

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

**o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o prodeji části majetku
České republiky, se kterou je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad,
se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,
identifikační číslo 01312774,**

kterou tvoří

**pozemky p.č. 1114/1, 1114/5 a 1115/2 včetně části stavby Heraltického
rybníka, k.ú. a obec Velké Heraltice, okres Opava**

PP č. 87195/2001

Praha

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

Adresa: Husinecká 1024/11a, Žižkov – Praha 3

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: Subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19. 12. 2012

Privatizovaná jednotka

Název: PP č. 87195, SPJ 2001 - pozemky p. č. 1114/1, 1114/5 a 1115/2 vč. části stavby Heraltického rybníka, k. ú. a obec Velké Heraltice, okres Opava

Adresa: Velké Heraltice, 747 75 Velké Heraltice

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

2. Ekonomická charakteristika privatizované jednotky (za uplynulé 3 roky) (Výkaz zisku a ztráty)

- Tržby za prodané zboží:	0 Kč
- Výsledek hospodaření před zdaněním:	0 Kč
- Počet pracovníků (přepočtený stav):	0
- Průměrná měsíční mzda:	0 Kč
- Export:	0 Kč
- Dotace:	0 Kč
- Míra odepsanosti základních prostředků:	0 %

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 18.10.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	2 286 853,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	2 286 853,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	2 286 853,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	1 406 817,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	880 036,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

F
HS

B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	2 286 853,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	2 286 853,00 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0,00 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):	0,00 Kč
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:	
Nejsou.	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit	
Nejsou.	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:	
Privatizovaný majetek není pojištěn.	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky):	
Nejsou.	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
- privatizovaný majetek je pronajat na základě nájemní smlouvy o nájmu vodní nádrže č. 106 N 21/22 uzavřené dne 15.12.2021 mezi ČR – Státním pozemkovým úřadem a nájemcem, doba nájmu: od 15.12.2021 na dobu neurčitou, výše ročního nájmu: 6 173,00 Kč.	
- Nájemní smlouva bude ukončena ze zákona k datu vynětí a převedení předmětného majetku na Ministerstvo financí, resp. na nového nabyvatele, bez ohledu na podmínky sjednané ve zmíněné nájemní smlouvě.	
11. Ekologické závady:	
Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí, odboru výkonu státní správy IX, Čs. legií 1719/5, 702 00 Ostrava, č.j. ; sp. zn.: MZP/2023/580/739; ZN/MZP/2023/580/147 ze dne 25.5.2023 a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto privatizačního projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.	

FB

1/9

12. Omezení ze strany jiných subjektů

- větší část rybníku (asi 85%) vlastní Římskokatolická farnost Velké Heraltice (pozemky + stavba rybníku)
- **podmínky privatizace:**

1) Při realizaci rozhodnutí o privatizaci bude postupováno v souladu s ustanovením § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2) Nabyvatel bude v kupní smlouvě upozorněn, že dle stanoviska MŽP jsou ve vodní nádrži evidováni jedinci zvláště chráněného druhu obojživelníku, a to ropuchy obecné (*Bufo bufo*). Na jakoukoliv činnost ohrožující výskyt daného druhu na stanovišti (např. stavební činnost, uzavření otvoru apod.) by měla být příslušným orgánem ochrany přírody vydána výjimka ze zákazů, dle ustanovení § 56 ZOPK.

Vodní nádrž je dle ZOPK považována za významný krajinný prvek, který se smí využívat pouze tak, aby nebyl poškozen či zničen. Nesmí být narušena jeho stabilizační funkce. K zásahům, které jsou v rozporu s těmito omezeními, je vždy nutné závazné stanovisko dotčeného orgánu ochrany přírody.

Mezi činnostmi vyžadující výjimku, případně závazné stanovisko patří zejména:

- kácení dřevin v okolí nádrže,
- chov ryb a vodní drůbeže,
- provádění terénních úprav břehu nádrže včetně odstraňování nánosů a vegetace ze dna a břehu,
- používání chemických látek (vápno, vápenec apod.), hnojení i přikrmování,
- jakákoliv manipulace s vodní hladinou

13. Hlavní rizikové faktory

14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků:

Majetek byl prověřen Státním pozemkovým úřadem.

15. Další doplňující údaje:

Jedná se o dva pozemky, a to p. č. 1114/5 a 1115/2 v k. ú. Velké Heraltice, na kterých se nachází hlinitý val, který společně s podobným valem na sousedících pozemcích ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Velké Heraltice způsobuje vzduť Heraltického rybníka. Součástí privatizačního projektu je dále pozemek p. č. 1114/1 v k. ú. Velké Heraltice, který tvoří jeden z břehů rybníka. Na pozemku p. č. 1114/5 se nachází bezpečnostní přeliv rybníka, který je jako součást pozemku rovněž předmětem privatizace. Samotný rybník je lokalizován vedle komunikace spojující Velké Heraltice s obcí Košetice. Napájen je z Horeckého potoka ve správě státního podniku Povodí Odry. Přístup k rybníku je z výše uvedené komunikace přes pozemek p. č. 1114/1. Pozemky, které jsou předmětem privatizačního projektu jsou nájemní smlouvou č. 106N21/22 pronajaty fyzické osobě.

Další informace k předmětnému majetku jsou uvedeny ve znaleckém posudku č. 039146/2023 ze dne 11.7.2023.

Výše uvedené pozemky nejsou blokovány pro pozemkové úpravy MŽP – ÚSES. Navrhovaná kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku a odborného útvaru Státního pozemkového úřadu.

HS

16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce:

Rudolf Hartmann, Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, Libušina 502/5, 702 00 Ostrava, tel. 727 927 491.

V Ostravě dne 21.11.2024



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj
Libušina 502/5
702 00 Ostrava

.....
Mgr. Dana Lišková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu
pro Moravskoslezský kraj

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 18.10.2024 vč. tabulky a potvrzení o ověření úč. rozvahy
- Tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky podle přiloženého vzoru
- Seznam nemovitých věcí (pozemků a stavby)
- Výpis z KN
- Ortofotomapa + mapa KN
- Znalecký posudek č. 039146//2023 ze dne 11.7.2023
- Nájemní smlouva o nájmu vodní nádrže č. 106 N 21/22 ze dne 15.12.2021
- Stanoviska MŽP, čestné prohlášení o ekologických závazcích
- Zpráva z místního šetření + fotodokumentace

HS

Ts

Rozvaha

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

KPÚ pro Moravskoslezský kraj, Libušina 502/5, Ostrava - Přívoz, 702 00

sestavena k: 18.10.2024

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87195, SPJ 2001	Název PP: Pozemky p. č. 1114/1, 1114/5 a 1115/2 vč. části stavby Heraldického rybníka, k. ú. a obec Velké Heraltice, okres Opava
---------------------------	--

