující bere na vědomí, že ve vztahu ke stavbě – spojovací krček specifikovaný v odst. 2 písm. a) tohoto článku této smlouvy společnost BETAMED.CZ Property s.r.o. požádala prodávajícího o souhlas s odstraněním stavby – spojovacího krčku, z důvodu jeho špatného technického stavu, nevyužívání a za účelem přípravy pro další stavební úpravy spojené stavby, o čemž je uzavřena smlouva o právu provést stavbu specifikovaná v odst. 1 písm. c) tohoto článku.
4. Prodávající dále prohlašuje, že
 - i. před uzavřením této smlouvy neuzavřel ohledně Nemovitosti se třetí osobou žádnou kupní smlouvu, smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jinou smlouvu či příslib, jejímž předmětem je převod vlastnického práva nebo zatížení Nemovitosti např. zástavním právem, věcným břemenem apod., není-li v této smlouvě uvedeno jinak;
 - ii. po uzavření této smlouvy Nemovitost nijak nepřevede ani nezatíží závazky ve prospěch třetích osob, a že Nemovitost nezatíží žádným dluhem, věcným břemenem, zástavním právem nebo jinou právní povinností ve prospěch třetích osob, není-li v této smlouvě uvedeno jinak;
 - iii. ke dni uzavření této smlouvy vlastnické právo prodávajícího k Nemovitosti není soudně nebo jinak napadeno, že proti němu není vedeno exekuční řízení, není vůči němu zahájeno insolvenční řízení a není mu známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh, dále prohlašuje, že vůči němu není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;
 - iv. není mu známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo, nebo nárok ve vztahu k Nemovitosti, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů; k Nemovitosti nemá předkupní právo žádná osoba ani stát nebo jiný orgán veřejné moci či úřad, není-li v této smlouvě uvedeno jinak;
 - v. neběží žádné spory, zejména soudní, nebo spory před rozhodci, nebo rozhodčími soudy, vztahující se k Nemovitosti, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení u katastrálního úřadu týkající se Nemovitosti, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Nemovitost určitým způsobem, nebo všeobecně, není-li v této smlouvě uvedeno jinak;
 - vi. je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
5. Prodávající výslovně upozorňuje kupujícího na vady Nemovitosti technického charakteru, zejména:
 - i. rozvody elektroinstalace jsou původní,
 - ii. rozvody vodoinstalace jsou původní včetně zařizovacích předmětů, které na některých místech v objektu chybí,
 - iii. rozvody vytápění jsou původní,
 - iv. dveře a okna jsou původní, poškozené,

- v. střešní krytina je původní,
 - vi. výtahy jsou nefunkční,
 - vii. plynoinstalace není zavedena,
 - viii. televizní a rozhlasový příjem není zajištěn, původní rozvody společné televizní antény jsou nefunkční,
6. Kupující prohlašuje, že se seznámil a bere na vědomí obsah Znaleckého posudku, v němž je mimo jiné uveden popis Nemovitosti včetně součástí a příslušenství.
7. V návaznosti na odst. 1, 2, 3, 5 a 6 tohoto článku kupující prohlašuje a činí nesporným, že se seznámil s právním i faktickým stavem Nemovitosti, tento si důkladně a s odbornými znalostmi prohlédl a v tomto stavu jej kupuje.

Článek VI.

Předkupní právo

1. Kupující touto smlouvou zřizuje ve prospěch statutárního města Ostravy, IČ: 00845451, se sídlem Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava, k Nemovitosti předkupní právo.
2. Předkupní právo prodávajícího se vztahuje na všechny způsoby zřízení Nemovitosti.
3. Předkupní právo podle této smlouvy může prodávající zcizit.
4. Předkupní právo k Nemovitosti se sjednává jako právo věcné a bude zapsáno jako věcné právo do katastru nemovitostí současně s vkladem vlastnického práva kupujícího dle této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena se v případě realizace předkupního práva sjednává tak, že bude odpovídat ceně obvyklé v místě a čase realizace předkupního práva a bude určena soudním znalcem v oboru ceny a odhady nemovitostí, kterého určí prodávající. Náklad na vypracování znaleckého posudku ponese prodávající.
6. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena podle odst. 5 tohoto článku nahrazuje i vedlejší plnění a jiné podmínky sjednané kupujícím v postavení dlužníka s koupěchtivým.
7. Smluvní strany se dohodly, že při realizaci předkupního práva je prodávající v postavení předkupníka povinen zaplatit kupní cenu ve lhůtě 6 měsíců od doručení řádné nabídky ze strany kupujícího v postavení dlužníka.
8. Pro případ porušení předkupního práva se sjednává smluvní pokuta ve výši odpovídající Kupní ceně 1 dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy.
9. Smluvní pokuta sjednaná dle předchozího odstavce nemá vliv na případný nárok prodávajícího na náhradu škody vzniklé porušením sjednané povinnosti.
10. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 10-ti (slovy: deseti) dnů ode dne doručení výzvy kupujícímu k její úhradě.

Článek VII.

Zákaz zcizení a zákaz zatížení

1. Kupující touto smlouvou sjednává ve prospěch prodávajícího povinnost kupujícího spočívající v zákazu zcizení a zákazu zatížení Nemovitosti.
2. Zákaz zcizení a zákaz zatížení Nemovitosti se sjednává jako právo věcné a bude zapsáno jako věcné právo do katastru nemovitostí současně s vkladem vlastnického práva kupujícího dle této smlouvy.

3. Zákaz zcizení a zákaz zatížení Nemovitosti se sjednává na dobu 5-ti (slovy: pěti) let ode dne uzavření této smlouvy, která odpovídá splnění povinnosti kupujícího sjednané v článku II. odst. 4 této smlouvy.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že dobu trvání zákazu zcizení a zákazu zatížení specifikovanou v odst. 3 tohoto článku této smlouvy považují za dobu určitou a přiměřenou a zároveň odůvodněnou vážným zájmem prodávajícího na omezení vlastnického práva kupujícího k Nemovitosti, který je hoděn právní ochranou.
5. Listinou, na jejímž základě bude proveden výmaz zákazu zcizení a zákazu zatížení z katastru nemovitostí, bude souhlasné prohlášení prodávajícího o zániku zákazu zcizení a zákazu zatížení.
6. Pro případ, že kupující poruší zákaz zcizení a/nebo zákaz zatížení Nemovitosti, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých).
7. Smluvní pokuta sjednaná dle předchozího odstavce nemá vliv na případný nárok prodávajícího na náhradu škody vzniklé porušením sjednané povinnosti.
8. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 10-ti (slovy: deseti) dnů ode dne doručení výzvy kupujícímu k její úhradě.

Článek VIII.

Ostatní ujednání

1. Kupující nabyde vlastnické právo k Nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Stejně tak i ostatní práva sjednaná v této smlouvě jako práva věcná oprávnění nabyde jejich vkladem do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují učinit vše potřebné a poskytnout si navzájem veškerou součinnost, aby vklad vlastnického práva kupujícího a ostatních věcných práv vyplývajících z této smlouvy pro prodávajícího mohl být proveden bez průtahů.
2. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh na vklad práv dle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu zamítne či přeruší řízení, zavazují se smluvní strany přijmout veškerá potřebná opatření a provést právní jednání nutné k odstranění nedostatků a vad, které byly důvodem zamítnutí návrhu či přerušení řízení, a to neprodleně poté, co se o této skutečnosti dozvědí tak, aby bylo možno vklad práv dle této smlouvy provést v co nejkratší době. Jestliže se tyto vady ukáží jako neodstranitelné, zavazují se smluvní strany dohodou nahradit případné neplatné/neúčinné ustanovení této smlouvy novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného.
3. Pokud dojde k pravomocnému zamítnutí nebo k zastavení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy katastrálním úřadem, zavazují se smluvní strany ve lhůtě 3 měsíců od doručení takového rozhodnutí uzavřít opětovně tuto smlouvu s tím, že v jejím textu odstraní, upraví či doplní údaje, které byly důvodem pro nepovolení vkladu práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy a současně vypracují nový návrh na vklad příslušného/příslušných práv do katastru nemovitostí a upraví či doplní jej o podklady, nebo informace, pro které nebylo návrhu na vklad práva dle této smlouvy vyhověno.

4. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí není žádný z účastníků této smlouvy oprávněn podat dříve, než bude Kupní cena 1 uhrazena v souladu s článkem IV. této smlouvy. Návrh na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí podá statutární zástupce schovatele, Mgr. Aleš Vejr, advokát, kterému za tím účelem udělí smluvní strany, nebo alespoň jedna z nich, plnou moc.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že správní poplatky za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jakož i jiných věcných práv dle této smlouvy, uhradí kupující.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že daň z nabytí nemovitých věcí není zahrnuta v kupní ceně. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující.
7. Prodávající a kupující se dohodli, že Nemovitost je prodávána jak stojí a leží (úhrnem) dle ustanovení § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
8. Smluvní strany se dohodly, že Nemovitost bude prodávajícím předána a kupujícím převzata ve lhůtě 30-ti dnů ode dne vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího. Ve stejné lhůtě předá prodávající kupujícímu též vyhotovení projektových dokumentací DUR a DSP. O předání a převzetí smluvní strany pořídí předávací protokol.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že před podpisem této smlouvy prodávající předal a kupující převzal listiny související s Nemovitostí, přičemž listiny jsou bližší specifikovány v předávacím protokolu, který je jako Příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy.

Článek IX.

Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, v případě, že kupující nesplní svou povinnost uvedenou v článku II. odst. 3 a/nebo 4 této smlouvy.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že v případě odstoupení od této smlouvy jsou si povinny vrátit vzájemná plnění, která jsou splatná ke dni právních účinků odstoupení od této smlouvy. Odstoupení od této smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat smluvní strany i po odstoupení smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že účinnost odstoupení od této smlouvy nastane doručením písemného právního jednání odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
4. Smluvní strany sjednávají právní domněnku, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb se má za doručenou třetí pracovní den po odeslání.

Článek X.

Smluvní pokuta

1. Za účelem zajištění splnění povinností kupujícího spočívajících ve splnění povinností uvedených v článku II. odst. 3 a/nebo 4 této smlouvy se smluvní strany dohodly na tom, že odstoupí-li prodávající od této smlouvy z důvodu uvedeného v článku IX. této smlouvy, vznikne tímto odstoupením prodávajícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši

částky, která představuje ať už kladný nebo záporný rozdíl mezi Kupní cenou dle této smlouvy a hodnotou Nemovitosti v okamžiku vzniku nároku prodávajícího na smluvní pokutu dle tohoto odstavce.

2. Smluvní pokuta sjednaná dle předchozího odstavce nemá vliv na případný nárok prodávajícího na náhradu škody vzniklé porušením sjednané povinnosti.
3. Vznikem nároku prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty dle této smlouvy závazek kupujícího dle této smlouvy nezaniká.
4. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 10-ti (slovy: deseti) dnů ode dne doručení výzvy kupujícímu k její úhradě.

Článek XI.

Výpověď nájemní smlouvy

1. Smluvní strany této smlouvy jako smluvní strany Nájemní smlouvy dle článku II. odst. 1 písm. a) této smlouvy tímto sjednávají vedle důvodů uvedených v Nájemní smlouvě další možnost výpovědi Nájemní smlouvy ze strany prodávajícího jako pronajímatele, a to z důvodu odstoupení prodávajícího od této smlouvy.
2. Výpověď Nájemní smlouvy z uvedeného důvodu sjednávají smluvní strany bez výpovědní doby s účinky ke dni doručení výpovědi kupujícímu jako nájemci.

Článek XII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné provést pouze písemnou formou se souhlasem obou smluvních stran.
4. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nezpůsobí to neplatnost ani neúčinnost ostatních ustanovení této smlouvy, pokud je takové ustanovení oddělitelné od této smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k nahrazení takového ustanovení této smlouvy, které bude svým obsahem a účelem co možná nejbližší obsahu a účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli článku, odstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní platnost nebo účinnost ostatních ustanovení této smlouvy.
5. Jakýkoliv spor, který vznikne z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, bude řešen jednáním mezi smluvními stranami. Pokud smluvní strany, poté co vynaložily přiměřené úsilí, nemohou vyřešit takový spor, bude tento řešen u věcně a místně příslušného soudu.
6. Přílohy, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, tvoří:
 - Příloha č. 1: Vymezení nebytových prostorů předaných do užívání TJ SOKOL HRABŮVKA, z.s.
 - Příloha č. 2: Předávací protokol

7. Tato smlouva je vyhotovena v 5-ti stejnopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující, jedno vyhotovení schovatel a jedno vyhotovení bude podáno společně s návrhem na vklad vlastnického práva dle této smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu.
8. Smluvní strany po jejím přečtení souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Článek XIII.

Doložka platnosti právního jednání

1. Prodávající potvrzuje, že podmínka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, byla splněna.
2. O záměru prodat pozemek podle této smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy dne 20.9.2017 usnesením č. 1867/ZM1418/28.
3. Záměr obce prodat pozemek podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 27.9.2017 do 13.10.2017 a na úřední desce městského obvodu Ostrava-Jih v období od 4.10.2017 do 20.10.2017.
4. Předchozí souhlas se zřízením smluvního předkupního práva byl vydán Radou města Ostravy dne 12.9.2017 usnesením č. 07250/RM1418/102.
5. O uzavření této smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo městského obvodu Ostrava-Jih dne 2.11.2017 svým usnesením č. 0591/16.

Prodávající

Kupující

V Ostravě dne

V Ostravě dne

za statutární město Ostrava,
městský obvod Ostrava-Jih
Bc. Martin Bezdáněk – starosta

Ostravská sportovní z.s.
Ing. Matouš Hába – předseda spolku

Předávací protokol ke kupní smlouvě č. 356/17/OMJ

k pozemku st.p.č. 3485 zastavěná plocha, jehož součástí je jiná stavba č.p. 2625
v k.ú. Zábřeh nad Odrou, ul. Pavlovova 31

Předávající: Statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih
Horní 791/3, 700 30 Ostrava - Hrabůvka

Přebírající: Ostravská sportovní z.s.
Bukovanského 1342/11, 710 00 Ostrava – Slezská Ostrava

odbor majetkový:

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení VB – služebnosti, Smlouva o právu provést
stavbu č. 37/014/9/16/Ulr ze dne 18.4.2016 uzavřená s ČEZ Distribuce, a.s. *(kopie)*
Smlouva o právu provést stavbu č. 337/17/OMJ uzavřená se společností BETAMED.CZ Property s.r.o. *(kopie)*
Dohoda č. 44/032/009/12 ze dne 9. 1. 2012 uzavřená s TJ SOKOL HRABŮVKA, z.s. *(kopie)*
Znalecký posudek č. 824-09/17 ze dne 9. 2. 2017 vypracovaný Ing. Petrou Vařekovou *(originál)*
Faktura č. 170015 ze dne 13. 2. 2017 vystavená Ing. Petrou Vařekovou *(kopie)*

odbor bytového a ostatního hospodářství:

Přehled nákladů ze dne 28.8.2017
Informace o odstavení a zabezpečení objektu Pavlovova 2625/31 Ostrava - Zábřeh ze dne 31.3.2014 *(kopie)*
Stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany ze dne 24.3.2014 (HZSMSK) *(kopie)*
Zpráva o pravidelné revizi elektrického zařízení č. M-19-2011 ze dne 5.5.2011 *(kopie)*
Zpráva o pravidelné revizi elektrického zařízení č. M-53-2011 ze dne 13.6.2011 *(kopie)*
Zpráva o pravidelné revizi elektrického zařízení č. M-14-2012 ze dne 11.6.2012 *(kopie)*
Zpráva o pravidelné revizi elektrického zařízení č. M-61-2011 ze dne 3.10.2011 *(kopie)*
Zpráva o pravidelné revizi elektrického zařízení č. M-61-2011 ze dne 3.11.2012 *(kopie)*
Zpráva o pravidelné revizi elektrického zařízení č. 88/13 ze dne 31.7.2013 *(kopie)*
Zpráva o kontrole provozuschopnosti zařízení pro zásobování požární vodou ze dne 16.10.2012 *(kopie)*
Zpráva o pravidelné revizi hromosvodů č. 014-10 ze dne 29.12.2010 *(kopie)*
Zpráva č. 04-05/031/5355/B/2BM o revizi elektrického odběrného zařízení ze dne 23.9.2011 *(kopie)*

odbor investiční:

Projektová dokumentace pro „Rekonstrukci objektu Pavlovova 2625/31, Ostrava-Zábřeh“ *(originál)*
Územní rozhodnutí č. 61/2015 ze dne 13.5.2015 o umístění stavby „Rekonstrukce objektu
Pavlovova 2625/31, Ostrava – Zábřeh“ *(originál)*
Rozhodnutí č. 75/2017 ze dne 10.5.2017 o prodloužení platnosti územního rozhodnutí č. 61/2015 *(originál)*

V Ostravě dne:

za předávajícího: podpis:

za přejímajícího: podpis:

**MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY**

Toto potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv bylo automaticky vygenerováno informačním systémem registru smluv ve smyslu § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a slouží k potvrzení skutečnosti, že níže specifikovaná smlouva byla v registru smluv v daný okamžik uveřejněna.

