

# **Z N A L E C K Ý   P O S U D E K**

**č. 4693 -274 / 12**

**o obvyklé ceně nemovitostí úpadce, a to:**

- objektu k bydlení č.p. 26 na pozemku p.č. 325 včetně příslušenství a pozemků p.č. 323, p.č. 324 a p.č.325, při ulici Hlavní 8,
- zemědělských pozemků p.č. 1945/20 a p.č. 1964/4,  
vše v k.ú. Hošťálkovice, obec Ostrava, kraj Moravskoslezský

Vlastník nemovitostí dle LV: **OLPE MONEY s.r.o.**

**IČ: 25381156**

Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5  
(insolvenční řízení č.j. KSBR 39 INS 9304/2012-A-8)

Objednatel posudku:

**Ing. Michal Zámečník, Stará Osada 27 , 615 00 Brno**  
**insolvenční správce dlužníka OLPE MONEY s.r.o.**

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku**  
**úpadce pro účely insolvenčního řízení**

Vypracovala:

**Ing. Gabriela Michalcová, Ph.D.**

V Brně dne 15.11.2012

**Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.**  
*vedoucí znalecké sekce*

**Prof.Ing. Rostislav Drochytka, CSc.**  
*vedoucí znaleckého ústavu*

## **A. S I T U A C E:**

### **1. Zadání posudku:**

Objednatelem je v rámci vedeného insolvenčního řízení požadováno zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitého majetku specifikovaného dále, který je ve vlastnictví úpadce společnosti OLPE MONEY s.r.o., IČ: 25381156, a to ke dni provedení místního šetření 14.11.2012.

### **2. Podklady pro zpracování posudku:**

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 411 pro k.ú. Hošťálkovice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.10.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 25.10.2012
- b) Aktuální informace z KN o oceňovaných nemovitostech a výřezy z katastrální mapy, zdroj. [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- c) Místní šetření provedené dne 14.11.2012 zástupcem znaleckého ústavu Stavaxis, s.r.o. za přítomnosti pana Bohuslava Kložíka, původního spoluvlastníka nemovitostí
- d) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- e) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze a z realitní databáze MOISES
- f) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- g) Písemné sdělení zástupce stavebního úseku úřadu městského obvodu Hošťákovice k platnému územnímu plánu města Ostravy a k oceňovaným pozemkům
- h) Smlouva o zřízení věcného břemene uzavřená mezi Statutárním městem Ostrava a Bohuslavem a Irenou Kložíkovými dne 5.11.2004 včetně geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene, právní účinky vkladu vznikly dnem 23.11.2004
- i) Žádost o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemena – stavba: Optické propojení Ostrava 2006 – ÚMOb Hošťákovice – ÚMOb Lhotka sepsaná dne 18.9.2006 společností OVANET a.s. včetně katastrální mapy
- j) Ústní vyjádření zástupce společnosti OVANET a.s. k věcnému břemeni stavby: Optické propojení Ostrava 2006 – ÚMOb Hošťákovice – ÚMOb Lhotka

## **B. N Á L E Z:**

### **1. Vlastnické a evidenční údaje**

*Vlastnické právo:*

OLPE MONEY s.r.o., IČ: 25381156  
Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5

Nemovitosti na LV č.411 pro k.ú. Hošťálkovice, obec Ostrava, kraj Moravskoslezský:

- objekt k bydlení č.p. 26 na pozemku p.č. 325
- pozemek p.č. 323
- pozemek p.č. 324
- pozemek p.č. 325
- pozemek p.č. 1945/20
- pozemek p.č. 1964/4

## **2. Dokumentace a skutečnost :**

Předmětem ocenění je objekt k bydlení č.p. 26 na pozemku p.č.325 včetně příslušenství a pozemků p.č. 323, p.č. 324 a p.č. 325 a dále zemědělské pozemky p.č. 1945/20 a p.č.1964/4, vše je umístěno v k.ú. Hošťálkovice, ve městě Ostrava, v Moravskoslezském kraji.

Statutární město Ostrava má více než 300 tisíc obyvatel a je centrem Moravskoslezského kraje. Tomu odpovídá i rozsah infrastruktury a služeb ve městě. Jsou zde zastoupeny všechny důležité úřady, školy všech úrovní a široká nabídka obchodů a služeb. Ve městě funguje systém veřejné hromadné dopravy. Městský obvod Hošťálkovice se nachází na severní okraji Ostravy.

Při místním šetření byla provedena prohlídka a zaměření oceňovaných nemovitostí a dále byly sděleny některé informace ohledně stáří a provedených rekonstrukcí na objektu č.p. 26. Pro účely vypracování znaleckého posudku byla při místním šetření pořízena fotodokumentace stávajícího stavu nemovitostí, kdy část tvoří přílohu znaleckého posudku.

Objekt k bydlení č.p. 26 je situován jako samostatně stojící, je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a částečně využitě podkroví v sedlové střeše a je postaven při ulici Hlavní 8, v centrální části Hošťálovic, v zástavbě tvořené převážně rodinnými domy doplněné objekty občanské vybavenosti. Objekt č.p. 26 s příslušenstvím a se souvisejícími pozemky v současné době stále ještě obývají původní vlastníci. Jakýkoliv případný nájemní vztah mezi původními a současnými vlastníky není ve výsledné obvyklé ceně oceňovaného majetku jakkoliv zohledněn, na nemovitosti je pohlíženo jako na prosté nájemních práv.

Dle vyhledávání adres v registru UIR-ADR je adresa oceňovaného objektu vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. v zóně s kódem záplavy 1, tedy v zóně s nejnižším ohrožením – mimo předpokládané rizikové území záplav.

Na části pozemků p.č. 325 a p.č.323 (na pravé straně při pohledu od ulice Hlavní) se nachází veřejnosti přístupná cesta, která spojuje ulice Hlavní a V Ústraní.

Přístup k objektu č.p. 26 a pozemkům p.č.323, p.č.324 a p.č.325 je zcela bezproblémový ze zpevněné veřejné komunikace ulice Hlavní na pozemku p.č.2107 (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví Statutárního města Ostrava.

Pozemky p.č.1945/20 (ostatní plocha, dobývací prostor) a p.č.1964/4 (orná půda) jsou v současné době součástí velkého zemědělsky obdělávaného lánu. Dle sdělení pana Bohuslava Kložíka jsou tyto zemědělské pozemky pronajaty soukromému zemědělci, který původním vlastníkům každý rok platí nájemné za pronájem těchto pozemků. Nájemní smlouva na tyto pozemky nebyla předložena.

K pozemkům se nevztahuje žádné příslušenství ani trvalé porosty. Přístup k oceňovaným pozemkům je možný ze zpevněné veřejné komunikace ulice Petřkovická na pozemku p.č.2081/1 (ostatní plocha, silnice) ve vlastnictví Moravskoslezského kraje, hospodaření se svěřeným majetkem kraje: Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace.

Na LV č. 411 pro k.ú. Hošťálkovice jsou oceňované nemovitosti zatíženy zástavním právem smluvním ve prospěch Mgr. Roberta Šenkýře a zástavním právem smluvním ve prospěch společnosti Midesta, s.r.o., podrobněji viz. LV v příloze. Tato zástavní práva smluvní nejsou vzhledem k účelu zpracování tohoto posudku ve výsledném návrhu obvyklé ceny jakkoliv zohledněna.

Dále je, dle LV č. 411 pro k.ú. Hošťálkovice, pozemek p.č.323 zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení kanalizačního potrubí ve prospěch Statutárního města Ostravy. Panem Bohuslavem Klozíkem byla poskytnuta smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 5.11.2004 včetně geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene. V tomto geometrickém plánu (viz. příloha znaleckého posudku) je zakreslena trasa kanalizačního potrubí, které vede v podstatě napříč celou zahradou (pozemkem p.č. 323). Toto věcné břemeno je ve výsledném návrhu obvyklé ceny oceňovaného majetku zohledněno.

Dále byla panem Bohuslavem Klozíkem poskytnuta žádost společnosti OVANET a.s. o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemene – stavba: Optické propojení Ostrava 2006 – ÚMOB Hošťálkovice – ÚMOB Lhotka. Dle ústního sdělení zástupce společnosti OVANET a.s. se jedná o podzemní vedení veřejné komunikační sítě, které prochází při ulici Petřkovická a zasahuje do oceňovaného pozemku p.č.1964/4 na jeho okraji (viz. katastrální mapa v příloze posudku), kdy původními vlastníky byl vydán souhlas s touto stavbou, avšak dle sdělení zástupce společnosti OVANET a.s. do dnešního dne nebyla uzavřena smlouva o věcném břemeni (strany se nedohodly na finančním vypořádání), a proto není toto věcné břemeno zaneseno do katastru nemovitostí. Dle sdělení zástupce společnosti OVANET a.s. má tato společnost zájem o vyřešení této situace. Věcné břemeno však z hlediska svého charakteru a dopadu na omezení pozemku nikterak zásadním způsobem neovlivňuje obvyklou cenu oceňovaného pozemku.