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
AKTIVA CELKEM			2 286 853,00	0,00	2 286 853,00	
A.	Stálá aktiva		2 286 853,00	0,00	2 286 853,00	
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek					
	1. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
	2. Software	013				
	3. Ocenitelná práva	014				
	4. Povolenky na emise a preferenční limity	015				
	5. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
	6. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
	9. Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
II.	Dlouhodobý hmotný majetek		2 286 853,00	0,00	2 286 853,00	
	1. Pozemky	031				
	2. Kulturní předměty	032				
	3. Stavby	021				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
	5. Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
	6. Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
	7. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
	8. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
	9. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
	10. Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	2 286 853,00	0,00	2 286 853,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
	1. Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
	2. Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
	3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
	4. Dlouhodobé půjčky	067				
	5. Termínované vklady dlouhodobé	068				
	6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
	7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
	1. Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
	2. Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
	3. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
	4. Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
	5. Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
	6. Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
	7. Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
	1. Pořízení materiálu	111				
	2. Materiál na skladě	112				
	3. Materiál na cestě	119				
	4. Nedokončená výroba	121				
	5. Polotovary vlastní výroby	122				
	6. Výrobky	123				
	7. Pořízení zboží	131				
	8. Zboží na skladě	132				
	9. Zboží na cestě	138				

	10.	Ostatní zásoby	139				
II. Krátkodobé pohledávky							
	1.	Odběratelé	311				
	2.	Směnky k inkasu	312				
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313				
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314				
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315				
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316				
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317				
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335				
	10.	Sociální zabezpečení	336				
	11.	Zdravotní pojištění	337				
	12.	Důchodové spoření	338				
	13.	Daň z příjmů	341				
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342				
	15.	Daň z přidané hodnoty	343				
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344				
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346				
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348				
	19.	Pohledávky ze správy daní	352				
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355				
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356				
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358				
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361				
	24.	Pevné termínové operace a opce	363				
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369				
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365				
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367				
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373				
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375				
	30.	Náklady příštích období	381				
	31.	Příjmy příštích období	385				
	32.	Dohadné účty aktivní	388				
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377				
III. Krátkodobý finanční majetek							
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251				
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253				
	3.	Jiné cenné papíry	256				
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244				
	5.	Jiné běžné účty	245				
	6.	Účty státních finančních aktiv	247				
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248				
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249				
	9.	Běžný účet	241				
	10.	Běžný účet FKSP	243				
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225				
	15.	Ceniny	263				
	16.	Peníze na cestě	262				
	17.	Pokladna	261				

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		2 286 853,00	
C.	Vlastní kapitál		2 286 853,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		2 286 853,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	73 370,79	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	2 213 482,21	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
II.	Fondy účetní jednotky			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
III.	Výsledek hospodaření			
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období			
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření			
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222		

T. H. G.

	2.	Zvláštní výdajový účet	223		
	3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227		
	4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404		
	D.	Cizí zdroje			
	I.	Rezervy			
	1.	Rezervy	441		
	II.	Dlouhodobé závazky			
	1.	Dlouhodobé úvěry	451		
	2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452		
	3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453		
	4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455		
	5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456		
	6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457		
	7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459		
	8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472		
	9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475		
	III.	Krátkodobé závazky			
	1.	Krátkodobé úvěry	281		
	2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282		
	3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283		
	4.	Jiné krátkodobé půjčky	289		
	5.	Dodavatelé	321		
	6.	Směnky k úhradě	322		
	7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324		
	8.	Závazky z dělené správy	325		
	9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326		
	10.	Zaměstnanci	331		
	11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333		
	12.	Sociální zabezpečení	336		
	13.	Zdravotní pojištění	337		
	14.	Důchodové spoření	338		
	15.	Daň z příjmů	341		
	16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342		
	17.	Daň z přidané hodnoty	343		
	18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345		
	19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347		
	20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349		
	21.	Přijaté zálohy daní	351		
	22.	Přeplatky na daních	353		
	23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354		
	24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355		
	25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357		
	26.	Ostatní závazky ze správy daní	359		
	27.	Krátkodobé závazky z ručení	362		
	28.	Pevné termínové operace a opce	363		
	29.	Závazky z neukončených finančních operací	364		
	30.	Závazky z finančního zajištění	366		
	31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368		
	32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374		
	33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375		
	34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248		
	35.	Výdaje příštích období	383		
	36.	Výnosy příštích období	384		
	37.	Dohadné účty pasivní	389		
	38.	Ostatní krátkodobé závazky	378		

Sestaveno dne: 18.10.2024

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:

Rudolf HS

Odpovědná osoba za KPÚ: Mgr. Dana Lišková, ředitelka

Podpis:

Dana Lišková

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj
Libušina 502/5
702 00 Ostrava

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

Lenka Tůmová

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3

18.10.2024

PP 87195, SPJ 2001

Pozemky p. č. 1114/1, 1114/5 a 1115/2 vč. části stavby Heraldického rybníka, k. ú. a obec Velké Heraltice, okres Opava

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabyvací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Velké Heraltice	PKN - poz. 1114/1	Parcela	546111-12571322	51 829,47 Kč	911 221,00 Kč
Velké Heraltice	PKN - poz. 1114/5	Parcela	246251785-12571322	2 194,20 Kč	77 700,00 Kč
Velké Heraltice	PKN - poz. 1115/2	Parcela	246251786-12571322	19 347,12 Kč	417 896,00 Kč
Celkem pozemky				73 370,79 Kč	1 406 817,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Velké Heraltice	vodní nádrž - 778770 Velké Heraltice	Jiná stavba	1211-10571322	15 000,00 Kč	880 036,00 Kč	15 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				15 000,00 Kč	880 036,00 Kč	15 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč

Celkem PP 87195, SPJ 2001

2 286 853,00 Kč

Sestaveno dne: 18.10.2024

Sestavil: Rudolf Hartmann

Podpis:



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezsko
Libušina 502/5
702 00 Ostrava



**Potvrzení
o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku
ve vlastnictví České republiky**

ke dni: 18.10.2024

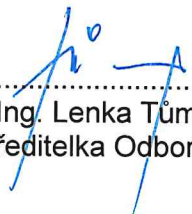
Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87195, privatizované jednotky SPJ 2001 - pozemky p. č. 1114/1, 1114/5 a 1115/2 vč. části stavby Heraltického rybníka, k. ú. a obec Velké Heraltice, okres Opava, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 2 286 853,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 - pozemky p. č. 1114/1, 1114/5 a 1115/2 vč. části stavby Heraltického rybníka, k. ú. a obec Velké Heraltice, okres Opava, ke dni 18.10.2024, zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87195.

V Praze dne 30. 10. 2024

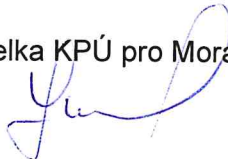
STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3


.....
Ing. Lenka Tůmová
ředitelka Odboru ekonomického SPÚ

Vypracoval: Rudolf Hartmann
Telefon: 727 927 491



Schválila: Mgr. Dana Lišková, ředitelka KPÚ pro Moravskoslezský kraj



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj,
Libušina 502/5
702 00 Ostrava

30. 10. 2024



Výpočet celkové hodnoty majetku privatizované jednotky

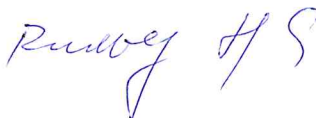
Číslo projektu: 87195/ SPJ 2001

Název: Pozemky p. č. 1114/1, 1114/5 a 1115/2 vč. části stavby Heraltického rybníka, k. ú. a obec Velké Heraltice, okres Opava