Informace o zápisu:

ID smlouvy:	3596800
ID verze:	3879972
Číslo verze:	1
Datum a čas zveřejnění:	27.11.2017 12:05:37
Zveřejňující subjekt:	Městský obvod Ostrava-Jih (2s3brdz)
ID návazné smlouvy:	
Email pro zaslání potvrzení:	katerina.ruckova@ovajih.cz

Publikující smluvní strana:

Název subjektu:	Statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih
IČO:	00845451
Datová schránka:	2s3brdz
Adresa:	Horní 791/3, 700 30, Ostrava-Hrabůvka
Útvar / Odbor / Org. složka:	
Plátce / příjemce:	Příjemce

Smlouva:

Textové označení:	Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovité věci
Datum uzavření:	27.11.2017
Číslo smlouvy / č. jednací:	S_17_1254
Podpisující osoba:	
Hořnota bez DPH:	10 600 000,00 CZK
Hořnota vč. DPH:	

Smluvní strany:

Název:	Ostravská sportovní z.s.
IČO:	69744092
Datová schránka:	
Adresa:	Bukovanského 1342/11, 710 00 Ostrava - Slezská Ostrava
Útvar / Odbor / Org. složka:	
Plátce / příjemce:	Plátce

Přílohy:

S_17_1254.pdf

4.5 MB, 27.11.2017 12:06:56

3db1636084b52c6bf0b26545afd2806a5634351a874e419c8e3ebd1fc4e1582

Adresa záznamu:

Objednávky 2017	
	č. objednávky
p.č.st.4711,p.p.č.42/7,42/8,k.ú.Zábřeh nad O.	2126
p.č.st. 3487/5 vč.stavby bez čp./če.,Zábřeh n. O.	2484
p.č.st. 6558, k.ú.Zábřeh nad Odrou,Jugoslávská	3638
p.č.st. 6626, k.ú.Zábřeh nad Odrou,Dolní	3640

Objednávky 2018	
	č. objednávky
p.p.č.715/90,k.ú.Výškovice,ul. Řadová	0568/2018
p.p.č. 348/15,k.ú.Hrabůvka,ul. U Lesa	0808/2018
výkup stavby bez čp./če.,na p.č.st.6485,Zábřeh,ocenění ceny obvyklé	1613/2018
výkup stavby bez čp./če.,na p.č.st.6485,Zábřeh,ocenění při zohlednění udržitelnosti 15 let	1924/2018
p.p.č.215/50,k.ú.Hrabůvka, ul. Edisonova	2462/2018

Objednávky 2019	
	č. objednávky
aktualizace ZP,p.p.č. 215/50,k.ú.Hrabůvka	0195/2019
rekreační středisko Skalice	0644/2019
nemovitosti na LV 2296, k.ú. Výškovice u Ostravy	2206/2019

Objednávky 2020	
	č. objednávky
prodej pozemků p.č.st. 3484 a 4034, p.p.č. 612/131,612/132,612/133 bez staveb, k.ú. Zábřeh n.O., ul. Pavlova	0033/2020
p.p.č.287/1,p.p.č.1030, k. ú. ZnO,ul. Bedmova x Javůrkova	0217/2020
prodej poz. p.p.č. 211/33,213/3,215/35, k. ú. Hrabůvka, ul. Edisonova	0294/2020
prodej parc.č.715/338, k.ú. Výškovice u Ostravy, ul. Vencílkova	0326/2020
p.p.č. 306/51, p.p.č. 311/39, k. ú. Hrabůvka, ul. Na Mýlé	0600/2020
Parc.č. 715/325, k.ú. Výškovice u Ostravy, Vencílkova	0703/2020
parc.č. 715/6, k.ú. Výškovice u Ostravy, ul. Kubalova	1327/2020
parc.č. 793/102, k.ú. Výškovice u Ostravy, ul. Husarova	1329/2020
p.č.st.3487/4 a p.p.č. 2984 k.ú. Zábřeh nad Odrou, Plzeňská	1654/2020

Statutární město Ostrava
Úřad městského obvodu Ostrava-Jih
Odbor výstavby a životního prostředí

Vaše značka:

Ze dne: 28.2.2018
Č.j.: JIH/054033/19/VŽP/Bla
Sp. zn.: S-JIH/019636/18/VŽP

Vyřizuje: Luděk Blažek
Telefon: + 420 599 430 353
Fax: + 420 599 430 340
E-mail: ludek.blazek@ovajih.cz

- dle rozdělovníku -

Datum: 20. června 2019

Dodatečné povolení stavby

Rozhodnutí č. 88/2019

Statutární město Ostrava, Úřad městského obvodu Ostrava-Jih, odbor výstavby a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ustanovení § 139 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a ustanovení čl. 22 písm. c) bodu 1 obecně závazné vyhlášky města Ostravy č. 14/2013 (Statut města Ostravy), ve znění pozdějších předpisů, v provedeném řízení přezkoumal podle § 111 a § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona žádost ze dne 28.2.2018 o dodatečné povolení stavby - stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí " (dále jen "stavba"), jímž dochází k dotčení parc.č. st. 3487/5 v k.ú. Zábřeh nad Odrou (zastavěná plocha a nádvoří), jejíž součástí je stavba bez č.p. a parc.č. 612/57 v k.ú. Zábřeh nad Odrou (ostatní plocha), kterou dne 1.3.2018 podal ke zdejšímu stavebnímu úřadu stavebník Ostravská sportovní z.s., IČ 697 44 092 (dále jen "stavebník"), sídlem Ostrava-Slezská Ostrava, Bukovanského 1342/11, zastoupený právnickou osobou MontHaus s.r.o., IČ 019 27 345, sídlem Ostrava-Radvanice, Těšínská 557/312, a na základě uskutečněného přezkoumání žádosti, vydává podle § 115 s přihlédnutím k ustanovení § 118 a § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto rozhodnutí, kterým stavebníkovi, jímž je

Ostravská sportovní z.s., IČ 697 44 092,
sídlem Ostrava-Slezská Ostrava, Bukovanského 1342/11

dodatečně povoluje

realizaci stavebního záměru s názvem

" Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí " ,

jehož předmětem jsou stavební činnosti, při nichž již byly či ještě budou provedeny stavební úpravy stávající stavby - budovy bez č.p. stojící na parc.č. st. 3487/5 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Zábřeh nad Odrou a stavební, příp. montážní práce na parc.č. 612/57 (ostatní plocha) v k.ú. Zábřeh nad Odrou.

Označení účastníků v řízení o žádosti podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") :

- Ostravská sportovní z.s., IČ 697 44 092, Ostrava-Slezská Ostrava, Bukovanského 1342/11 (stavebník)

Pops stavby :

Předmětem výše zmíněné dodatečně povolované stavby jsou stavební činnosti, při nichž již byly či ještě budou provedeny jak stavební úpravy stávající stavby, kterou je budova bez č.p. (dvoupodlažní nepodsklepený objekt s plochou střechou o půdorysných rozměrech 39,40 m x 11,20 m) postavená na parc.č. st. 3487/5 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, tak stavební činnosti na parc.č. 612/57 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, která se rozprostírá okolo dříve zmíněné budovy bez č.p.

Forma přístupu a příjezdu k dříve uvedenému objektu zůstane i po provedených stavebních úpravách budovy zachována v současné podobě, pro parkování vozidel uživatelů objektu pak bude využívána stávající zpevněná plocha (nacházející se v bezprostřední blízkosti předmětné stavby) vybudovaná na parc.č. 612/57 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, na níž bude pro účely budoucího užívání předmětné stavby odpovídajícím způsobem vyčleněno celkem 14 parkovacích míst (1 stání bude vyhrazeno pro parkování vozidel osob s omezenou schopností pohybu).

Napojení budovy na okolní technickou infrastrukturu bude zajištěno jak pomocí stávajících přípojek podzemního vedení NN, kabelu sdělovací techniky, tepelných rozvodů a jednotné kanalizace, tak prostřednictvím nově zbudované vodovodní přípojky (povolení této stavby je předmětem jiného správního řízení) napojené na stávající veřejný vodovodní řád (DN 300 LT), jehož trasa prochází i parc.č. 612/57 v k.ú. Zábřeh nad Odrou.