### **3. Výčet jednotlivých součástí oceňovaného majetku:**

- 3.1. Objekt k bydlení č.p. 26
- 3.2. Příslušenství
- 3.3. Pozemky
- 3.4. Trvalé porosty

#### **4. Popis jednotlivých součástí oceňovaného majetku:**

##### **4.1. Objekt k bydlení č.p. 26:**

Objekt je situován jako samostatně stojící, je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a částečně využitě podkroví v sedlové střeše. Konstrukční provedení je podrobněji uvedeno v následující tabulce.

Stavební prvek	Popis
Základy	Kamenné
Svislé konstrukce	Smíšené zdivo (pálená cihla, v 1.PP také kámen)
Stropy	V 1.PP klenbové, v NP dřevěné trámové
Zastřešení	Sedlová střecha
Krytina střechy	Plechová
Klempířské konstrukce	Žlaby a svody z pozinkovaného plechu
Vnitřní omítky	Vápenné štukové omítky, malby
Fasádní omítky	VPC omítky, z velké části opadaná
Vnitřní obklady	Keramické obklady ve dvou kuchyních, které slouží zároveň také jako koupelny
Schody	Do 1.PP betonové, do NP dřevěné
Dveře	Dřevěné do ocelových a dřevěných zárubní
Okna	Z větší části plastová, z menší části dřevěná kastlová
Podlahy	V NP dřevěné podlahy s kobercem a s PVC nebo keramická dlažba, v 1.PP z větší části hlína, na malé části beton
Vytápění	V části domu je ústřední plynové, radiátory, plynový kotel (v současné době nefunkční), proto jsou nyní cca dvě místnosti vytápěny el.přímotopy a cca ve dvou místnostech jsou kachlová kamna na tuhá paliva, více jak v 1/2 domu není vytápění žádné
Elektroinstalace	Provedena 230/400 V
Rozvod vody	V části domu rozvody studené a teplé vody, v části domu pouze rozvody studené vody, z veřejného řádu
Zdroj teplé vody	1x plynová karma
Instalace plynu	Ano
Bleskosvod	Ano
Kanalizace	Odkanalizování do veřejné kanalizační stoky
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka, dřez, elektrický dvouplotýnkový vaříč, plynové sporáky (dle sdělení nefunkční)
Vnitřní hygienické vybavení	2x splachovací záchod, 2x umyvadlo, 2x vana
Ostatní	-

### Dispozice :

- 1.PP: Chodba, čtyři sklepní prostory a kotelna
- 1.NP: vstupní chodba s výstupem na zahradu, se schodištěm do 1.PP a do 1.NP a se vstupem na WC, po levé straně této chodby je kuchyně sloužící zároveň také jako koupelna a tři pokoje, po pravé straně této chodby je nebytový prostor (bez vytápění a již mnoho let prázdný) sestávající ze tří místností a z WC
- 2.NP: chodba se schodištěm do podkroví, po levé straně čtyři místnosti (část bez vytápění a bez využití), po pravé straně je bývalá kuchyně sloužící zároveň také jako koupelna a tři místnosti (vše bez vytápění, bez využití)
- Podkroví: chodba, po levé straně jsou dvě místnosti (bez funkčního vytápění a bez využití), po pravé straně také dvě místnosti (bez funkčního vytápění a bez využití) a dále také půdní prostor

### Stáří, technický stav :

Dle sdělení byl objekt dokončen v roce 1890. Během let byly pravděpodobně prováděny rekonstrukce a stavební úpravy na domě, posloupnost a rozsah těchto prací se však nedochovalo. V minulosti došlo k zazdění jednoho okna v boční straně domu. Původním vlastníkem panem Bohuslavem Klozíkem byly provedeny tyto stavební úpravy a rekonstrukce: v roce 1985 namontována kuchyňská linka se sporákem včetně nových rozvodů vody a kanalizace (pouze k této kuchyňské lince), provedena v menší části domu nová elektroinstalace (do 1.PP nově zavedena), v 1.PP byly opraveny omítky, zárubně, provedeny částečně nové příčky a ve dvou prostorech provedeny betonové podlahy, v roce 1994 provedena plynofikace domu a v části domu bylo zřízeno plynové ústřední vytápění, v roce 2005 vyměněna část oken za nová plastová.

V současné době je v domě užívána pouze levá polovina 1.NP domu a dvě místnosti v levé polovině 2.NP domu, ostatní prostory jsou bez využití a bez údržby. Stavebně-technický stav objektu je zhoršený, do střechy zatéká, na střepech v místnostech jsou patrné stopy po zatečení, klempířské konstrukce jsou na hranici své životnosti, fasádní omítka je opadaná a v domě na stěnách se objevují trhliny, je zde výrazné morální opotřebení veškerého vnitřního vybavení, absence samostatného sociálního zázemí (vany se nacházejí v kuchyni) a v části domu chybí vytápění, zdroje teplé vody a rozvody teplé vody. Na domě by bylo vhodné provést rozsáhlou, resp. celkovou, rekonstrukci a modernizaci.

### Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet	Počet m <sup>2</sup>
1.PP	20,40*5,80	118,32
1.NP	20,40*11,20	228,48
2.NP	20,40*11,20	228,48
Podkroví	20,40*11,20	228,48

Zastavěná plocha celkem : **803,76 m<sup>2</sup>**

### Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet	Počet m <sup>2</sup>
1.PP	$2,14 \cdot 3,36 + 2,19 \cdot 3,34 + 3,43 \cdot 2,66 + 2,64 \cdot 3,49 + 4,72 \cdot 4,76 + 1,12 \cdot 8,4 + 4,76 \cdot 2,2 + 1,0 \cdot 3,16$	78,35
1.NP	$4,5 \cdot 4,96 + 5,15 \cdot 4,97 + 3,03 \cdot 5,07 - 0,25 \cdot 0,62 + 2,97 \cdot 4,41 - 0,31 \cdot 0,32 + 1,07 \cdot 0,74 + 10,18 \cdot 2,27 - 0,84 \cdot 1,52 + 4,44 \cdot 2,9 + 4,58 \cdot 5,0 + 5,08 \cdot 8,07 - 0,5 \cdot 0,83 - 0,5 \cdot 0,5$	174,85
2.NP	$4,64 \cdot 5,05 + 3,03 \cdot 4,59 + 5,27 \cdot 5,09 + 5,19 \cdot 3,02 - 0,32 \cdot 0,48 + 2,29 \cdot 10,08 - 3,24 \cdot 1,21 + 4,55 \cdot 2,97 + 5,15 \cdot 4,54 + 5,21 \cdot 3,0 - 0,36 \cdot 0,3 + 5,13 \cdot 5,21$	177,99
Užitné podkroví	$(5,32 \cdot 4,61 + 2,97 \cdot 4,62 - 0,3 \cdot 1,05) \cdot 2 + 10,31 \cdot 2,3 - 2,52 \cdot 1,26$	96,40

Podlahová plocha celkem : **527,59 m<sup>2</sup>**

### Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet	Počet m <sup>3</sup>
Spodní stavba	$20,40 \cdot 5,80 \cdot 2,18$	257,94
Vrchní stavba	$20,40 \cdot 11,20 \cdot 7,42$	1695,32
Zastřešení	$20,40 \cdot 11,20 \cdot 3,38 / 2$	386,13

Celkem : **2 339,39 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

### **4.2. Příslušenství :**

Příslušenství objektu k bydlení tvoří vedlejší zděná bývalá hospodářská stavba za domem, torzo vedlejší stavby a venkovní úpravy ve formě přípojek inženýrských sítí, betonových a dřevěných venkovních schodů, oplocení včetně vstupních branek, betonové podezdívky, věšáku na prádlo, skleníku, opěrných cihelných, betonových a dřevěných zídek, zábradlí a zpevněných ploch.

Jedná se o standardní rozsah příslušenství, které doplňuje užívání hlavní stavby a které je v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny.

*Pozn.: Zákres vedlejších staveb v katastrální mapě přesně nesouhlasí se skutečností.*

### **4.3. Pozemky:**

Pozemky p.č.323, p.č.324 a p.č.325 :

Pozemek p.č.323 je v KN veden jako zahrada o výměře 814 m<sup>2</sup>, pozemek p.č.324 je v KN veden jako zahrada o výměře 39 m<sup>2</sup> a pozemek p.č.325 ve v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 649 m<sup>2</sup>. Pozemek p.č.323 slouží jako zahrada pro objekt k bydlení, pozemek p.č.324 slouží jako předzahrádka a pozemek p.č.325 je částečně zastavěn objektem k bydlení a vedlejšími stavbami, část slouží jako zahrada a předzahrádka. Na části pozemků p.č.325 a p.č.323 (na pravé straně při pohledu od ulice Hlavní) se nachází veřejnosti přístupná cesta, která spojuje ulice Hlavní a V Ústraní. Tato část pozemku je tak pro vlastníka oceňovaného objektu v podstatě nevyužitelná. Pozemky jsou svažitéjšího charakteru a dohromady tvoří jeden funkční celek.

#### Pozemky p.č.1945/20 a p.č.1964/4 :

Pozemek p.č.1945/20 je v KN veden jako ostatní plocha, dobývací prostor o výměře 876 m<sup>2</sup> a pozemek p.č.1964/4 ve v KN veden jako orná půda o výměře 1.763 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou v současné době součástí velkého zemědělsky obdělávaného lánu a jsou pronajaty soukromému zemědělci. K pozemkům se nevztahuje žádné příslušenství ani trvalé porosty. Pozemky jsou svažitého charakteru a přes pozemek p.č.1964/4 vede nadzemní vedení nízkého napětí.