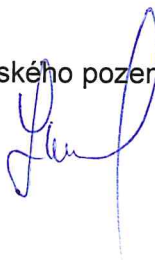
		Privatizovaná jednotka
1.	AKTIVA	2 286 853,00 Kč
2.	CIZÍ ZDROJE	0
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř. 1 a 2)	2 286 853,00 Kč
4.	HODNOTA POZEMKŮ, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř. 3-6)	2 286 853,00 Kč

V Ostravě dne 21.11.2024

Vypracoval: Rudolf Hartmann



Schválila: Mgr. Dana Lišková, ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Moravskoslezský kraj



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj,
Libušina 502/5
702 00 Ostrava

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

Obec: Velké Heraltice

Katastrální území: Velké Heraltice

List vlastnictví: 10002

Pozemky:

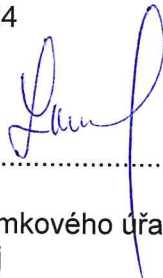
Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Velké Heraltice	Velké Heraltice	1114/1	ostatní plocha	546111
Katastr nemovitostí - pozemkové Velké Heraltice	Velké Heraltice	1114/5	ostatní plocha	246251785
Katastr nemovitostí - pozemkové Velké Heraltice	Velké Heraltice	1115/2	vodní plocha	246251786

Součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Velké Heraltice	Velké Heraltice	Heraltický rybník (část)	1114/5 1115/2	121122
Velké Heraltice	Velké Heraltice	Bezpečnostní přeliv	1114/5	121122

Prohlašuji, že soupis nemovitých věcí (pozemků a budov) uvedený v tomto seznamu, je úplný, neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být uplatněny nároky třetích osob (dle zákonů č. 403/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 172/1991 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 212/2000 Sb.). Tento soupis neobsahuje ani majetek odňatý církvím, řádům, apod., které nejsou v rozhodnutí o privatizaci řešeny (zákon č. 428/2012 Sb.).

V Ostravě dne 21.11.2024

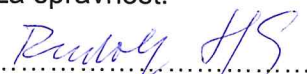


STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj
Libušina 502/5
702 00 Ostrava

Mgr. Dana Lišková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu
pro Moravskoslezský kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:


Rudolf Hartmann

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2024 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1234 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 510891 Velké Heraltice

Kat.území: 778770 Velké Heraltice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1114/1	4422	ostatní plocha	jiná plocha	
1114/5	230	ostatní plocha	jiná plocha	
1115/2	2028	vodní plocha	vodní nádrž umělá	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Konfiskační výměr 611-10/5/1949 č.d.1350/1949 ze dne 12.05.1949.

Pro: Česká republika,

Z-12541/2004-806

RČ/IČO: 00000001-001

- o Pozemková kniha návrh přidělu číslo 32,44,112 (PVZ 258/85).

Pro: Česká republika,

Z-5103/2005-806

RČ/IČO: 00000001-001

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPU-010709/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-850/2013-806

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774
3

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2024 10:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 510891 Velké Heraltice

Kat.území: 778770 Velké Heraltice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.10.2024 10:57:49

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 039146/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Česká republika - Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj,
Libušina 502/5, 702 00 Ostrava
IČ: 01312774

Číslo jednací: SPU 240811/2023/Har

Účel znaleckého posudku: Převod pozemku dle zák. 92/1991 Sb. ve znění
pozdějších předpisů.

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Předmět ocenění: Pozemky parc. č. 1114/1, 1114/5, 1115/2 včetně
části stavby rybníka, k.ú. Velké Heraltice, obec
Velké Heraltice, okres Opava

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 26.06.2023

Zpracováno ke dni: 26.06.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 31 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Toto je vyhotovení č. 1.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.07.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení zjištěné ceny a obvyklé ceny pozemku parc. č. 1114/1, 1114/5, 1115/2 včetně části stavby rybníka (nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí), které je zapsaný na listu vlastnictví č. 10002 pro katastrální území Velké Heraltice, obec Velké Heraltice, okres Opava.

2. Účel znaleckého posudku

Převod pozemku dle zák. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku. Účelem znaleckého posudku je převod, který bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli – Římskokatolická farnost Velké Heraltice. V případě neuskutečnění přímého prodeje budou nemovitosti nabízeny formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku. V případě nabídky nemovitosti formou veřejné soutěže by měla být uplatněna srážka 10 % z výsledné ceny obvyklé z důvodu prodeje pouze části rybníka.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán, standardy oceňování SPÚ, podklady zadavatele – pasport stavby – Heraltického rybníka, situační výkres, zákres do VHM, souhrnná technická zpráva, povolení k uvedení rybníku do trvalého užívání, karta majetku, nájemní smlouva, stavební povolení a dále

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky parc. č. 1114/1, 1114/5, 1115/2
Adresa předmětu ocenění: Velké Heraltice, Velké Heraltice, okres Opava
Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Opava
Obec: Velké Heraltice
Katastrální území: Velké Heraltice
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,409,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 527,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 26.06.2023 na místě samém, prohlídku provedl Pavel Hurtík, zhotovitel XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, pan Hartmann – pracovník SPU, pan Petr – zástupce Biskupství ostravského, pan farář farnosti Velké Heraltice – Mgr. Hornák, pozemek zpřístupněn, pořízena fotodokumentace.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Česká republika - příslušnost hospodařit s majetkem státu má: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3.

Nemovitosti:

Určení zjištěné ceny a obvyklé ceny pozemku parc. č. 1114/1, 1114/5, 1115/2 včetně části stavby rybníka (nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí), které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10002 pro katastrální území Velké Heraltice, obec Velké Heraltice, okres Opava.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1114/1, zapsaný v katastru nemovitostí jako: ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 4422 m². Jedná se o pozemek přírodní, na kterém se nachází trvalé porosty náletového charakteru. Pozemek je rovinatý. Příslušenství nebo součásti pozemku, které by bylo nutné ocenit spolu s pozemkem, nejsou.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1114/5, zapsaný v katastru nemovitostí jako: ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 230 m². Jedná se o pozemek z části tvořící vodní plochu – břeh rybníka, z části přírodní plocha s náletem trvalých porostů.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1115/2, zapsaný v katastru nemovitostí jako: vodní plocha, vodní o celkové výměře 2028 m². Na pozemku se nachází stavba rybníka – část.

Popis nemovitých věcí nepodléhajících zápisu do katastru nemovitostí:

Předmětem ocenění je **Heraltický rybník**, který se nachází na jihozápadním okraji obce Velké Heraltice u komunikace vedoucí do Košetice. Na základě rozhodnutí odboru pro vodní hospodářství v Ostravě ze dne 5.4.1958 byla povolena výstavba stavby rybníka a dne 17.12.1959 byl rybník uveden do trvalého užívání. Jedná se o malou vodní nádrž, napájenou Horeckým potokem. Tvarově odpovídá nákresu na mapě a funguje jako průtočná vodní nádrž, i když v minulosti byla zřejmě nádrží obtokovou. Délka nádrže při maximální hladině je cca 166 m. Předmětem ocenění je plocha rybníku o velikosti 2028 m², která se nachází na pozemku parc. č. 1115/2. Zbylou větší část rybníka vlastní Římskokatolická farnost Velké Heraltice. Dle předložené nájemní smlouvy o nájmu vodní nádrže č. 106 N 21/22 je v současnosti rybník na ploše 2028 m² včetně pozemků parc. č. 1114/5 a 1115/2 pronajímán za účelem provozování sportovního rybolovu, včetně obnovy, údržby, oprav a revizí předmětu nájmu.