Specifikace již provedených stavebních činností :

- I) zdemontování původního výtahového zařízení a zlikvidování konstrukcí sloužících pro provoz bývalých jatek
- II) odstranění vnitřních výplní otvorů a zařizovacích předmětů
- III) zlikvidování vnitřních rozvodů a prvků dřívějších systémů vytápění a elektroinstalace v budově
- IV) vybourání povrchových vrstev podlahových ploch a zhotovení nové vyrovnávací podkladní betonové vrstvy
- V) vybourání obvodového zdiva výtahové šachty, komínového tělesa a vnitřních nenosných konstrukcí
- VI) vybudování nové vodorovné železobetonové nosné konstrukce v místech bývalé výtahové šachty a komínu
- VII) zasypaní prostoru snížené podlahy 1.NP (-1,500)
- VIII) nahrazení původních výplní okenních otvorů v obvodových stěnách objektu novými okny
- IX) vybudování nových svislých nenosných konstrukcí - dělicích příček o tl. 100 mm či 150 mm provedených buď z párobetonových bloků YTONG nebo ze sádrokartonových desek
- X) zhotovení části nových vnitřních štukových omítek
- XI) osazení nové elektroskříně s rozvaděčem do obvodové zdi objektu
- XII) položení nových ležatých rozvodů (pod podlahou 1.NP) nově budovaného vnitřního kanalizačního systému

Specifikace nově plánovaných stavebních činností :

- I) zhotovení nových vnitřních zdravotně-instalačních rozvodů (vodovod, kanalizace) a prvků
- II) zhotovení nových vnitřních rozvodů a elementů zajišťujících vytápění budovy
- III) zhotovení nových vnitřních vzduchotechnických rozvodů a prvků
- IV) zhotovení nové vnitřní elektroinstalace v budově
- V) provedení nových konstrukčních podlahových vrstev, a to včetně tepelné izolace
- VI) provedení nových hydroizolací a keramických obkladů stěn v prostorách s hygienickým vybavením objektu
- VII) zhotovení části nových vnitřních štukových omítek
- VIII) osazení nového zavěšeného sádrokartonového podhledu s kovovým roštem
- IX) vsazení nových výplní do vnitřních stěnových otvorů
- X) zhotovení nového kontaktního zateplovacího systému, a to včetně provedení soklového obkladu a omítky
- XI) odstranění stávajících nenosných vrstev střechy a položení nových tepelněizolačních a hydroizolačních vrstev střešní konstrukce
- XII) provedení nové venkovní zastřešené zpevněné plochy před vstupem do budovy
- XIII) nainstalování nových klempířských a zámečnických konstrukcí a prvků

Podrobnější informace o všech výše zmíněných stavebních činnostech jsou zřejmé z předložené projektové dokumentace pro dodatečné povolení úvodem uvedené stavby.

Poznámka :

Dodatečně povolovanou stavbou jsou jen ty stavební činnosti, jenž jsou popsány ve výše vyhotoveném textu v bodech I) až XII), resp. I) až XIII).

Vybudování nové vodovodní přípojky do objektu (budovy bez č.p.) stojícího na parc.č. st. 3487/5 v k.ú. Zábřeh nad Odrou není obsahem dodatečně povolované stavby, neboť jde o takovou podmiňující investici dodatečně povolované stavby, která v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Územní souhlas s umístěním stavby D.2.1 - Vodovodní přípojka, která je jednou ze součástí stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek - přestavba na sportovní zázemí " byl vydán Úřadem městského obvodu Ostrava-Jih, odborem výstavby a ŽP dne 8.8.2018 pod č.j. JIH/039363/18/VŽP/Ku.

Podmínky stanovené stavebním úřadem pro dokončení rozestavěné stavby :

- 1/ Rozestavěná stavba bude dále realizována dle aktuálně ověřené projektové dokumentace stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí ", kterou vyhotovila společnost MontHaus s.r.o. (IČ 019 27 345), sídlem Ostrava-Radvanice, Těšínská 557/312, a to tak, že osobami s příslušným oprávněním k výkonu vybrané činnosti ve výstavbě byli :
 - ❖ Ing. René Bystroň (ČKAIT 1101729) - autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, který zpracoval předmětný projekt s výjimkou níže uvedených oborů a specializací, k jejichž zpracování byly přizvány osoby s příslušným oprávněním
 - ❖ Ing. Jan Peterek (ČKAIT 1103080) - autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, který zpracoval část projektu s názvem *Požárně bezpečnostní řešení stavby*Případné změny stavby před jejím dokončením nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- 2/ Stavba bude i nadále prováděna stavebním podnikatelem, který má oprávnění k provádění stavebních prací jako předmětu své činnosti, a který zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
- 3/ Při provádění stavby budou i nadále dodržovány předpisy týkající se bezpečnosti práce a provozu technických zařízení a bude dbáno na ochranu osob nejen na staveništi, ale i v jejím bezprostředním okolí. Samotná stavba pak bude dále zajištěna proti neoprávněnému vstupu nepovolaných osob.
- 4/ Při realizaci dodatečně povolené stavby budou respektovány technické požadavky upravující provádění staveb a na ně navazující ustanovení příslušných ČSN.
- 5/ Při provádění stavebních prací souvisejících s dodatečně povolenou stavbou budou zohledněny všechny stávající inženýrské sítě a jejich ochranná pásma v souladu s příslušnými ČSN. Uskutečnění těchto činností, které by mohly ohrozit technickou či dopravní infrastrukturu, je stavebník povinen předem projednat s vlastníkem či správcem dotčeného vedení. Následně je pak třeba na staveništi učinit taková opatření, aby při provádění stavebních činností ani jejich následkem nedošlo k ohrožení nebo poškození dotčených inženýrských sítí.
- 6/ Během provádění dodatečně povolené stavby nesmí dojít k poškození a znečištění přilehlých pozemních komunikací (a to včetně jejich součástí a příslušenství), stavební materiál musí být uložen tak, aby nebylo ohroženo zdraví a bezpečnost obyvatel. Po celou dobu dalšího provádění stavby je potřeba zajistit dopravní oblužnost okolních objektů (a to včetně přístupu chodců), stavebními pracemi dotčené prostranství pak musí být po ukončení prací uvedeno do řádného stavu. Dotčení veřejných komunikací a ploch je nutno před jejich zahájením projednat s příslušnými orgány státní správy (a to zejména s odborem dopravy a komunálních služeb ÚMOB Ostrava-Jih) za účelem povolení zvláštního užívání pozemní komunikace, resp. z důvodu odsouhlasení záboru veřejného prostranství.
- 7/ V rámci dodatečně povolené stavby budou respektovány všechny normy, které mají vztah k zařízení ČEZ Distribuce a.s. (zák. 458/2000 Sb. v platném znění, ČSN 73 6005 prostorová norma atd.). Stávající podzemní kabelové vedení ve vlastnictví ČEZ Distribuce a.s. nesmí být stavbou dotčeno. Rovněž musí být zachován prostor pro manipulaci v přípojkové skříní (HDS).
- 8/ V případě, že při následné realizaci dodatečně povolené stavby budou prováděny výkopové práce do hloubky větší než 0,8 m, je v místě jejich provádění nutný dozor pracovníka odborného bezpečnostního dohledu - měření metanu, neboť stavba je situována v území kategorizovaném jako území s možným nahodilým výstupem důlních plynů. Pracovník odborného bezpečnostního dohledu měří koncentraci metanu v místě výkopů při překročení hloubky 0,8 m a dále průběžně při provádění výkopu do větší hloubky. Při zjištění koncentrace metanu 0,5 % a vyšší vystupující v místě výkopových prací pak práce přeruší až do doby odvětrání výkopu a o naměřených hodnotách uvede záznam ve stavebním deníku.
- 9/ Při stavebních pracích, dopravě a manipulaci s materiálem nesmí dojít k poškození zařízení veřejného osvětlení (zemního kabelového vedení, ocelových stožárů se svítidly) v majetku Statutárního města Ostravy nacházejícího se v blízkosti stavby. Stavební materiál nesmí být ukládán v blízkosti stožárů veřejného osvětlení. O případném poškození zařízení veřejného osvětlení bude neprodleně informován technik správy veřejného osvětlení při firmě Ostravské komunikace a.s. - p. Míkl, tel. 595 621 352 nebo 724 338 771, e-mail miki@okas.cz . Zařízení veřejného osvětlení bude uvedeno do původního stavu na náklady zhotovitele stavby a předáno správci veřejného osvětlení.
- 10/ V rámci dodatečně povolené stavby budou respektována zařízení v provozování společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. (vodovod DN 150, DN 300, DN 100-VTP a kanalizace DN 300 až DN 800) dle příslušných ČSN, zejména ČSN 73 6005 a zákona č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů

(ochranná pásma). V ochranném pásmu není možno provádět výsadbu dřevin, umísťovat zařízení staveniště a budovat stavby a konstrukce trvalého nebo dočasného charakteru s výjimkou běžné úpravy povrchu.