Dle informací sdělených zástupcem stavebního úseku úřadu městského obvodu Hošťákovice byla v lokalitě oceňovaných pozemků v minulosti pískovna, která však již spoustu let nefunguje a pravděpodobně nebyl v minulosti obvodním báňským úřadem zrušen způsob využití pozemku p.č.1945/20 jako dobývací prostor. V současné době jsou oba pozemky využívány k zemědělské činnosti.

Dle písemného sdělení zástupce stavebního úseku úřadu městského obvodu Hošťákovice jsou tyto pozemky dle platného územního plánu města Ostravy - regulativů funkčního a prostorového uspořádání území zařazeny pro využití „Orná půda“, které má sloužit k produkci zemědělských plodin. V kategorii „vhodné“ – velké souvislé plochy zemědělské půdy, intenzivně využívané s produkčním významem. V kategorii „výjimečně přípustné“ – menší hospodářské objekty s byty majitelů (rodinné soukromé farmy). V kategorii nepřípustné – zahrady, rekreační chaty, oplocování pozemků, omezování celistvosti a možnosti obhospodařování.

#### **4.4. Trvalé porosty:**

Na oceňovaných pozemcích ve funkčním celku s objektem k bydlení se nachází několik trvalých porostů různého druhu a stáří. Tyto trvalé porosty jsou v podstatě samostatně neprodejně. Existence trvalých porostů je zohledněna v návrhu obvyklé ceny oceňovaného majetku.



## **C. P O S U D E K:**

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni provedení místního šetření 14.11.2012.

### **1. Obecná metodika stanovení hodnot :**

#### **1.1. Stanovení obvyklé ceny :**

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena majetku se stanovuje na základě více dílčích oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou (tržní) cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění.

OBVYKLÁ CENA - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### **1.2. Metoda stanovení věcné hodnoty :**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [ $m^2$ ]
- obestavěný prostor [ $m^3$ ]
- vnitřní využitelná (pronajímatelná) plocha [ $m^2$ ]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1  $m^3$  obestavěného prostoru, 1  $m^2$  zastavěné plochy, příp. 1 m délky

- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

### **1.3. Metoda výnosová :**

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů  $r_1 - r_4$ )

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r ,$$

kde  $V$  je výnosová hodnota majetku

$Z$  je čistý roční stabilizovaný výnos

$r$  je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

#### **1.4. Metoda porovnávací :**

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (v době blízké rozhodnému datu ocenění) realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce/odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce/odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce (katastrálního území) a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor

- Zastavěná plocha

- Obestavěný prostor

## **2. Obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku :**

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot.

Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty. Metoda výnosová je poměrně významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věcná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude vzhledem k nejvyšší vypovídací schopnosti určena pouze hodnota porovnávací (na základě srovnávacích nemovitostí lze s případnými jistými korekcemi stanovit porovnávací hodnotu), na jejímž základě bude stanoven výsledný odhad obvyklé ceny. Výnosová hodnota stanovena není, neboť dosažitelné nájemné u takovýchto nemovitostí by negenerovalo hodnotu s dobrou vypovídací schopností ke skutečně reálné obvyklé (prodejní) ceně.

### **2.1. Porovnávací hodnota oceňovaného majetku :**

#### **2.1.1. Objekt k bydlení č.p. 26 včetně příslušenství a pozemků p.č. 323, p.č. 324 a p.č.325:**

Porovnávací hodnota oceňovaného majetku je stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly v minulosti již obchodovány nebo jsou v současné době nabízeny na realitním trhu. Jedná se o do jisté míry srovnatelné nemovitosti situované také ve městě Ostrava.


V případě níže uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny.

**Nemovitost č.1:** Bytový dům byl v roce 2011 prodán za cenu 905.000,- Kč.

## Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

17717

Segment		Základní charakteristiky nemovitosti				
Typ	nájemní dům	<p>Nemovitost se nachází v okrajové části města Ostrava na ulici Pod haldami. Jedná se o bytový dům se čtyřmi bytovými jednotkami a pozemkem zastavěným budovou. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a distribuční síť NN. V okolí domu se nachází bytová zástavba a v blízkosti je areál bývalého dolu Hubert a bývalé chemičky. Nejbližší zastávka MHD je ve vzdálenosti cca 200 m. Přístup k nemovitosti je po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví města. V okolí je dostatek parkovacích ploch. V blízkosti je nájezd na dálnici D1. Jedná se o relativně klidné místo. Lokalita je zatížena prachem a exhalacemi z průmyslové zóny a bydlí zde především sociálně slabší občané.</p> <p>Popis</p> <p>Oceňovaný objekt je samostatně stojící. Jedná se o dvoupodlažní, plně podsklepený dům se valbovou střechou. Dům je napojený vodovodní přípojkou na veřejný vodovodní řád a kanalizační přípojkou na veřejnou kanalizaci. Dále je dům napojený na rozvod elektřiny. V domě jsou čtyři bytové jednotky a žádný nebytový prostor.</p> <p>Dispozice:</p>				
Podtyp	s regul. nájemným					
Speciální	obsazený					
Materiál. char.	zdivo z cihel, tvárnic, bloků					
Fyz. opotř.	2. třetina životnosti					
Ceny						
Cena reprodukční	Kč					
Cena věcná	Kč					
Cena výnosová	Kč					
Cena administrat.	Kč					
- dle cen. předpisu						
Cena administr. II:	Kč					
- dle cen. předpisu II:						
Cena tržní	905 000,00 Kč					
Poloha						
Okres	OV					
Obec	Ostrava					
Katastr. území	Hrušov					
Počet obyvatel	324 813					
Zóna	Průmyslová zástavba					
Poloha v zóně	horší					
Adresa nemov.	Pod haldami					
<b>Stáří objektu :</b>		<b>Časové údaje</b>				
Podle získaných informací je dům v užívání od roku 1951. Na hranici životnosti jsou původní dřevěná okna, střešní krytina, některé zařízení, předměty, vstupní dveře a venkovní omítky. Vytápění		Délka obchodu (měsíce): 12 Obchod proběhl dne: 3.5.2011 Záznam vypracován dne: 3.10.2011 Záznam přijat do databáze dne: 22.10.2011				
Charakteristiky obce						
Elektrina	ne	Služby	ne			
Vodovod	ano	Školka	ne			
Kanalizace	ano	Škola	ano			
Plyn	ano	Lékař	ano			
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne			
Železnice	ne	Pošta	ano			
Autobus	ne					
Vzdálenost od města v km:	0					
Vzdálenost od okr. města v km:	0					
Rok:						
Obyvatel..	0	0	0			
Rod. domy	0	0	0			
Byty	0	0	0			
Rozměrové a cenové charakteristiky						
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	366		2 259	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
Celkový obestavěný prostor		2837				
JC obestavěného prostoru		291				
Celková cena staveb:		827 150,00 Kč				
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC		
	staveb.pl.		519	150		
Celková cena pozemků:		77 850,00 Kč				
Názor autora záznamu						
Realizovaná tržní cena je: pravd. optim.						
Uvedená informace o tržní ceně ověřená jistá						



Dispozice: 1.PP - je technické a obsahuje chodbu se schodištěm, společné prostory a sklepní boxy pro jednotlivé byty, 1.NP a 2.NP - společné komunikační prostory a v každém patře jsou dvě bytové jednotky 3+1, podkroví - jeden nezateplený podstřešní prostor.

Konstrukční uspořádání: Základy jsou betonové s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou cihelné, vyzděné z plné cihly v tl. 45 - 60 cm. Stropní konstrukce nad 1.PP je železobetonová, ostatní stropy jsou patrně dřevěné, trémové s rovným omítaným podhledem. Krov valbové střechy je vaznicový, krytina je plechová z pozinkovaného plechu, oplechování je úplně rovněž z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, fasádní omítka je vápenocementová, z větší části opadaná. Keramické obklady jsou v bytech v kuchyních a koupelnách, v provozovně a umývárně v 1.PP. Schodiště je betonové dvojramenné s povrchem z teraca. Dveře jsou převážně dřevěné hladké plné do dřevěných zárubní. Okna jsou dřevěná kastlová, jsou na hranici životnosti. V 1.PP a na schodišti jsou skleněné tvárnice luxfery. Podlahy v pokojích jsou prkenné, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Vytápění má každá bytová jednotka zvlášť. Tři bytové jednotky mají vytápění lokálními topidly na tuhá paliva (nesplňuje současné požadavky na bydlení, v jedné bytové jednotce jsou elektrické přímotopy. Elektroinstalace je světelná i motorová a je již provedena v mědi. V domě je proveden pouze rozvod studené vody v plastových trubkách a každá jednotka má svůj ohřev vody. Ohřev teplé užitkové vody zajišťují elektrické bojler. V kuchyních jsou elektrické sporáky nebo dvouplotýnkové elektrické vařiče. Zemní plyn není do domu přiveden. Vnitřní hygienické vybavení - záchody splachovací, umyvadla, vany.

Výhody: V okolí domu je bezproblémové parkování, dům je plně obsazen.