Bezpečnostní přeliv je dle místního šetření provizorně vystavěn z dřevěných překážek na pozemku parc. č. 1115/2. Protože se nejedná o nemovitou věc, není předmětem ocenění.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Dle územního plánu je pozemek parc. č. 1114/1 regulován jako Z – plochy zemědělské, pozemek parc. č. 1114/5 je regulován jako plochy pro energetiku TE – Z5. Pozemek parc. č. 1115/2 je regulován jako W – plochy vodní a vodohospodářské.

Širší vztahy:

Přístup k pozemku parc. č. 1114/1 je ze zpevněné komunikace ve vlastnictví Moravskoslezského kraje – pozemek parc. č. 1149/1. Pozemek parc. č. 1114/5 a 1115/2 je přístupný ze zpevněné obecní komunikace navazující na nezpevněný pozemek – parc. č. 1114/4 ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Velké Heraltice. Pozemky leží v jihozápadní části obce v nezastavěném území.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná

vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v obci – obecní úřad, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě je možnost parkování v širším okolí.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Bez zápisu

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.06.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

D. POSUDEK

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Vodní plocha - Heraltický rybník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba rybníku, malé vodní nádrže a ostatních vodních děl § 22

Typ vodní plochy: ostatní rybníky a malé vodní nádrže

Rozloha: 2 258,00 m²

Typ hráze: hráze zahloubených rybníků

Délka hráze: 59,00 m

Šířka koruny hráze: 5,50 m

Normální výška hladiny: 2,10 m

Převýšení koruny hráze: 0,35 m

Bezpečnostní přeliv - šířka: 4,00 m

Stáří: 64 roků

Vodohospodářský význam: rybník s chovem ryb a nebo vodní drůbeže postavený vedle toku (boční)

Průtok: rybník nuceně průtočný

Úroveň zazemnění: běžné zazemnění

Koeficient amortizace $K_{R1} = 1 - 0,02 * \text{stáří} =$ -0,28

Minimální výchozí hodnota koeficientu amortizace K_{R1} je: 0,20

Specifikace stavu konstrukcí pro stanovení amortizace:

hráz - bez zpevnění návodního svahu nebo se silně narušeným zpevněním -0,05

hráz - značně narušená koruna hráze -0,02

přeliv - porušené těleso hráze u ostatních přelivů -0,02

Výsledný koeficient amortizace K_{R1} = 0,11

Ocenění

Cena rybníčních objektů

Cena hráze:

Objem hráze zahloubených rybníků $S = 0,4 * L * V * (\check{S} + 2 * V) = 601,33 \text{ m}^3$

601,33 m³ * 545,- Kč/m³ + 327 723,76 Kč

Bezpečnostní přeliv 4,00 m šířky + 176 000,- Kč

Reprodukční cena stavby rybníka - celkem = 503 723,76 Kč

Úprava reprodukční ceny stavby rybníka

Koeficient amortizace K_{R1} * 0,110

Koeficient vodohospodářského významu K_{R2} * 0,800

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,807
Vodní plocha - Heraltický rybník - zjištěná cena	=	124 427,83 Kč

2. Pozemek parc. č. 1115/2

Ocenění

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 3 - pozemky rybníků a malých vodních nádrží v nezastavěném území obce							
§ 8 odst. 3c nezast.	527,-	0,07	1,00				36,89
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 8 odst. 3c nezast.	vodní plocha	1115/2	2 028		36,89	74 812,92	
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 2 028 m ²						74 812,92	

Pozemek parc. č. 1115/2 - zjištěná cena celkem = 74 812,92 Kč

3. Pozemek parc. č. 1114/1

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky							
§ 9 odst. 5	9,54	0,25				50 %	3,58
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]	
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - jiná plocha	1114/1	4 422	3,58		15 830,76	
Jiný pozemek - celkem			4 422			15 830,76	

Pozemek parc. č. 1114/1 - zjištěná cena celkem = 15 830,76 Kč

4. Pozemek parc. č. 1114/5

Ocenění

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 3 - pozemky rybníků a malých vodních nádrží v nezastavěném území obce							
§ 8 odst. 3c nezast.	527,-	0,07	1,00				36,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odst. 3c nezast.	ostatní plocha - jiná plocha	1114/5	230		36,89	8 484,70
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 230 m ²						8 484,70
Pozemek parc. č. 1114/5 - zjištěná cena celkem					=	8 484,70 Kč

5. Trvalé porosty - pozemek parc. č. 1114/1

Nelesní porosty: § 44

OL - olše lepkavá (OL - olše lepkavá) na pozemku p.č.: 1114/1
stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 5		
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34)	4 422 m ² * 16,23 Kč/m ²	=	71 769,06
součinitel srovnávací bonity		*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :		*	2,50
Koeficient typu zeleně K _z :		*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp}		*	0,50
OL - olše lepkavá celkem		=	13 456,70 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 13 456,70 Kč

Trvalé porosty - pozemek parc. č. 1114/1 - zjištěná cena celkem = 13 456,70 Kč

6. Trvalé porosty - pozemek parc. č. 1114/5

Nelesní porosty: § 44

OL - olše lepkavá (OL - olše lepkavá) na pozemku p.č.: 1114/5
stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 5		
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34)	230 m ² * 16,23 Kč/m ²	=	3 732,90
součinitel srovnávací bonity		*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :		*	1,50
Koeficient typu zeleně K _z :		*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp}		*	1,00
OL - olše lepkavá celkem		=	839,90 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 839,90 Kč

Trvalé porosty - pozemek parc. č. 1114/5 - zjištěná cena celkem = 839,90 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Vodní plocha - Heraltický rybník	124 428,- Kč
2. Pozemek parc. č. 1115/2	74 813,- Kč
3. Pozemek parc. č. 1114/1	15 831,- Kč
4. Pozemek parc. č. 1114/5	8 485,- Kč
5. Trvalé porosty - pozemek parc. č. 1114/1	13 457,- Kč
6. Trvalé porosty - pozemek parc. č. 1114/5	840,- Kč

Z výše uvedeného vyplývá, že z celkové ceny pozemku parc. č. 1115/2 včetně stavby rybníku připadá 62,5 % na stavbu rybníku a 37,5 % na pozemek parc. č. 1115/2.