Vodovodní přípojka PE DN 50 bude v souladu s dokumentací napojena na vodovod DN 300 (LT) v provozování společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. vedoucí podél objektu. Vodoměrná soustava bude v souladu s dokumentací umístěna ve vodoměrné šachtě (odpovídající platným technickým podmínkám provozovatele) osazené na veřejně přístupném místě s nepojížděným povrchem. Napojení přípojky na vodovodní potrubí a dodávku a montáž vodoměru zajišťuje na základě objednávky a na náklady investora výhradně společnost Ostravské vodárny a kanalizace a.s.

Dodatečně povolená stavby bude dále prováděna tak, aby nedošlo k porušení zařízení v provozování společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. Poklopy vodovodních armatur a kanalizačních šachet budou volně přístupné po celou dobu stavby.

Před zahájením prací na dodatečně povolené stavbě bude v souladu s ustanovením § 153 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, provedeno přesné vytyčení zařízení provozovaného společností Ostravské vodárny a kanalizace a.s. v dotčeném území. Vytyčení se objednává na oddělení dokumentace společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. - tel. 597 475 103.

Při následné realizaci dodatečně povolené stavby budou dodržovány požadavky na technické provedení vodovodních řádů, kanalizačních stok a přípojek společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s.

Před zahájením dodatečně povolené stavby bude na zákaznickém oddělení společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. uzavřena Smlouva o odběru pitné vody a o odvádění odpadních vod.

Zahájení stavební činnosti bude společností Ostravské vodárny a kanalizace a.s. oznámeno 14 dnů předem a zástupci střediska zákaznických prací budou přizváni jak k napojování přípojky na zařízení v provozování společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s., tak ke kontrole provedení přípojky před záhozem a k závěrečné kontrolní prohlídce.

Při kontrole stavby bude společností Ostravské vodárny a kanalizace a.s. předána dokumentace přípojky dle skutečného provedení.

11/ Stavebník nebo jím pověřená třetí osoba je povinna se v rámci dodatečně povolené stavby řídit Všeobecnými podmínkami ochrany sítě elektronických komunikací společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

12/ Stavební práce související s prováděním nové hydroizolace domu budou v místě křížení se ŽB kanálem tepelného zařízení prováděny ručně bez použití techniky a se zvýšenou opatrností. Nová hydroizolace v místě ŽB kanálu bude převzata zástupcem provozu společnosti Veolia Energie ČR a.s. (p. František Bárta, e-mail frantisek.barta@veolia.com, tel. 602 732 125) se zápisem do stavebního deníku. Pojezd těžké techniky (nad 3,5 tuny) přes ŽB kanál je nepřipustný.

Při výstavbě lešení nebude základová část lešení postavena na ŽB kanálu v majetku společnosti Veolia Energie ČR a.s.

Bude bezpodmínečně provedeno vytyčení sítí v majetku společnosti Veolia Energie ČR a.s. v terénu.

Po provedení revitalizace objektu bude společností Veolia Energie ČR a.s. předložen Protokol o zaregulování otopné soustavy po revitalizaci za účelem úpravy potřeby tepelné energie v objektu dle aktuálních hodnot.

V rámci dodatečně povolené stavby bude zajištěno splnění obecných podmínek pro ochranu teplotního režimu zařízení v majetku společnosti Veolia Energie ČR a.s.

13/ Prováděné zábery veřejného prostranství podléhají poplatku za užívání veřejného prostranství, a proto bude na ÚMOB Ostrava-Jih ohlášeno zvláštní užívání veřejného prostranství.

V případě použití dočasného dopravního značení bude silničnímu správnímu úřadu (odboru dopravy a komunálních služeb ÚMOB Ostrava-Jih) předložen návrh dočasného dopravního značení (podléhá schválení Policie ČR - dopravního inspektorátu) s minimálně 30-ti denním předstihem před zahájením prací.

14/ S veškerými odpady, které budou vznikat stavební činností, musí být nakládáno jak v souladu s odpovídajícími ustanoveními zákona o odpadech, tak v souladu s příslušnými právními předpisy vztahujícími se k zákonu o odpadech. Po ukončení stavby budou stavebnímu úřadu předloženy veškeré doklady, které budou prokazovat, že s odpadem vznikajícím během stavby bylo nakládáno způsobem, který je v souladu s odpovídajícími ustanoveními zákona o odpadech.

15/ Termín dokončení stavby : 31.12.2019

16/ Dokončená stavba může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu, a proto před započítáním užívání stavby požádá stavebník stavební úřad o jeho vydání podáním samostatné žádosti, ke které přiloží jak závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby, tak doklady (certifikáty, protokoly atd.) vyžadované příslušnými právními předpisy pro uvedení stavby do provozu.

Odůvodnění

Shrnutí podkladů a důvodů, na jejichž základě správní orgán učinil rozhodnutí uvedené ve výroku :

Dne 1.3.2018 podala Ostravská sportovní z.s., IČ 697 44 092 (dále jen "stavebník"), sídlem Ostrava-Slezská Ostrava, Bukovanského 1342/11, zastoupená právnickou osobou MontHaus s.r.o., IČ 019 27 345, sídlem Ostrava-Radvanice, Těšínská 557/312, ke zdejšímu stavebnímu úřadu žádost ze dne 28.2.2018 o dodatečné povolení stavby - stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí " (dále jen "stavba"), jímž dochází k dotčení parc.č. st. 3487/5 v k.ú. Zábřeh nad Odrou (zastavěná plocha a nádvoří), jejíž součástí je stavba bez č.p. a parc.č. 612/57 v k.ú. Zábřeh nad Odrou (ostatní plocha). Dnem podání žádosti bylo správní řízení v předmětné věci zahájeno. Podaná žádost ze dne 1.3.2018 o dodatečné povolení stavby pak byla zmocněncem stavebníka, tzn. právnickou osobou MontHaus s.r.o., dne 4.5.2018 doplněna o předtím scházející závazná stanoviska některých dotčených orgánů a stanoviska nebo vyjádření některých vlastníků či správců dotčené technické a dopravní infrastruktury, o poopravené požárně bezpečnostní řešení stavby a o některé dříve nepostačující části projektové dokumentace, a proto stavební úřad již nevyzýval stavebníka k doplnění podkladů žádosti, neboť shora uvedeného dne byly stavebnímu úřadu všechny podklady potřebné pro řádné posouzení žádosti o dodatečné povolení shora zmíněného stavebního záměru stavebníkem, resp. jeho zmocněncem, stavebnímu úřadu doloženy.

Dne 17.7.2018, tzn. po doplnění všech předtím chybějících podkladů (potřebných pro řádné posouzení žádosti o dodatečné povolení úvodem zmíněného stavebního záměru) stavebnímu úřadu, proto stavební úřad v souladu s § 112 odst. 1 a § 129 odst. 2 stavebního zákona oznámil jak stavebníkovi, tak dalším účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení řízení o dodatečném povolení stavby, kde uvedl nejen to, že účastníci řízení a dotčené orgány mohou své námítky, důkazy a závazná stanoviska uplatnit nejpozději při ústním jednání, ale i to, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námítkám, popř. důkazům nebude přihlédnuto. Současně nařídil konání ústního jednání spojeného s ohledáním na místě, a to na den 31.7.2018 se začátkem v 9:00 hod.

Zároveň v předmětném přípise stavební úřad zkonstatoval, že po proběhnuvším ústním jednání se mohou účastníci řízení v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu vyjádřit k podkladům rozhodnutí a ke způsobu jejich zjištění, a to v době do 17:00 hod. dne 8.8.2018.

Spolu se všemi dříve zmíněnými skutečnostmi byl ve vydaném dokumentu stavebního úřadu oznamujícího zahájení řízení o dodatečném povolení stavby stavebník informován také o tom, že mu byl v souladu s ustanovením položky 18 sazebníku poplatků tvořícího přílohu k zákonu č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, vyměřen správní poplatek ve výši 5.000,- Kč, který musí být uhrazen na účet číslo 19-1520761/0100 vedený u Komerční banky a.s. pod variabilním symbolem 1510419718 nebo provedením platby na pokladně ÚMOB Ostrava-Jih.

Při uskutečněném ústním jednání spojeném s ohledáním místa stavby pak stavební úřad zjistil zejména to, že skutečný stav na místě stavby není v rozporu s údaji uvedenými v projektové dokumentaci pro dodatečné povolení stavby - stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí ", kterou vyhotovila společnost MontHaus s.r.o., IČ 019 27 345, sídlem Ostrava-Radvanice, Těšínská 557/312, takovým způsobem, že osobami s příslušným oprávněním k vybrané činnosti ve výstavbě zpracovávající předmětný projekt byli Ing. René Bystrouň (ČKAIT 1101729 - obor pozemní stavby) a Ing. Jan Peterek (ČKAIT 1103080 - obor požární bezpečnost staveb). Průkaz energetické náročnosti budovy pak vypracoval Ing. Petr Šimoník - energetický specialista č. 1718.