Nevýhody: Lokalita je zatížena prachem a exhalacemi z průmyslové zóny a bydlí zde především sociálně slabší občané. Údržba domu je zanedbaná, v poslední době se prováděla jen nejnutnější údržba, vyšší amortizace, původní dřevěná okna a střešní krytina jsou na hranici životnosti, byty mají k datu ocenění vytápění lokálními topidly na tuhá paliva.



## Nemovitost č.2: Bytový dům byl v roce 2011 prodán za cenu 1.176.310,- Kč.

### Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

17718

Segment	
Typ	nájemní dům
Podtyp	s regul. nájemným
Speciální	obsazený
Materiál. char.	zděná z cihel, tvárnic, bloků
Fyz. opotř.	2. třetina životnosti

Ceny	
Cena reprodukční	Kč
Cena věcná	Kč
Cena výnosová	Kč
Cena administrat.	Kč
- dle cen. předpisu	
Cena administr. II:	Kč
- dle cen. předpisu II:	
Cena tržní	1 176 310,00 Kč

Poloha			
Okres	OV	Statut	okr.město
Obec		Ostrava	
Katastr. území		Koblov	
Počet obyvatel		324 813	
Zóna		Obytné domy+veř.záj.	
Poloha v zóně		průměrná	
Adresa nemov.		Výdušná	

**Stáří objektu :**  
Podle získaných informací je dům v užívání od roku 1950. Na hranici životnosti jsou venkovní omítky. Vytápění lokálními topidly na tuhá paliva ve dvou bytových jednotkách nespĺňuje současně


Charakteristiky obce			
Elektřina	ne	Služby	ne
Vodovod	ano	Školka	ne
Kanalizace	ano	Škola	ano
Plyn	ano	Lékař	ano
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ano
Autobus	ne		
Vzdálenost od města v km:			0
Vzdálenost od okr. města v km:			0
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

Názor autora záznamu	
Realizovaná tržní cena je:	pravd. optim.
Uvedená informace o tržní ceně	ověřená jistá

Základní charakteristiky nemovitosti					
Nemovitost se nachází v okrajové části města Ostrava, místní část Koblov, na ulici Výdušná. Jedná se o bytový dům se čtyřmi bytovými jednotkami a pozemkem za staveným budovou. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a distribuční síť NN. V místě je možné napojení i na zemní plyn, ale toho zatím nebylo využito. V okolí domu se nachází zástavba rodinných domů. Nejbližší zastávka MHD je ve vzdálenosti cca 300 m. Do deseti minut chůze se nachází základní škola a obchod se základním sortimentem. Přístup k nemovitosti je po zpevněné asfaltové komunikaci, která je ve vlastnictví města. V okolí je dostatek parkovacích ploch. V blízkosti je nájezd na dálnici D1. Jedná se o klidné místo s dobrou dostupností do centra i do zeleně.					
Popis					
Oceňovaný objekt je samostatně stojící. Jedná se o dvoupatrový, plně podsklepený dům s polovalbovou střechou. Dům je napojený vodovodní přípojkou na veřejný vodovodní řád a kanalizační přípojkou na veřejnou kanalizaci. Dále je dům napojený na rozvod elektřiny. V místě je možné i napojení na zemní plyn, ale toho zatím nebylo využito. V domě jsou čtyři bytové jednotky a žádný nebytový prostor.					
Dispozice:					

Časové údaje	
Délka obchodu (měsíce):	12
Obchod proběhl dne:	18.1.2011
Záznam vypracován dne:	3.10.2011
Záznam přijat do databáze dne	22.10.2011

Rozměrové a cenové charakteristiky						
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	314		3 169	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
Celkový obestavěný prostor		2062				
JC obestavěného prostoru		482				
Celková cena staveb:		995 090,00 Kč				
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC		
	staveb.pl.		533	340		
Celková cena pozemků:		181 220,00 Kč				



Dispozice: 1.PP - je technické a obsahuje chodbu se schodištěm, společné prostory a sklepní boxy pro jednotlivé byty, 1.NP - jeden byt 3+1 a jeden byt 1+1, 2.NP - dva byty 2+1, podkroví - jeden nezateplený podstřešní prostor.

Konstrukční uspořádání: Základy jsou betonové s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou cihelné, vyzděné z plné cihly v tl. 450 mm. Stropní konstrukce nad 1.PP je železobetonová, ostatní stropy jsou nezjištěného původu, patrně dřevěné, trémové s rovným omítaným podhledem. Krov polovalbové střechy je vaznicový, krytina je plechová z pozinkovaného plechu, oplechování je úplné rovněž z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, fasádní omítky jsou vápenocementové, místy opadaná. Keramické obklady jsou v bytech v kuchyních a koupelnách. Dveře jsou převážně dřevěné hladké plné nebo prosklené. Okna byla k datu prodeje dřevěná s dvojítm zasklením, na hranici životnosti. Podlahy v pokojích jsou prkenné, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Vytápění má každá bytová jednotka zvlášť. Dvě bytové jednotky mají vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, dvě bytové jednotky mají lokální topidla rovněž na tuhá paliva. V domě je proveden pouze rozvod studené vody v plastových trubkách a každá jednotka má svůj ohřev vody. Ohřev teplé užitkové vody zajišťují elektrické bojler. V kuchyních jsou elektrické sporáky. Zemní plyn není do domu přiveden. Vnitřní hygienické vybavení - záchody splachovací, umyvadla, vany.

Výhody: Klidné místo v zeleni, v okolí domu je bezproblémové parkování.

Nevýhody: Údržba domu je značně zanedbaná, v poslední době se prováděla jen nejnutnější údržba, ve sklepních místnostech zvýšená vlhkost, dva byty mají vytápění lokálními topidly na tuhá paliva (nesplňuje současné požadavky na bydlení).

**Nemovitost č.3:** Část bývalého rodinného domu (letního sídla) rodiny Rothschildů na ulici Květná v Ostravě-Petřkovicích. Jedná se o stavbu, která je vhodná k rekonstrukci a celkové renovaci. K domu patří pozemek o celkové rozloze cca 800 m<sup>2</sup> + další pozemek, který se dá pronajmout od města. Dům je prozatím řešen jako dvě bytové jednotky, a to 2+kk a druhý byt o velikosti 3+kk. Dům se musí kompletně zrekonstruovat od nové střechy až po samotné podlahy. Dále k tomuto domu náleží 3 garáže (bývalé stáje na povozy od koní). U domu je přivedena elektřina a plyn, voda se musí přivést k domu. Odpad řešen septikem. Nabídková cena realitní kanceláře činí 699.000,- Kč





**Nemovitost č.4:** Dvoupodlažní, částečně podsklepený dům na ulici Zengrova, v Ostravě-Vítkovicích. Přízemí domu je ideální pro provozování dílny nebo obchodu. V patře je prostor pro vytvoření dvou bytových jednotek. Půdní prostor je v současné době nevyužívaný, střešní krytina byla nedávno vyměněna. Zastavěná plocha je 190 m<sup>2</sup>. Pozemek za domem je přístupný z ulice prolukou mezi domy, jeho celková plocha je 495 m<sup>2</sup>. Ve dvoře stojí dvě prostorné garáže (36 + 31 m<sup>2</sup>). V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plynovod, telefon, kabelovou TV. Objekt je určen ke kompletní rekonstrukci. Nabídková cena realitní kanceláře činí 1.700.000,- Kč



#### Výpočet a komentář:

č.	Cena požadovaná	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena oceňovaného majetku odvozená od srovnávacího
1	905 000 Kč	1,00	905 000 Kč	0,95	1,02	0,80	1,05	0,93	0,97	0,73	1 232 511 Kč
2	1 176 310 Kč	1,00	1 176 310 Kč	1,00	1,02	0,80	0,96	0,93	0,98	0,71	1 647 598 Kč
3	699 000 Kč	0,80	559 200 Kč	1,00	0,98	1,00	0,75	0,96	1,03	0,73	769 434 Kč
4	1 700 000 Kč	0,80	1 360 000 Kč	1,05	0,98	1,00	1,00	0,95	1,02	1,00	1 363 954 Kč
Celkem průměr											1 253 374 Kč
Minimum											769 434 Kč
Maximum											1 647 598 Kč
<b>Porovnávací hodnota</b>											<b>1 253 374 Kč</b>

K1 poloha

K3 nájemní vztah

K5 velikost, resp. vliv pozemku

K2 stav a vybavení

K4 velikost domu

K6 úvaha znalce

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vybrány výše popsané srovnávací nemovitosti. Uvedené nemovitosti jsou s oceňovanou poměrně dobře srovnatelné. Úpravnými koeficienty K1 – K6 jsou pokud možno eliminovány rozdíly v umístění, stavu a vybavení domu, v nájemním vztahu, ve velikosti domu a velikosti pozemků.