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1114/1 v katastrálním území Velké Heraltice

Velké Heraltice, okres Opava						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Velké Heraltice, okres Opava	4422 m ²	zemědělský pozemek - louka s náletem	přístup po zpevněné obecní komunikaci		
1	Velké Heraltice, okres Opava	124376 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přístup nezjištěn		
2	Lichnov, okres Bruntál	142378 m ²	zemědělský pozemek - pole, louky, lesní porost a ostatní plocha	přístup nezjištěn		
3	Moravice, okres Opava	27372 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přístup po zpevněné obecní komunikaci		

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 přístup	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	37,05 Kč	1	37,05 Kč	1	1	1.05	1	1	1	1.05	35,29 Kč
2	24,93 Kč	0.9	22,44 Kč	1	1	1.1	1	1	1	1.1	20,40 Kč
3	38,00 Kč	1	38,00 Kč	1	1	1.05	1	1	1	1.05	36,19 Kč
Celkem průměr										30,63 Kč	
Minimum										20,40 Kč	
Maximum										36,19 Kč	
Směrodatná odchylka - s										8,87 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										21,76 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										39,49 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí, jejich rozsah a možnosti napojení. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména kvalitu pozemku, tvar a svažitost, rozsah provedených venkovních úprav, příslušenství, kvalitu přístupu k pozemku apod. K6 bez korekce.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$30,63 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 4422 \text{ m}^2$$

$$= 135\,445,86 \text{ Kč}$$

Pozemek parc. č. 1114/5 v katastrálním území Velké Heraltice

Velké Heraltice, okres Opava						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Velké Heraltice, okres Opava	230 m ²	vodní plocha - rybník	přístup po zpevněné obecní komunikaci a navazující neupravené komunikaci	sportovní rybaření	
1	Petřvald, okres Karviná	1825 m ²	vodní plocha - rybník	přístup po zpevněné obecní komunikaci a navazující neupravené komunikaci	chovný rybník	
2	Masarykovo nám., Nový Jičín, okres Nový Jičín	11651 m ²	vodní plocha - rybník	přístup po nezpevněné komunikaci	chovný rybník	
3	Česká Ves, okres Jeseník	4942 m ²	vodní plocha, lesní pozemek	přístup po zpevněné obecní komunikaci	rybník nyní bez využití, bez zarybnění	
4	Hradec-Nová Ves, okres Jeseník	14500 m ²	vodní plocha - rybník, přilehlé pozemky 5581 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	rybník nyní bez využití, bez zarybnění	
5	Batorova, Ostrava, okres Ostrava-město	2637 m ²	vodní plocha - rybník	přístup po zpevněné obecní komunikaci	chovný rybník	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 přístup	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	323,29 Kč	0.9	290,96 Kč	1	1	1	1	1	1	1	290,96 Kč
2	216,29 Kč	0.9	194,66 Kč	1	1	1	1	1	1	1	194,66 Kč
3	451,23 Kč	0.9	406,11 Kč	1	1	1	1	0.95	1	0.95	427,48 Kč
4	172,41 Kč	1	172,41 Kč	1	1	1.1	1	0.95	1	1.045	164,99 Kč
5	678,80 Kč	0.9	610,92 Kč	1	1	1	1	1	1	1	610,92 Kč
Celkem průměr										337,80 Kč	
Minimum										164,99 Kč	
Maximum										610,92 Kč	
Směrodatná odchylka - s										183,84 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										153,96 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										521,64 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí, jejich rozsah a možnosti napojení. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména kvalitu pozemku, tvar a svažitost, rozsah provedených venkovních úprav, příslušenství, kvalitu přístupu k pozemku apod. K6 bez korekce.

Z důvodu nedostatečného počtu vhodných vzorků do srovnání byly do ocenění použity vzorky a jeden realizovaný prodej ve větším cenovém rozptylu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$337,80 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 230 \text{ m}^2$$

$$= 77 694 \text{ Kč}$$

Pozemek parc. č. 1115/2 v katastrálním území Velké Heraltice

Velké Heraltice, okres Opava						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Velké Heraltice, okres Opava	2028 m ²	vodní plocha - rybník	přístup po zpevněné obecní komunikaci a navazující neupravené komunikaci	sportovní rybaření	
1	Petřvald, okres Karviná	1825 m ²	vodní plocha - rybník	přístup po zpevněné obecní komunikaci a navazující neupravené komunikaci	chovný rybník	
2	Masarykovo nám., Nový Jičín, okres Nový Jičín	11651 m ²	vodní plocha - rybník	přístup po nezpevněné komunikaci	chovný rybník	
3	Česká Ves, okres Jeseník	4942 m ²	vodní plocha, lesní pozemek	přístup po zpevněné obecní komunikaci	rybník nyní bez využití, bez zarybnění	
4	Hradec-Nová Ves, okres Jeseník	14500 m ²	vodní plocha - rybník, přilehlé pozemky 5581 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	rybník nyní bez využití, bez zarybnění	
5	Batorova, Ostrava, okres Ostrava-město	2637 m ²	vodní plocha - rybník	přístup po zpevněné obecní komunikaci	chovný rybník	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 přístup	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	323,29 Kč	0.9	290,96 Kč	1	1	1	1	1	1	1	290,96 Kč
2	216,29 Kč	0.9	194,66 Kč	1	1	1	1	1	1	1	194,66 Kč
3	451,23 Kč	0.9	406,11 Kč	1	1	1	1	0.95	1	0.95	427,48 Kč
4	172,41 Kč	1	172,41 Kč	1	1	1.1	1	0.95	1	1.045	164,99 Kč
5	678,80 Kč	0.9	610,92 Kč	1	1	1	1	1	1	1	610,92 Kč
Celkem průměr											337,80 Kč
Minimum											164,99 Kč
Maximum											610,92 Kč
Směrodatná odchylka - s											183,84 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											153,96 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											521,64 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí, jejich rozsah a možnosti napojení. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména kvalitu pozemku, tvar a svažitost, rozsah provedených venkovních úprav, příslušenství, kvalitu přístupu k pozemku apod. K6 bez korekce.

Z důvodu nedostatečného počtu vhodných vzorků do srovnání byly do ocenění použity vzorky a jeden realizovaný prodej ve větším cenovém rozptylu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$337,80 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 2028 \text{ m}^2$$

$$= 685\,058,40 \text{ Kč}$$

Z výše uvedeného vyplývá, že z celkové tržní hodnoty pozemku parc. č. 1115/2 včetně stavby rybníku připadá 62,5 % na stavbu rybníku a 37,5 % na pozemek parc. č. 1115/2.

Tržní hodnota pozemku parc. č. 1115/2

256 897 Kč

Tržní hodnota stavby rybníku

428 161 Kč

E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Pozemek parc. č. 1114/1	29 288,-- Kč
Pozemek parc. č. 1114/5	9 325,-- Kč
Pozemek parc. č. 1115/2	74 813,-- Kč
Stavba rybníka	124 428,-- Kč

II) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek parc. č. 1114/1	135 446,-- Kč
Pozemek parc. č. 1114/5	77 695,-- Kč
Pozemek parc. č. 1115/2	256 897,-- Kč
Stavba rybníka	428 161,-- Kč

Odůvodnění:

Dle specifických požadavků zadavatele znaleckého posudku byly určeny ceny pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku zvlášť. Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí má důvod pouze evidenčně účetní. Pro účely volby způsobů ocenění se převáděný majetek podřizuje logice převodu jako soubory pozemků a objektů.

Výše provedenými výpočty byly stanoveny jednotlivé ceny pozemku včetně jejich součástí. Zjištěná cena byla stanovena oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následným porovnáním se zohledněním charakteru jednotlivých pozemků.

Rozdíly v ocenění zjištěnou cenou a hodnotou porovnávací lze odůvodnit tak, že základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Výrokem znaleckého posudku jsou určeny jednotlivé ceny pozemku, jak požaduje objednatel, a to včetně zaokrouhlení dle § 50 oceňovací vyhlášky, analogicky i u porovnávací metody.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení zjištěné ceny a obvyklé ceny pozemku parc. č. 1114/1, 1114/5, 1115/2 včetně části stavby rybníka (nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí), které je zapsaný na listu vlastnictví č. 10002 pro katastrální území Velké Heraltice, obec Velké Heraltice, okres Opava.