Po ukončení ohledání místa stavby, kdy byly všechny osoby přítomné na ústním jednání seznámeny nejen se všemi dokumenty a písemnostmi (a to zejména s projektovou dokumentací stavby a vyjádřeními vydanými dotčenými orgány či zainteresovanými organizacemi k předmětnému stavebnímu záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí ") tvořícími obsah spisu žádosti o dodatečné povolení stavby, ale i s možností přednést své případné výhrady či připomínky k předmětné záležitosti, neregovala žádná z osob přítomných na jednání tak, že by uplatnila nějakou námítku či připomínku vztahující se buď ke zjištění na místě stavby anebo k projednávané věci.

S ohledem na výsledek uskutečněného ústního projednání (spojeného s ohledáním na místě stavby dne 31.7.2018) úvodem zmíněné žádosti o dodatečné povolení pak stavební úřad zkonstatoval následující :

- 1) Stavební úřad během probíhajícího správního řízení nezjistil takové okolnosti, které by bránily vydání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby - stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí ".
- 2) Stavební úřad vyměřuje stavebníkovi v souladu s ustanovením položky 20 sazebníku poplatků tvořícího přílohu k zákonu č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, správní poplatek ve výši 500,- Kč, který bude uhrazen na účet číslo 19-1520761/0100 vedený u Komerční banky a.s. pod variabilním symbolem 1510421618 nebo provedením platby na pokladně ÚMOB Ostrava-Jih.

V rámci lhůty stanovené pro vyjádření se k podkladům rozhodnutí, tzn. do 8.8.2018, nebyly předloženy žádné další stanoviska či vyjádření účastníků řízení nebo dotčených orgánů k projednávané záležitosti.

Stavební úřad podanou žádost o dodatečné povolení stavby, k níž stavebník buď před samotným zahájením správního řízení nebo v jeho průběhu dodal a předložil

- a) souhlas s provedením stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí " na pozemcích a stavbách, u nichž není žadatel (stavebník) vlastníkem
- souhlas s úpravou zpevněných ploch (chodníků) nacházejících se na parc.č. 612/57 v k.ú. Zábřeh nad Odrou v bezprostřední blízkosti níže uvedeného objektu, který byl stavebníkovi stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí ", jímž je Ostravská sportovní z.s. (IČ 697 44 092), vydán v souvislosti se shora uvedeným stavebním záměrem Radou městského obvodu Ostrava-Jih dne 22.2.2018 usnesením č. 6247/153, jenž je vyznačen na katastrálním situačním výkresu dokumentace pro stavební řízení stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí "
- b) projektovou dokumentaci stavby - stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí ", jež byla vyhotovena společností MontHaus s.r.o., IČ 019 27 345, sídlem Ostrava-Radvanice, Těšinská 557/31 a verifikována osobami s příslušným oprávněním k výkonu vybrané činnosti ve výstavbě, která obsahuje :
- průvodní zprávu
 - souhrnnou technickou zprávu
 - situační výkresy
 - architektonicko-stavební řešení (technickou zprávu a výkresovou dokumentaci)
 - stavebně konstrukční řešení (statické posouzení)
 - požárně bezpečnostní řešení
 - techniku prostředí staveb (dokumentaci silnoproudé elektrotechniky, dokumentaci zdravotně technických instalací - kanalizace a vodovodu, dokumentaci vzduchotechniky a dokumentaci vytápění)
 - výpočet energetické náročnosti budovy
 - dokladovou část
- c) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů vydaná podle zvláštních právních předpisů, resp. jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy
- | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-----------|
| - Krajská hygienická stanice MSK | č.j. KHSMS 63805/2017/OV/HOK | ze dne | 6.12.2017 |
| - Krajská hygienická stanice MSK | č.j. KHSMS 10230/2018/OV/HOK | ze dne | 6.3.2018 |
| - Hasičský záchranný sbor MSK | č.j. HSOS-530-2/2018 | ze dne | 15.1.2018 |
| - Magistrát města Ostravy, ÚHAaSŘ | č.j. SMO/465535/17/ÚHAaSŘ/KOZ | ze dne | 1.2.2018 |
| - ÚMOb Ostrava-Jih, ODaKS | č.j. JIH/008234/18/ODK/Don | ze dne | 23.2.2018 |
| - DIAMO, státní podnik | č.j. D500/26910/2017 | ze dne | 31.8.2017 |
- d) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení, resp. k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem
- | | | | |
|---|--------------------------|--------|-----------|
| - Ostravské komunikace a.s. | č.j. OKAS-651/18/TSÚ/Ku | ze dne | 6.3.2018 |
| - Ostravské vodárny a kanalizace a.s. | č.j. 3.3/8025/2408/18/Va | ze dne | 11.4.2018 |
| - Česká telekomunikační infrastruktura a.s. | č.j. 550231/18 | ze dne | 28.2.2018 |
| - ČEZ Distribuce a.s. | č.j. 1097276518 | ze dne | 2.3.2018 |
| - Veolia Energie ČR a.s. | č.j. 24307/Pet/050418-4 | ze dne | 5.4.2018 |

prezkoumal dle § 111 a § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona a ověřil zejména :

➤ *Údaje o zpracování projektové dokumentace v souladu s územně plánovací dokumentací s tímto zjištěním :*

Nebyl shledán nesoulad již částečně zrealizovaného stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí " se stanoveným funkčním uspořádáním území dle platného Územního plánu Ostravy, a to nejen z toho důvodu, že jde o rekonstrukci stávající stavby nacházející se na pozemku, jež je součástí plochy se způsobem využití *Bydlení v bytových domech*, kde je jako přípustné či podmíněně přípustné využití plochy uvedeno i sportovní zařízení, resp. zařízení pro volnočasové aktivity, ale také proto, že předmětem shora citovaného stavebního záměru nejsou takové změny stávající stavby (budovy), které by mohly zcela zásadním způsobem ovlivnit současné poměry v dané lokalitě.

➤ *Údaje o úplnosti a přehlednosti projektové dokumentace a o odpovídající míře řešení obecných požadavků na stavby s tímto zjištěním :*

Předložená projektová dokumentace vyhotovená pro dodatečné povolení stavby - stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí " je úplná a přehledná a jsou v ní v patřičné míře řešeny technické požadavky na stavby vyplývající z příslušných ustanovení vyhl.č. 268/2009 Sb. a vyhl.č. 398/2009 Sb.

➤ *Údaje o zajištění přjezdu ke stavbě a včasného vybudování technického, popř. jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby s tímto zjištěním :*

Vyprojektovaná dokumentace pro dodatečné povolení stavby - stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí " nevyžaduje ve spojitosti se zabezpečením řádného užívání stavby žádné nové nároky na veřejnou dopravní infrastrukturu, neboť předmětem prováděných stavebních činností jsou pouze takové aktivity, které nemají zásadní vliv na již dříve vytvořené řešení dopravy v klidu a napojení stavby na dopravní infrastrukturu.

Včasné vybudování technického, popř. jiného vybavení stavby potřebného k řádnému užívání stavebního záměru označeného názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí ", je vyřešeno nejen v rámci samotného dodatečně povolovaného stavebního záměru, jehož předmětem je i položení nových ležatých rozvodů (pod podlahou 1.NP) nově budovaného vnitřního kanalizačního systému, zhotovení nových vnitřních zdravotně-instalačních rozvodů (vodovodu, kanalizace) a prvků, zhotovení nových vnitřních rozvodů a elementů zajišťujících vytápění budovy, zhotovení nových vnitřních vzduchotechnických rozvodů a prvků, osazení nové elektroskříňe s rozvaděčem do obvodové zdi objektu a zhotovení nové vnitřní elektroinstalace v budově, ale také v rámci podmiňujících investic dodatečně povolované stavby, protože podmiňující investicí dodatečně povolované stavby je také realizace nové vodovodní přípojky do objektu (budovy bez č.p.) stojícího na parc.č. st. 4387/5 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, kterou lze uskutečnit na základě již vydaného územního souhlasu pro umístění stavby D.2.1 - Vodovodní přípojka (je součástí záměru " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí ") vyhotoveného ÚMOB Ostrava-Jih, odborem výstavby a ŽP dne 8.8.2018 pod č.j. JIH/039363/18/VŽP/Ku.