*Pozn.: V současné době lze spatřovat spíše přebytek rezidenčních nemovitostí nabízených na trhu v obdobných lokalitách, resp. převis nabídky nad poptávkou. I tuto skutečnost je nutno v rámci prováděné analýzy trhu zohlednit.*

**Objekt k bydlení č.p. 26 včetně příslušenství a pozemků p.č. 323, p.č. 324 a p.č.325 - celkem:**

Porovnávací hodnota	1 253 374 Kč
---------------------	--------------

### 2.1.2. Zemědělské pozemky p.č.1945/20 a p.č.1964/4:

Co se týče zemědělských pozemků, tak trh se zemědělskou půdou je svým způsobem specifický. Zájem o koupi zemědělských pozemků je hlavně ze strany samostatně hospodařících rolníků, zemědělských a rolnických družstev a zemědělských společností, jež v současné době hospodaří buď na svém nebo na pronajatých pozemcích ve vlastnictví fyzických osob. Růst zájmu o výkup pozemků je podporován pomocí ze strany PGRLF a vybraných bankovních domů při poskytování zvýhodněných úvěrů. Cena zemědělských pozemků je odvislá od kvality pozemku zahrnující orientaci ke světové straně, umístění v lokalitě, svažitost, kvalitu půdy, kamenitost atd. Důležité vlastnosti, jako příslušnost ke klimatickým podmínkám, příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi), kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám, kombinaci hloubky a skeletovitosti půdního profilu, zahrnuje kód BPEJ, který tak může být považován za porovnávací měřítko mezi jednotlivými pozemky. Základní cena dle BPEJ pozemku p.č.1964/4 činí 8,35 Kč/m<sup>2</sup> pro výměru 1.377 m<sup>2</sup> pozemku a 7,15 Kč/m<sup>2</sup> pro výměru 386 m<sup>2</sup> pozemku.

Pro analýzu porovnávací hodnoty oceňovaných pozemků jsou využity údaje o následujících srovnávacích nemovitostech nacházejících se také v kraji Moravskoslezském, a to v okresech Ostrava-město, Nový Jičín, Opava a Frýdek-Místek. Na realitním trhu jsou nabídky zemědělských pozemků i za vyšší jednotkové ceny, avšak tyto ceny jsou dle našeho výrazně nad obvyklou cenou za zemědělské pozemky, kdy se jedná mnohdy pouze o spekulace.

**Srovnávací nemovitost č.1:** Zemědělské pozemky (orná půda) o celkové výměře 30.224 m<sup>2</sup> v obci Zbyslavice, okres Ostrava-město. Nabídková cena realitní kanceláře činí 302.240,- Kč, tj. 10,- Kč/m<sup>2</sup>.



**Srovnávací nemovitost č.2:** Zemědělské pozemky (orná půda, louka se sadem) o celkové výměře 73.159 m<sup>2</sup> v obci Bartošovice, okres Nový Jičín. Nabídková cena realitní kanceláře činí 1.075.226,- Kč, tj. 14,70 Kč/m<sup>2</sup>.



**Srovnávací nemovitost č.3:** Zemědělské pozemky o celkové výměře 118.419 m<sup>2</sup> v obci Čermná ve Slezsku, okres Opava. Jedná se o jeden větší cca 9 ha pozemek a 3 menší pozemky poblíž. Z celkové výměry 118.419 m<sup>2</sup> je 113.500 m<sup>2</sup> orná půda a 4.919 m<sup>2</sup> ostatní plochy. Pozemky jsou pronajaté do konce roku 2012. Jedná se o pozemky nakoupené současným vlastníkem od PF ČR s předkupním právem státu. Svažitost: mírně svažitě. Nabídková cena realitní kanceláře činí 1.184.190,- Kč, tj. 10,- Kč/m<sup>2</sup>.



**Srovnávací nemovitost č.4:** Zemědělské pozemky o celkové výměře 3.642 m<sup>2</sup> v obci Příbor, okres Nový Jičín. Pozemek obdélníkového tvaru, nachází se v Klokočově nad zahrádkářskou osadou. K pozemku je obecní příjezdová cesta. Nabídková cena RK činí 65.000,- Kč, tj. 17,85 Kč/m<sup>2</sup>.



**Srovnávací nemovitost č.5:** Zemědělský pozemek o výměře 3.175 m<sup>2</sup> v obci Spálov, okres Nový Jičín. Pozemek v zóně zemědělsky a intenzivně obdělávané půdy, funkční plochy orné půdy v nezastavěném území. Nabídková cena činí 22.225,- Kč, tj. 7,- Kč/m<sup>2</sup>.



**Srovnávací nemovitost č.6:** Zemědělská půda o výměře 5.980 m<sup>2</sup> v obci Spálov, okres Nový Jičín. Pozemek v zóně zemědělsky a intenzivně obdělávané půdy, funkční plochy orné půdy v nezastavěném území. Nabídková cena realitní kanceláře činí 41.860,- Kč, tj. 7,- Kč/m<sup>2</sup>.



**Srovnávací nemovitost č.7:** Zemědělská půda o celkové výměře 56.303 m<sup>2</sup> v obci Kozlovice, okres Frýdek-Místek. Nabídková cena činí 563.030,- Kč, tj. 10,- Kč/m<sup>2</sup>.

**Komentář:** Porovnávací hodnota oceňovaných zemědělských pozemků bude určena na základě analýzy výše uvedených srovnávacích nemovitostí. Obvyklé ceny skutečně prodaných zemědělských pozemků (orné půdy) se v České republice nejčastěji pohybují v rozmezí od 7-17 Kč/m<sup>2</sup>. Jednotková porovnávací hodnota je u oceňovaných pozemků stanovena na základě výše uvedených srovnávacích nemovitostí, se zohledněním zdroje nabídkových cen realitních kanceláří, kdy nabídkové ceny obvykle bývají vyšší než později skutečně obchodované ceny, a dále také se zohledněním ceny pozemků dle kódu BPEJ, a to ve výši 8,- Kč/m<sup>2</sup>.

Výpočet:  $(876 + 1.763) \text{ m}^2 \times 8,- \text{ Kč/m}^2 = 21.112,- \text{ Kč}$ , zaokrouhleně 21.000,- Kč

**Zemědělské pozemky p.č.1945/20 a p.č.1964/4 – celkem:**

Porovnávací hodnota	21 000,- Kč
---------------------	-------------

## **2.2. Závěrečná analýza (diskuse) obvyklé ceny nemovitostí :**

Pro návrh obvyklé ceny oceňovaného majetku za podmínek trhu v příslušné lokalitě vycházíme především z reflexe trhu se zohledněním následujících skutečností:

### **Majetek má následující silné stránky:**

- Nemovitost se nachází na okraji města Ostravy, v rezidenční zástavbě
- Nadstandardní pozemkové zázemí
- Bezproblémový přístup k nemovitostem

### **Mezi slabé stránky patří:**

- Přebytek objektů k bydlení nabízených na realitním trhu ve městě Ostrava a v blízkém okolí
- V současné době je v domě užívána pouze levá polovina 1.NP domu a dvě místnosti v levé polovině 2.NP domu, ostatní prostory jsou bez využití a bez údržby
- Stavebně-technický stav objektu je zhoršený, do střechy zatéká, na střepech v místnostech jsou patrné stopy po zatečení, klempířské konstrukce jsou na hranici své životnosti, fasádní omítka je opadaná a v domě na stěnách se objevují trhliny, je zde výrazné morální opotřebení veškerého vnitřního vybavení, absence samostatného sociálního zázemí (vany se nacházejí v kuchyni) a v části domu chybí vytápění, zdroje teplé vody a rozvody teplé vody. Na domě by bylo vhodné provést rozsáhlou, resp. celkovou, rekonstrukci a modernizaci
- Větší rozsah majetku (celého domu) z hlediska poptávky, resp. koupěschopnosti potenciálních kupujících, neboť je zapotřebí uvažovat se značnými náklady na kompletní rekonstrukci, navíc co do velikosti dispozice nelze u takového domu uvažovat s běžným rodinným bydlením jedné rodiny
- V blízkosti je situována dálnice D1
- Omezení vlastnického práva ve formě dvou zástavních práv smluvních
- Pozemek p.č.323 zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení kanalizačního potrubí, trasa kanalizačního potrubí vede v podstatě napříč celou zahradou
- Pozemek p.č.1964/4 zatížen věcným břemenem (nezapsaným v KN) provozování veřejné komunikační sítě
- Zákres vedlejších staveb v katastrální mapě přesně nesouhlasí se skutečností
- Na části pozemků p.č. 325 a p.č.323 (na pravé straně při pohledu od ulice Hlavní) se nachází veřejnosti přístupná cesta, která spojuje ulice Hlavní a V Ústraní
- Přes pozemek p.č.1964/4 vede nadzemní vedení nízkého napětí
- V KN je způsob využití pozemku p.č.1945/20 stále jako dobývací prostor
- Absence garáže v domě

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitostmi a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu nemovitostí, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku, je návrh obvyklé ceny oceňovaného majetku stanoven na základě porovnávací hodnoty (po zaokrouhlení) v celkové výši 1.271.000,- Kč.