Na základě výše uvedených výpočtů se zjištěná cena pozemku parc. č. 1114/1 určuje ke dni 26.06.2023 částkou ve výši

29 290,- Kč

Slovy: Dvacetdevěttisícdvěstědevadesát Kč

Na základě výše uvedených výpočtů se obvyklá cena pozemku parc. 1114/1 určuje ke dni 26.06.2023 částkou ve výši

135 450,- Kč

Slovy: Jednostotřicetpěttisícčtyřistapadesát Kč

Na základě výše uvedených výpočtů se zjištěná cena pozemku parc. č. 1114/5 určuje ke dni 26.06.2023 částkou ve výši

9 330,- Kč

Slovy: Devěttisíctristatřicet Kč

Na základě výše uvedených výpočtů se tržní hodnota pozemku parc. 1114/5 určuje ke dni 26.06.2023 částkou ve výši

77 700,- Kč

Slovy: sedmdesátsedmtisícšedsmset Kč

Na základě výše uvedených výpočtů se zjištěná cena pozemku parc. č. 1115/2 určuje ke dni 26.06.2023 částkou ve výši

74 800,- Kč

Slovy: sedmdesátčtyřtisíceosmset Kč

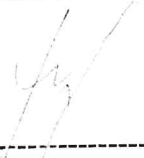
Na základě výše uvedených výpočtů se tržní hodnota pozemku parc. 1115/2 určuje ke dni 26.06.2023 částkou ve výši

Vypracoval:


XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz




V Praze, dne 10.07.2023



Ing. Eva Hurtíková



Martin Málek



Ing. Zdeněk Mazáček

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.
- Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.
- Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.
- Platnost určené ceny obvyklé je 6 měsíců za předpokladu, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí a podmínek na trhu. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, opět za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 039146/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- územní plán obce (výřez)
- situace nemovitosti v mapě, ortofoto
- fotodokumentace předmětu ocenění
- objednávka zadavatele
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.05.2023 08:05:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Správa majetku, č.j.: CJ-230524052033 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 510891 Velké Heraltice

Kat.území: 778770 Velké Heraltice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

3 Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1114/1	4422	ostatní plocha	jiná plocha	
1114/5	230	ostatní plocha	jiná plocha	
1115/2	2028	vodní plocha	vodní nádrž umělá	

31 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

32 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

33 Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

34 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Konfiskační výměr 611-10/5/1949 č.d.1350/1949 ze dne 12.05.1949

Z-12541/2004-806

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Pozemková kniha návrh přidělu číslo 32,44,112 (PVZ 258/85).

Z-5103/2005-806

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPU-010709/2013 /CMV/1 ze dne 02.01.2013.