➤ *Údaje o vyhovění požadavkům uplatněným dotčenými orgány s tímto zjištěním :*

Požadavkům těch dotčených orgánů, jejichž závazná stanoviska a rozhodnutí vydaná podle zvláštních právních předpisů byly použity jako podklad pro rozhodování o žádosti o dodatečném povolení stavby - stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí " (viz dříve uvedený přehled), a jež mají přímou souvislost s realizací výše zmíněného stavebního záměru, bylo vyhověno tak, že stavební úřad podmínky dotčených orgánů na zajištění dodržení požadavků příslušných právních předpisů zahrnul do výrokové části tohoto rozhodnutí - dodatečného povolení stavby, a to konkrétně do bodu 13, (podmínky ÚMOB Ostrava-Jih, odboru DaKS z vyjádření vydaného dne 23.2.2018) a do bodu 14, (podmínky MMO, odboru OŽP z koordinovaného závazného stanoviska č. 2015/2017), jež se nachází v sekci textu s názvem *Podmínky stanovené stavebním úřadem pro dokončení rozestavěné stavby.*

➤ *Údaje o účincích budoucího užívání stavby s tímto zjištěním :*

Nebyly shledány okolnosti, jež by za předpokladu zrealizování stavby dle tohoto rozhodnutí o dodatečném povolení stavby (včetně stanovených podmínek pro realizaci rozestavěné stavby), mohly mít zásadní vliv na ohrožení života a veřejného zdraví osob, života a zdraví zvířat, bezpečnosti či životního prostředí při budoucím užívání stavby.

➤ *Údaje o tom, zda stavba není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území s tímto zjištěním :*

Stavebník prostřednictvím zpracovatele projektové dokumentace pro dodatečné povolení stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí ", tzn. Ing. René Bystroně (ČKAIT - 1101729), prokázal, že dodatečně povolovaná stavba není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území anebo s předchozími rozhodnutími o území, a to konstatováním uvedeném v bodech A.3 a) a A.3 e) Průvodní zprávy výše zmíněné projektové dokumentace.

➤ *Údaje o tom, zda stavba není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje s tímto zjištěním :*

Stavebník prostřednictvím zpracovatele projektové dokumentace pro dodatečné povolení stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí ", tzn. Ing. René Bystroně (ČKAIT - 1101729), prokázal, že dodatečně povolovaná stavba není prováděna či provedena na pozemcích, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje, a to konstatováním uvedeném v bodech A.3 b) a A.3 c) Průvodní zprávy výše zmíněné projektové dokumentace.

➤ *Údaje o tom, zda stavba není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy s tímto zjištěním :*

Stavebník prostřednictvím zpracovatele projektové dokumentace pro dodatečné povolení stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí ", tzn. Ing. René Bystroně (ČKAIT - 1101729), prokázal nejen to, že dodatečně povolovaná stavba není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu, a to konstatováním uvedeném v bodu A.4 e) Průvodní zprávy výše zmíněné projektové dokumentace, ale i to, že dodatečně povolovaná stavba není v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy, a to jak konstatováním uvedeném v bodu A.4 f) Průvodní zprávy výše zmíněné projektové dokumentace, tak doloženými závaznými stanovisky dotčených orgánů vydanými podle zvláštních právních předpisů.

Po přezkoumání žádosti o dodatečné povolení stavby - stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí " dle § 111 a § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona a jejím projednání s účastníky řízení a s dotčenými orgány tak stavební úřad zjistil nejen to, že dodatečným povolením stavby nejsou ohroženy zájmy společnosti chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy, ale i to, že dodatečným povolením stavby nemohou být nepřiměřeně ohrožena a omezena práva a oprávněné zájmy účastníků.

Zároveň stavební úřad v provedeném řízení neshledal důvody, které by bránily dodatečnému povolení stavby, a to především proto, že zabezpečení ochrany veřejných zájmů a stanovení návaznosti na jiné podmiňující stavby či zařízení, včetně dodržení obecných požadavků na výstavbu a požadavků na bezbariérové užívání stavby, popřípadě technických norem, je zajištěno stanovením podmínek pro dokončení rozestavěné stavby uvedených ve výroku tohoto rozhodnutí.

Nejen na základě všech výše uvedených skutečností, ale také po prokazatelném zaplacení všech správních poplatků vyměřených správním orgánem dle příslušných ustanovení zákona o správních poplatcích stavebníkovi v souvislosti s předmětným správním řízením o dodatečném povolení stavby, které stavebník uskutečnil až po vícero opakovaných výzvách stavebního úřadu provedením plateb na účet dne 17.4.2019, tak stavební úřad přistoupil, za použití ustanovení právních předpisů uvedených ve výroku rozhodnutí, k vydání tohoto rozhodnutí - dodatečného povolení stavby, kterým žádosti stavebníka stavebního záměru s názvem " Stavební úpravy objektu bývalých jatek – přestavba na sportovní zázemí " vyhověl a předmětnou stavbu za podmínek uvedených ve výrokové části rozhodnutí dodatečně povolil.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 69 odst. 2 správního řádu uvádí, že účastníky předmětného správního řízení o dodatečném povolení stavby jsou mimo stavebníka nejen ty právnické či fyzické osoby, která mají vlastnická práva k pozemkům či stavbám dotčených předmětným stavebním záměrem anebo mají vlastnická práva k sousedním nemovitostem, ale také ty právnické či fyzické osoby, jež mají věcná břemena (zaznamenaná v katastru nemovitostí) k pozemkům dotčeným předmětným stavebním záměrem a jež jsou vlastníky té dopravní a technické infrastruktury, která se nachází v bezprostředním okolí předmětného stavebního záměru, neboť při vymezování okruhu účastníků řízení dle § 109 stavebního zákona dospěl k tomu, že vydaným rozhodnutím opravňujícím k provádění stavby mohou být všechny výše zmíněné právnické či fyzické osoby přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech.

Účastníky řízení tedy jsou tyto právnické či fyzické osoby :

- ⇒ Ostravská sportovní z.s. (IČ 697 44 092), Ostrava, Bukovanského 1342/11 (stavebník, vlastník stavby)
- ⇒ Statutární město Ostrava (IČ 008 45 451) - Městský obvod Ostrava-Jih, Ostrava-Hrabůvka, Horní 791/3 (vlastník pozemku na němž má být část předmětného stavebního záměru prováděna, vlastník sousední nemovitosti, vlastník dotčené technické a dopravní infrastruktury, subjekt s věcným břemenem)
- ⇒ Optima spol. s r.o. (IČ 136 43 959), Praha-Staré Město, Rytířská 400/22, PSČ 110 00 (vlastník sousední nemovitosti)
- ⇒ Veolia Energie ČR a.s. (IČ 451 93 410), Ostrava-Moravská Ostrava, 28.října 3337/7, PSČ 702 00 (vlastník sousední nemovitosti, vlastník dotčené technické infrastruktury)
- ⇒ ČEZ Distribuce a.s. (IČ 247 29 035), Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02 (vlastník dotčené technické infrastruktury, subjekt s věcným břemenem)
- ⇒ Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (IČ 040 84 063), Praha-Žižkov, Olšanská 2681/6, PSČ 130 00 (vlastník dotčené technické infrastruktury, subjekt s věcným břemenem)
- ⇒ UPC Česká republika s.r.o. (IČ 005 62 262), Praha 4, Závěšova 5, PSČ 140 00 (subjekt s věcným břemenem)
- ⇒ PODA a.s. (IČ 258 16 179), Ostrava-Moravská Ostrava, 28.října 1168/102, PSČ 702 00 (subjekt s věcným břemenem)
- ⇒ T-Mobile Czech Republic a.s. (IČ 649 49 681), Praha-Chodov, Tomičkova 2144/1, PSČ 148 00 (subjekt s věcným břemenem)
- ⇒ ČEZ ICT Services a.s. (IČ 264 70 411), Praha-Michle, Duhová 1531/3, PSČ 140 00 (subjekt s věcným břemenem)
- ⇒ GasNet s.r.o. (IČ 272 95 567), Ústí nad Labem-Klíše, Klíšská 940/96, PSČ 400 01 (subjekt s věcným břemenem)
- ⇒ Ostravské komunikace a.s. (IČ 253 96 544), Ostrava-Mariánské Hory, Novoveská 1266/25, PSČ 709 00 (správce dotčené technické a dopravní infrastruktury)
- ⇒ Ostravské vodárny a kanalizace a.s. (IČ 451 93 673), Ostrava-Moravská Ostrava, Nádražní 28/3114, PSČ 729 71 (provozovatel dotčené technické infrastruktury)
- ⇒ DIAMO, státní podnik (IČ 000 02 739), Stráž pod Ralskem, Máchova 201, PSČ 471 27 (správce břemen spojených s následky hornické činnosti na území České republiky)