### **Rekapitulace obvyklých cen:**

**Objekt k bydlení č.p. 26 na pozemku p.č. 325 včetně příslušenství a pozemků p.č. 323, p.č. 324 a p.č.325, při ulici Hlavní 8, v k.ú. Hošťálkovice, obec Ostrava, kraj Moravskoslezský – celkem:**

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1.250.000,- Kč</b>
---------------------	-----------------------

**Zemědělské pozemky p.č. 1945/20 a p.č. 1964/4 v k.ú. Hošťálkovice, obec Ostrava, kraj Moravskoslezský – celkem:**

<b>Obvyklá cena</b>	<b>21.000,- Kč</b>
---------------------	--------------------

### **D. Z Á V Ě R :**

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to objektu k bydlení č.p. 26 na pozemku p.č. 325 včetně příslušenství a pozemků p.č. 323, p.č. 324 a p.č.325, při ulici Hlavní 8, v k.ú. Hošťálkovice, obec Ostrava, kraj Moravskoslezský, odhadujeme ve výši:

<b>1.250.000,- Kč</b>
-----------------------

*Slovy: Jedenmiliondvěstěpadesát tisíc korun českých*

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to zemědělských pozemků p.č. 1945/20 a p.č. 1964/4, v k.ú. Hošťálkovice, obec Ostrava, kraj Moravskoslezský, odhadujeme ve výši:

<b>21.000,- Kč</b>
--------------------

*Slovy: Dvacetjednat tisíc korun českých*

*Pozn.: 1) Výše uvedená omezení vlastnického práva ve formě zástavních práv nejsou ve výsledných obvyklých cenách zohledněna.  
2) Výše uvedená omezení vlastnického práva ve formě věcných břemen jsou ve výsledných obvyklých cenách zohledněna.  
3) Jakýkoliv případný nájemní vztah mezi původními a současnými vlastníky není ve výsledné obvyklé ceně oceňovaného majetku jakkoliv zohledněn, na nemovitosti je pohlíženo jako na prosté nájemní právo.*

V Brně dne 15.11.2012

#### **Seznam příloh :**

1. Fotodokumentace
2. Situační mapy
3. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 411 pro k.ú. Hošťálkovice
4. Výřez z katastrální mapy
5. Smlouva o zřízení věcného břemene včetně geometrického plánu
6. Žádost o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemena včetně katastrální mapy

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 42 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

*Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/67 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, ceny a odhady nemovitostí, tržní oceňování majetku a tržní oceňování podniků rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j.701/92-OOD ze dne 7.12.1992 a č.j. 230/97 - OOD ze dne 4.3.1998.*

*Znalecký posudek zapsán pod číslem 274/12 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří (ústavem).*

*Odměna účtována přiloženou fakturou.*

**Ing. Gabriela Michalcová, Ph.D.**  
*zodpovědný zpracovatel*

**Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.**  
*vedoucí znaleckého ústavu*



## Fotodokumentace

Objekt k bydlení č.p. 26 včetně příslušenství a pozemků p.č. 323, p.č. 324 a p.č.325:

### 1. NP



kuchyně sloužící zároveň také jako koupelna



Dva pokoje



WC a vstupní chodba se schodištěm



vstupní chodba se schodištěm a nebytový prostor



nebytový prostor



nebytový prostor (WC)



## 2. NP



dva pokoje



další místnost včetně viditelných stop na stropě po zatečení



viditelné stopy na stropě po zatečení a v minulosti započatá a nedokončená rekonstrukce rozvodů el.energie



další místnost



chodba se schodištěm



bývalá kuchyně sloužící zároveň také jako koupelna



další místnost



další místnost včetně stop na stropě po zatečení







další místnost



Podkroví (3. NP)



dvě místnosti

1. PP



sklepni prostory



kotelna a sklepni prostor



zahrada za domem (pozemek p.č.323)



objekt k bydlení ze zahrady





Vedlejší stavba



objekt k bydlení z ulice



objekt k bydlení z ulice



objekt k bydlení ze zadní a boční strany



část pozemků p.č. 325 a p.č.323, na kterých se nachází veřejnosti přístupná cesta, která spojuje ulice Hlavní a V Ústraní

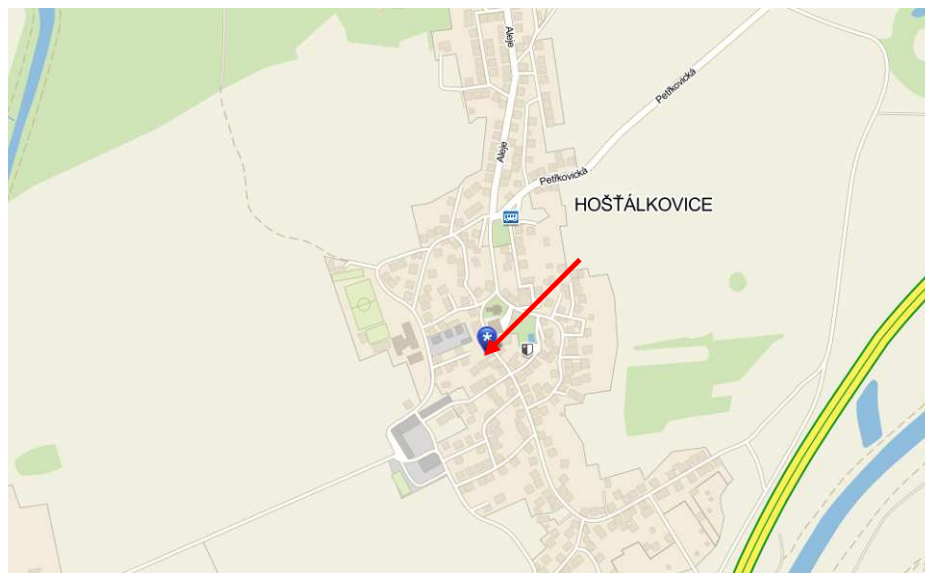
*Zemědělské pozemky p.č. 1945/20 a p.č. 1964/4:*





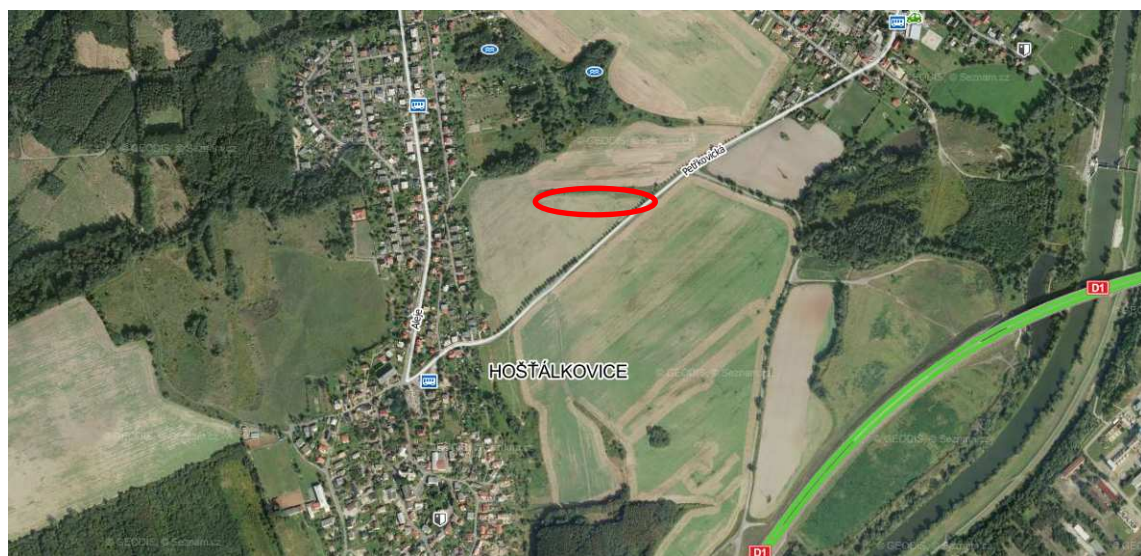
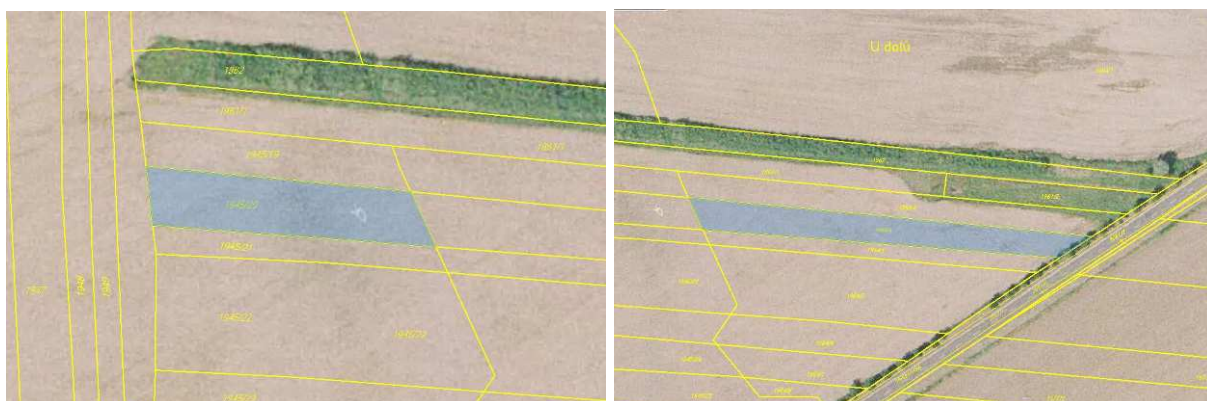
## Situační mapy

Objekt k bydlení č.p. 26 včetně příslušenství a pozemků p.č. 323, p.č. 324 a p.č.325:





*Zemědělské pozemky p.č. 1945/20 a p.č. 1964/4:*





# Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 411 pro k.ú. Hošťálkovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2012 23:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 646075 Hošťálkovice

List vlastnictví: 411

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

OLPE MONEY s.r.o., Kopánky 1232, Mařatice, 686 05

25381156

Uherské Hradiště 5

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

323

814

zahrada

zemědělský půdní fond

324

39

zahrada

zemědělský půdní fond

325

649

zastavěná plocha a nádvoří

1945/20

876

ostatní plocha

dobývací prostor

1964/4

1763

orná půda

zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Způsob ochrany

Na parcele

Hošťálkovice, č.p. 26

bydlení

325

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

kanalizačního potrubí dle článku II. smlouvy

Statutární město Ostrava, Prokešovo Parcela: 323

náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30, RČ/IČO: 00845451

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.11.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.11.2004.