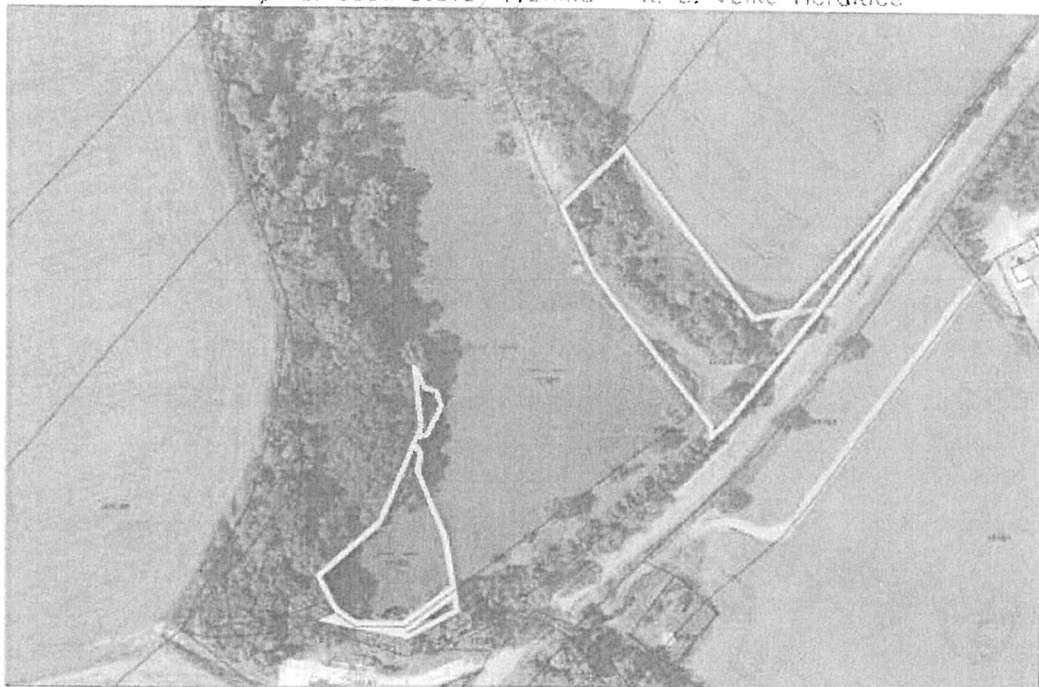
Z-650/2013-806

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
RČ/IČO: 01312774

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

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 506.
Strana 1

Pozemky vč. části stavby rybníka – k. ú. Velké Heraltice



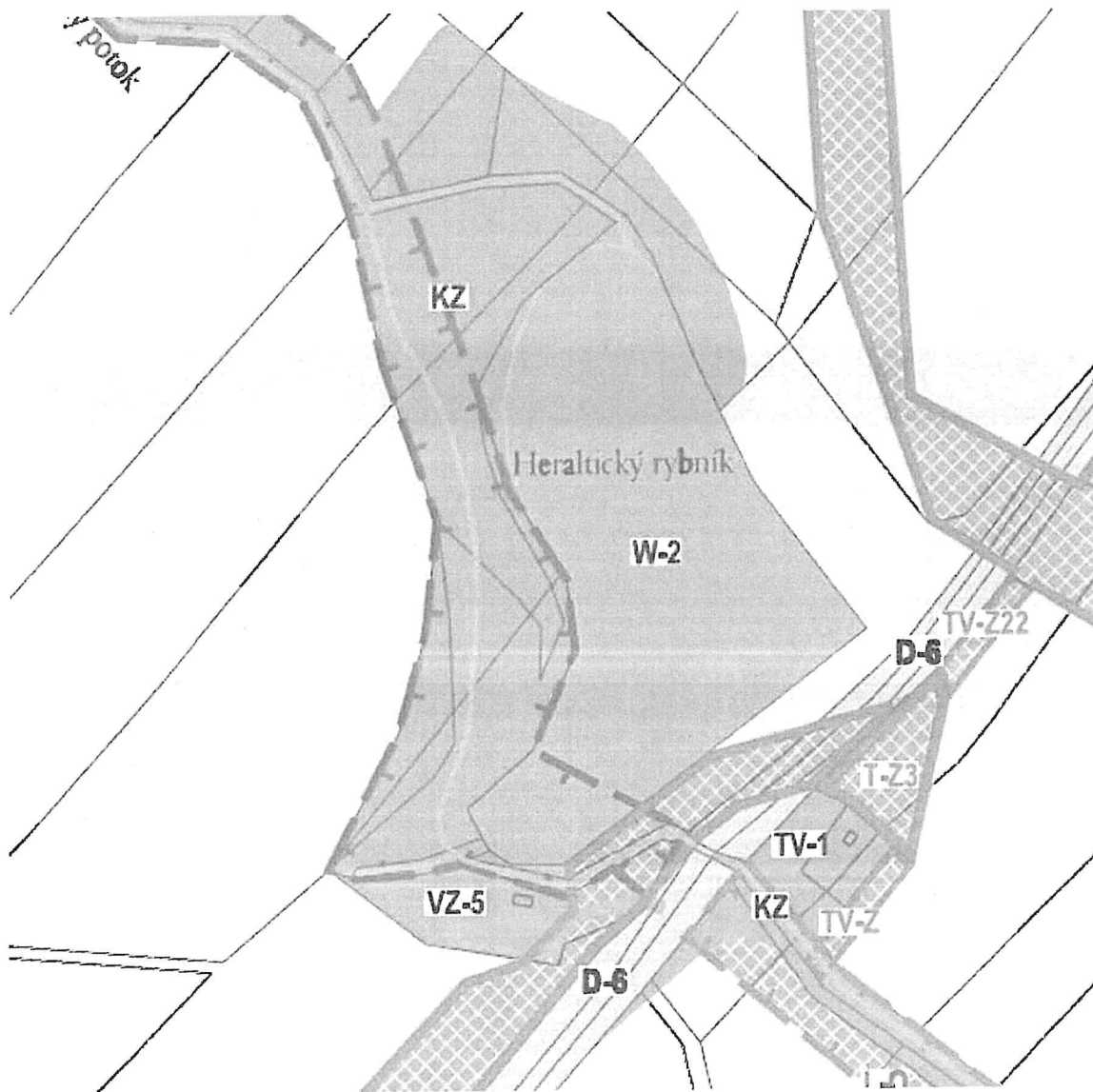
1:1300

Pozemky vč. části stavby rybníka – k. ú. Velké Heraltice



1:1300

Územní plán obce (výřez)



TV.	TV-Z	
-----	------	--

PLOCHY PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ (TV)

TE.	TE-Z	
-----	------	--

PLOCHY PRO ENERGETIKU (TE)

P	P-Z	
---	-----	--

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P)

PLOCHY A KORIDORY SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ

SO.	SO-Z	SO-P
-----	------	------

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)

	SK-Z	
--	------	--

KORIDORY SMÍŠENÉ BEZ ROZLIŠENÍ (SK)

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

V.	V-Z	
----	-----	--

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (V)

VD.	VD-Z	VD-P
-----	------	------

PLOCHY DROBNÉ VÝROBY A VÝROBNÍCH SLUŽEB (VD)

VZ.		
-----	--	--

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ A LESNICKÉ VÝROBY (VZ)

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W	W-Z	
---	-----	--

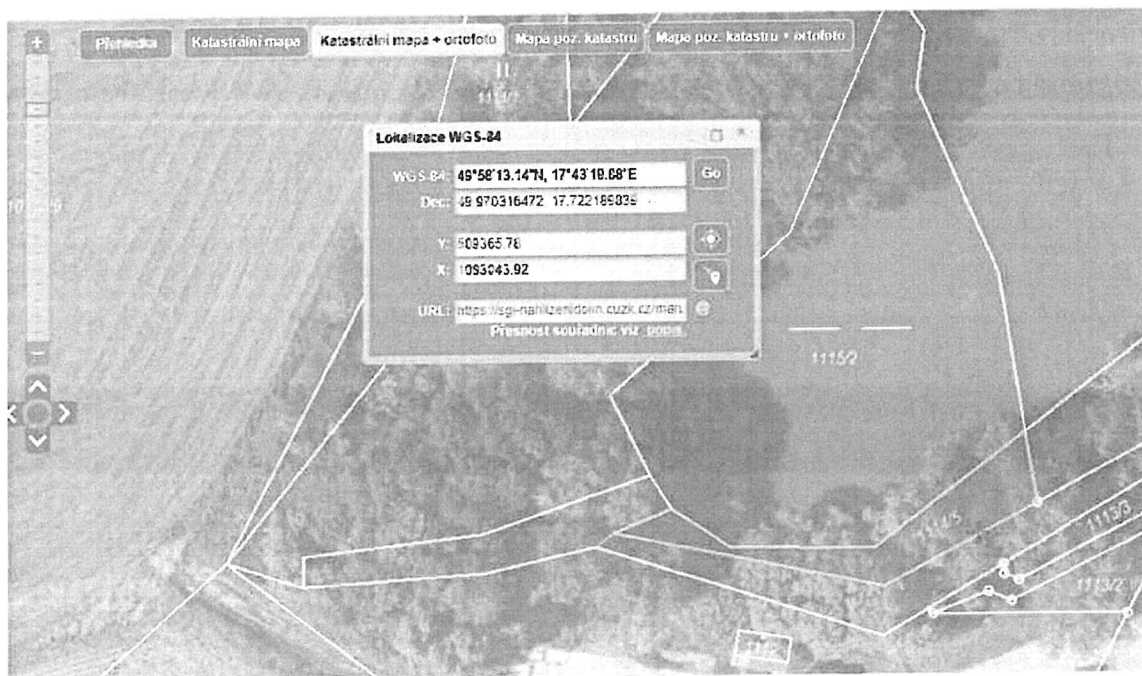
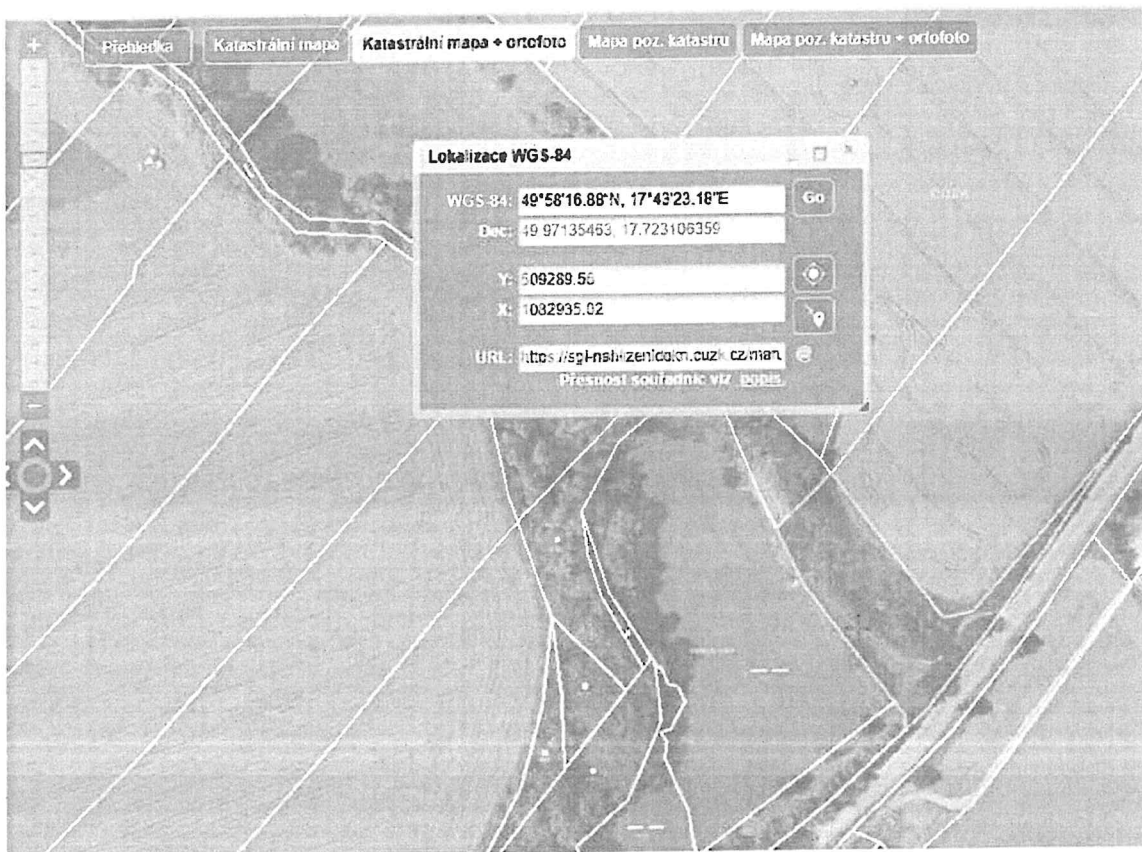
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)