Upozornění :

- o Při dalším provádění stavební činnosti na stavbě je třeba respektovat nejen místně platné obecně závazné vyhlášky a nařízení, ale i oprávněné zájmy vlastníků a uživatelů nemovitostí nacházejících se v blízkém okolí stavby.
- o Při dalším provádění stavby je nutno respektovat požadavky stanovené k zajištění ochrany proti hluku, zejména pak příslušná ustanovení zákona o ochraně veřejného zdraví a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Hlučnost na staveništi pak nesmí překročit přípustné limity hluku a vibrací.
- o Veškeré škody, způsobené v průběhu realizace stavby, budou uhrazeny jejich majitelům nebo správci dle platných předpisů.
- o Povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les není nutné u dřevin splňujících podmínky ustanovení § 3 vyhlášky č. 189/2013 Sb. o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů. O vydání závazného stanoviska ke kácení ostatních dřevin rostoucích mimo les (ustanovení § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb.) je nutno požádat Statutární město Ostrava - Úřad městského obvodu Ostrava-Jih, Horní 791/3, Ostrava. Žádost musí obsahovat údaje a náležitosti dle ustanovení § 4 odst. 1 vyhlášky č. 189/2013 Sb. Oprávněnost postupu dle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb. a důvod ke kácení dřevin dokládá žadatel dokumentací, resp. společnou dokumentací stavby.
- o V zájmu ochrany volně žijících druhů ptáků nesmí dojít ke kácení dřevin, které by mělo za následek porušení ustanovení § 5a odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.
- o V případě výskytu sítel či jedinců druhů živočichů (např. netopýři, rorýsi apod.), kteří jsou zvláště chráněni podle ustanovení § 48 zákona č. 114/1992 Sb., je nutno realizaci stavby projednat s kompetentním orgánem ochrany přírody (Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství), který je oprávněn stanovit další postup a určit, zda bude nutno žádat o výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů živočichů dle ustanovení § 56 zákona č. 114/1992 Sb.
- o V souladu s vyjádřením DIAMO, státní podnik, odštěpný závod ODRA ze dne 31.8.2017 je v rámci dodatečně povolované stavby třeba v případě, že při realizaci stavby budou prováděny výkopové práce do hloubky větší než 0,8 m, v místě jejich provádění nutný dozor pracovníka odborného bezpečnostního dohledu - měření metanu, neboť stavba je situována v území kategorizovaném jako území s možným nahodilým výstupem důlních plynů. Pracovník odborného bezpečnostního dohledu měří koncentraci metanu v místě výkopů při překročení hloubky 0,8 m a dále průběžně při provádění výkopu do větší hloubky. Při zjištění koncentrace metanu 0,5 % a vyšší vystupující v místě výkopových prací pak práce přeruší až do doby odvětrání výkopu a o naměřených hodnotách uvede záznam ve stavebním deníku.

Poučení účastníků

Proti tomuto rozhodnutí je možno ve smyslu ustanovení § 81 odst.1 zák.č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat, ve lhůtě 15-ti dnů ode dne oznámení tohoto rozhodnutí, odvolání k Útvaru hlavního architekta a stavebního řádu Magistrátu města Ostravy podáním, které je adresně směřováno zdejšímu odboru výstavby a životního prostředí.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí či řízení, jež mu předcházelo. Odvolání dále musí obsahovat u fyzických osob jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, případně jinou adresu pro doručování a u právnických osob název, identifikační číslo a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování. Odvolání musí obsahovat podpis osoby, která jej činí.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Po dni nabytí právní moci dodatečného povolení změny stavby před jejím dokončením stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace.

Ing. Luděk Blažek

referent stavebního úřadu
oprávněná úřední osoba

Správní poplatek za vydání tohoto rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, jenž byl správním orgánem vyměřen v souladu s ustanovením položky 18 bod 1. písm. f) a textem poznámky uvedené v bodě 2. sazebníku poplatků tvořícího přílohu k zákonu č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, ve výši 5.000,- Kč (pět tisíc korun českých), byl stavebníkem uhrazen pod variabilním symbolem 1510419718 dne 17.4.2019.

Současně byl uhrazen správní poplatek za každou započatou hodinu ohledání na místě prováděné v pracovní době správního úřadu za účelem vydání dodatečného povolení stavby, který byl správním orgánem vyměřen v souladu s ustanovením položky 20 sazebníku poplatků tvořícího přílohu k zákonu č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, ve výši 500,- Kč (pětset korun českých) pod variabilním symbolem 1510421618, a to dne 17.4.2019.

Obdrželi:

Účastníci řízení:

- Ostravská sportovní z.s. (IČ 697 44 092), Ostrava, Bukovanského 1342/11 (stavebník a vlastník stavby zastoupený na základě plné moci právnickou osobou MontHaus s.r.o., IČ 019 27 345, sídlem Ostrava-Radvanice, Těšínská 557/312, PSČ 716 00)
- Statutární město Ostrava (IČ 008 45 451) - Městský obvod Ostrava-Jih, Ostrava-Hrabůvka, Horní 791/3, PSČ 700 30 (vlastník pozemku na němž má být část předmětného stavebního záměru prováděna, vlastník sousední nemovitosti, vlastník dotčené technické a dopravní infrastruktury, subjekt s věcným břemenem)
- Optima spol. s r.o. (IČ 136 43 959), Praha-Staré Město, Rytířská 400/22, PSČ 110 00 (vlastník sousední nemovitosti)
- Veolia Energie ČR a.s. (IČ 451 93 410), Ostrava-Moravská Ostrava, 28.října 3337/7, PSČ 702 00 (vlastník sousední nemovitosti, vlastník dotčené technické infrastruktury)
- ČEZ Distribuce a.s. (IČ 247 29 035), Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02 (vlastník dotčené technické infrastruktury, subjekt s věcným břemenem)
- Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (IČ 040 84 063), Praha-Žižkov, Olšanská 2681/6, PSČ 130 00 (vlastník dotčené technické infrastruktury, subjekt s věcným břemenem)
- UPC Česká republika s.r.o. (IČ 005 62 262), Praha 4, Závěšova 5, PSČ 140 00 (subjekt s věcným břemenem)
- PODA a.s. (IČ 258 16 179), Ostrava-Moravská Ostrava, 28.října 1168/102, PSČ 702 00 (subjekt s věcným břemenem)
- T-Mobile Czech Republic a.s. (IČ 649 49 681), Praha-Chodov, Tomíčková 2144/1, PSČ 148 00 (subjekt s věcným břemenem)
- ČEZ ICT Services a.s. (IČ 264 70 411), Praha-Michle, Duhová 1531/3, PSČ 140 00 (subjekt s věcným břemenem)
- GasNet s.r.o. (IČ 272 95 567), Ústí nad Labem-Klíše, Klíšská 940/96, PSČ 400 01 (subjekt s věcným břemenem)
- Ostravské komunikace a.s. (IČ 253 96 544), Ostrava-Mariánské Hory, Novoveská 1266/25, PSČ 709 00 (správce dotčené technické a dopravní infrastruktury)
- Ostravské vodárny a kanalizace a.s. (IČ 451 93 673), Ostrava-Moravská Ostrava, Nádražní 28/3114, PSČ 729 71 (provozovatel dotčené technické infrastruktury)
- DIAMO, státní podnik (IČ 000 02 739), Stráž pod Ralskem, Máchova 201, PSČ 471 27 (správce břemen spojených s následky hornické činnosti na území České republiky)

Dotčené orgány a ostatní organizace:

- Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje (IČ 708 84 561), Ostrava - Zábřeh, Výškovická 2995/40, PSČ 700 30 (DOSS)
- Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě (IČ 710 09 167), Ostrava, Na Bělidle 7, PSČ 702 00 (DOSS)
- Magistrát města Ostravy - odbor ochrany životního prostředí, Ostrava, Prokešovo náměstí 8, PSČ 729 30 (DOSS)
- Magistrát města Ostravy - odbor dopravy, Ostrava, Prokešovo náměstí 8, PSČ 729 30 (DOSS)
- Magistrát města Ostravy - útvar hlavního architekta a stavebního řádu, Ostrava, Prokešovo náměstí 8, PSČ 729 30 (DOSS)
- Úřad městského obvodu Ostrava-Jih - odbor dopravy a komunálních služeb, Ostrava, Horní 791/3, PSČ 700 30 (DOSS)
- Policie ČR, Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje (IČ 751 51 502) - Městské ředitelství policie Ostrava, Ostrava, 30.dubna 24, PSČ 729 21 (DOSS)