V-9168/2004-807

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 4 400 000,- Kč s příslušenstvím

Šenkýř Robert Mgr., Hroznová 95/41, Parcela: 323

Brno-střed - Pisárky, 603 00 Brno Parcela: 324

3, RČ/IČO: 740105/3968 Parcela: 325

Parcela: 1945/20

Stavba: Hošťálkovice, č.p. 26

Parcela: 1964/4

V-2136/2009-807

V-2136/2009-807

V-2136/2009-807

V-2136/2009-807

V-2136/2009-807

V-2136/2009-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.02.2009.

V-2136/2009-807

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 3 300 000,-Kč s příslušenstvím

a budoucích pohledávek do celkové výše 5 000 000,-Kč, které vzniknou do 31.12.2034

MIDESTA, s.r.o., Čechyňská 419/14a, Parcela: 1964/4

Brno-střed - Trnitá, 602 00 Brno 2, Parcela: 324

Z-17869/2011-807

Z-17869/2011-807

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2012 23:35:02

Obec: 554821 Ostrava

List vlastnictví: 411

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

o Smlouva kupní ze dne 25.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2008.

V-14967/2008-807

Pro: OLPE MONEY s.r.o., Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské  
Hradiště 5

**RČ/ICO: 25381156**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.10.2012 23:46:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

Podpis, razítko:

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807

strana 2

## Výřez z katastrální mapy

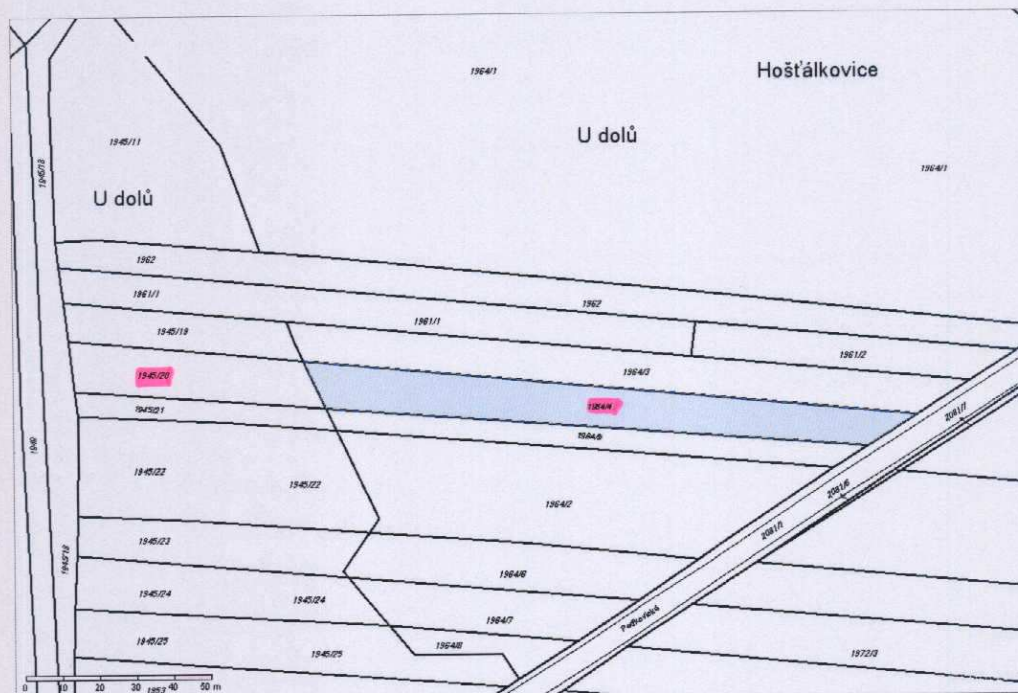
Publikace dat ISKN Tisk - 0s :718ms, 394 prvků.

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx?debug=false>



Publikace dat ISKN Tisk - 0s :453ms, 140 prvků.

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx?debug=false>





## Smlouva o zřízení věcného břemene včetně geometrického plánu

EVIDENCE ČÍSLO		
1743	2004	01
poř. číslo	rok	list. číslo

**Smlouva o zřízení věcného břemene**

kterou uzavřeli dle ust. § 151n a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku  
v platném znění

oprávněný z věcného břemene

**Statutární město Ostrava**  
Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava  
zastoupeno primátorem Ing. Alešem Zedníkem  
IČ : 00845451  
DIČ : CZ00845451 – není plátcem DPH

*dále jen oprávněný*

a

povinní z věcného břemene

**Klozík Bohuslav**, r. č. 531023/287 bytem Hlavní 8, 725 28 Ostrava - Hošťálkovice  
**Klozíková Irena**, r. č. 595520/0823, bytem Hlavní 8, 725 28 Ostrava - Hošťálkovice

*dále jen povinní*

**I.**

Povinní mají ve společném jmění manželů nemovitost, zapsanou na listu vlastnictví č. 411 pro k. ú. Hošťálkovice, obec Ostrava, a to pozemek parc. č. 323, vedený u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava.

**II.**

Strany se dohodly na zřízení věcného břemene s tímto obsahem:

1. Povinní z věcného břemene jsou povinni trpět na části pozemku specifikovaného v čl. I. uložení kanalizačního potrubí a umožnit toto potrubí udržovat, provozovat, měnit či odstraňovat, s možností vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřizováním, změnami, provozováním, údržbou, opravami a odstraňováním uvedeného kanalizačního potrubí v nezbytně nutném rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 647-38/2004 ze dne 26.3.2004, vyhotoveným firmou Ing. Petr Urbiš, zeměměřické práce, Porubská 549, Ostrava-Poruba, IČ: 61986411.  
Povinní z věcného břemene jsou povinni se v ochranném pásmu zdržet umístování drobných staveb a vysazování vzrostlé zeleně, stromů, které by svými rozměry zasahovaly do ochranného pásma kanalizačního řadu.
2. Toto věcné břemeno je sjednáno na dobu neurčitou za jednorázovou úplatu ve výši 19 680,- Kč (slovy: devatenácttisícšestsetosmdesát korun českých).  
Tato částka bude uhrazena povinným do 60 dnů od dne, kdy oprávněný obdrží oznámení o povolení vkladu do katastru nemovitostí na adresu jejich trvalého bydliště, přičemž každý z nich obdrží z této úplaty částku odpovídající výši jeho spoluvlastnického podílu.

- III.**
1. Oprávněný z věcného břemene práva odpovídající věcnému břemenu přijímá a povinní z věcného břemene, uvedení v úvodu této smlouvy, jsou povinni tato práva trpět.
  2. Oprávněný se zavazuje, že po ukončení provozování či narušení pozemků činností uvedenou v čl. II. této smlouvy, uvede pozemek do původního stavu.
  3. Oprávněný nebo jím pověřená osoba jsou povinni sdělit povinnému jakýkoliv výkon práva souvisejícího se zřízením věcným břemenem, a to minimálně 15 dnů předem s výjimkou řešení havarijních stavů, které vyžadují okamžitý zásah.

**IV.**

Veškeré požadavky povinných byly splněny uvedením pozemku specifikovaného v čl. I. a části jeho oplocení do původního stavu.

**V.**

Tato smlouva je sepsána v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž povinní obdrží po jednom vyhotovení, oprávněná strana dvě vyhotovení a dvě vyhotovení si ponechá katastrální úřad.

**VI.**

K nabytí práv z věcného břemene je nutný vklad do katastru nemovitostí, který podá oprávněný a uhradí náklady s tím spojené.

**VII.**

Účastníci si smlouvu řádně přečetli, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že tato nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, vůle byla projevena vážně, určitě a srozumitelně, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů:  
O uzavření této smlouvy rozhodla rada města usnesením č. 3817/62 ze dne 22.6.2004.

Datum: 7. 11. 2009  
Povinní:

Bohuslav Klozík  
Bohuslav Klozík

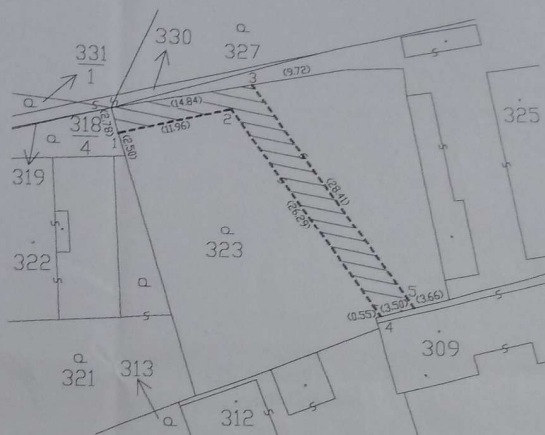
Ilona Klozíková  
Ilona Klozíková


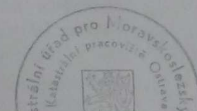

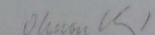
Datum: 5. XI. 2004  
Za oprávněného:

Ing. Aleš Zedník  
Ing. Aleš Zedník  
primátor



Číslo bodu	Y	X
1	475477.70	1099866.10
2	475466.08	1099863.25
3	475463.91	1099860.60
4	475451.20	1099884.92
5	475447.82	1099884.02



<h1>GEOMETRICKÝ PLÁN</h1>	Náležitosti a přesnosti odpovídá právní předpisům.	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.
pro <b>vyznačení věcného břemene</b>		
Zhotovil: Ing. Petr Urbíš, zeměměřičské práce Porubská 549, Ostrava-Poruba IČO: 61986411		
Číslo plánu: 647-38/2004		
Okres: Ostrava		
Obec: Ostrava		
Kat. území: Hošťálkovice		
Mapový list: DKM	Geometrický plán ověřil Úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Souhlas katastrálního úřadu potvrdil:
Kód způsobu výměr: 2-ze souřadnic v S-JTSK, 1-jiným číselným způsobem, 0-graficky	Ing. Petr Urbíš	INC OHNOUTKOVÁ
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Dne 26. 3. 2004 číslo 35/2004 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Dne 06. 04. 2004 číslo 519/2004 Jeden provpis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj  
Katastrální pracoviště Olomouc

Katastrální pracoviště Ostrava

Vklad práva povolen rozhodnutím

č. j. V 946 / 2004-2014

Vklad práva zapsán v katastru

emovitosti dne 7. 8. 2005

Právní účinky vkladu

znikly dnem 23. 11. 2004

2000-11-2004




## Právo odpovídající věcnému břemeni

Věra HOLEČKOVÁ  
právní oddělení

Valerius



**Žádost o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemena včetně katastrální mapy**



Vážený pan a paní  
Bohuslav a Ilona Kložíkovi  
Hlavní 8/26  
725 28 Ostrava – Hošťálkovice

Vaše značka Naše značka  
30/65/ Št -06

Vyřizuje  
JUDr. Štefek/ 597 310 105  
stefek@ovanet.cz

Datum  
18.9.2006

**Věc: Žádost o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemena –  
stavba : Optické propojení Ostrava 2006 – ÚMOB Hošťálkovice – ÚMOB Lhotka**


Územním rozhodnutím č. 82/06 z 1.6.2006 odboru stavebně správního Magistrátu města Ostravy bylo rozhodnuto o umístění stavby „Optické propojení Ostrava 2006 – ÚMOB Hošťálkovice - ÚMOB Lhotka“ na pozemcích v k.ú. Hošťálkovice a k.ú. Lhotka (viz kopie daného rozhodnutí).

Firma OVANET a.s. jako držitel licence k zajišťování veřejné komunikační sítě (č.j. 508104/2000-610 z 25.12.2001) je ve smyslu § 104 odst. 1 písm. a) a b) zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), oprávněna zejména zřizovat a provozovat na cizích pozemcích nadzemní a podzemní komunikační vedení veřejné komunikační sítě. Pro účely zajištění výkonu uvedeného oprávnění stanoví v § 104 odst. 3 cit. zákona OVANETu uzavřít s vlastníkem dotčené nemovitosti písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene za jednorázovou úhradu.

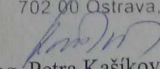
Protože realizací stavby na pozemku parc. č. 1964/4 bude Vaše vlastnické právo dotčeno (viz kopie katastrální mapy), žádáme o uzavření předmětné smlouvy. Současně navrhuje za 1 bm trasy ve Vašem pozemku 200,- Kč.

Pro účely přípravy uzavření navrhované smlouvy nabízíme kontakt na našeho pracovníka JUDr. Štefka (tel. 731621005, e-mail: [stefek@ovanet.cz](mailto:stefek@ovanet.cz)), který s Vámi celý návrh komplexně zpracuje.

Děkujeme za pochopení a jsme s pozdravem.



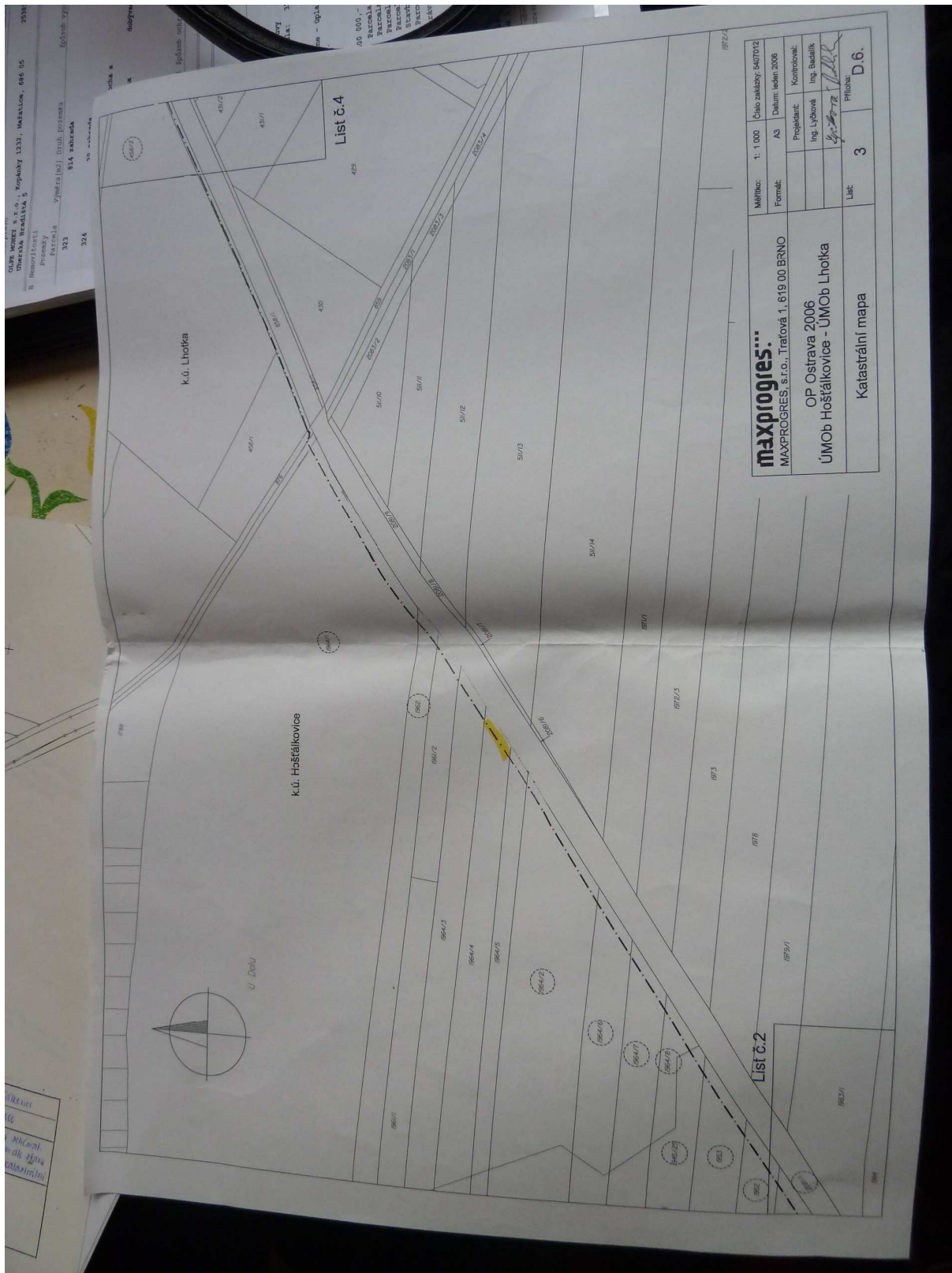
OVANET a.s., Hájkova 1100/13  
702 00 Ostrava, Přívoz

  
Ing. Petra Kašíková  
obchodní náměstek a člen představenstva

Příloha dle textu

OVANET a.s., Hájkova 1100/13, 702 00 Ostrava, Přívoz  
tel.: 597 310 101, fax: 597 310 199, e-mail: [ovanet@ovanet.cz](mailto:ovanet@ovanet.cz), [www.ovanet.cz](http://www.ovanet.cz)  
IČ: 25857568, DIČ: CZ25857568, bankovní spojení: 8010-0209268403/0300





<b>maxprogres</b>		Měřítko: 1:1 000	Číslo zakázky: SKOT012
MAXPROGRES s.r.o., Tráťová 1, 619 00 BRNO		Formát: A3	Datum: leden 2006
OP Ostrava 2006 ÚMOB Hostálkovice - ÚMOB Lhota		Projektant:	Kontrola:
		Ing. Lyžková	Ing. Bašalk
Katastrální mapa		List: 3	Příloha: D.6.