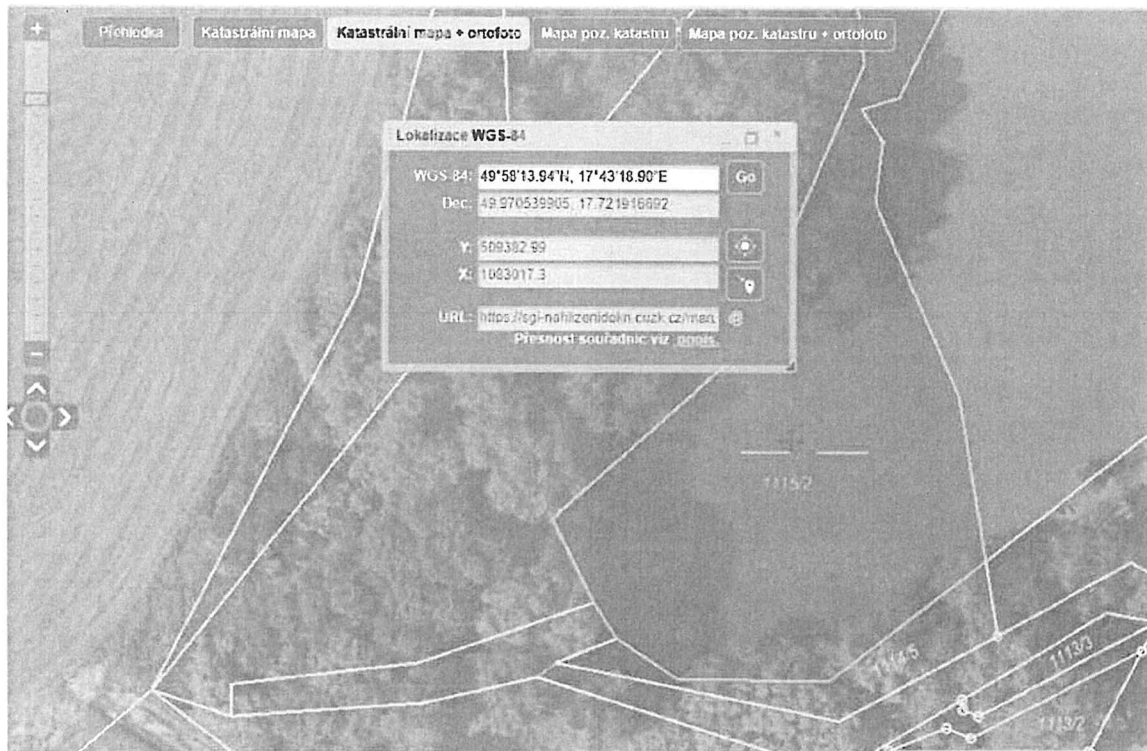
Z	Z-O
---	-----

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (Z)

Situace v obci, ortofoto

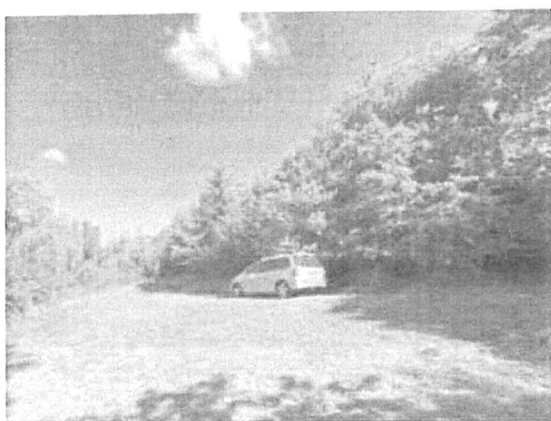
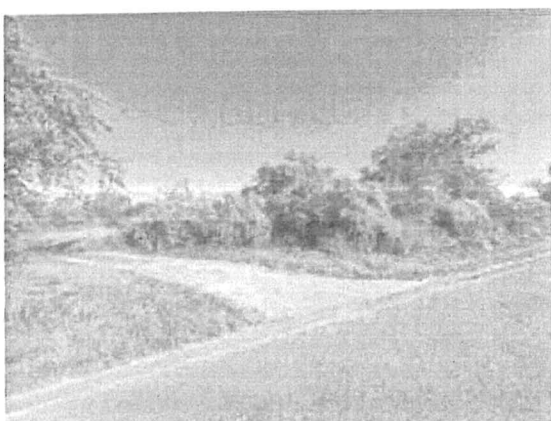




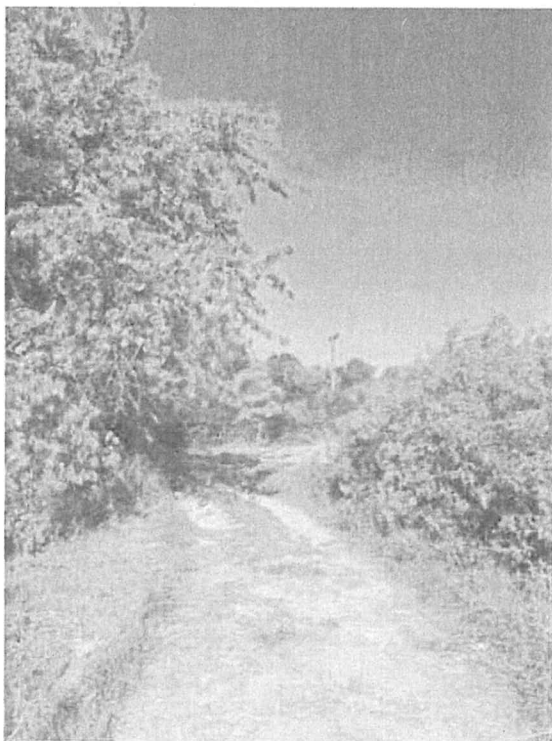
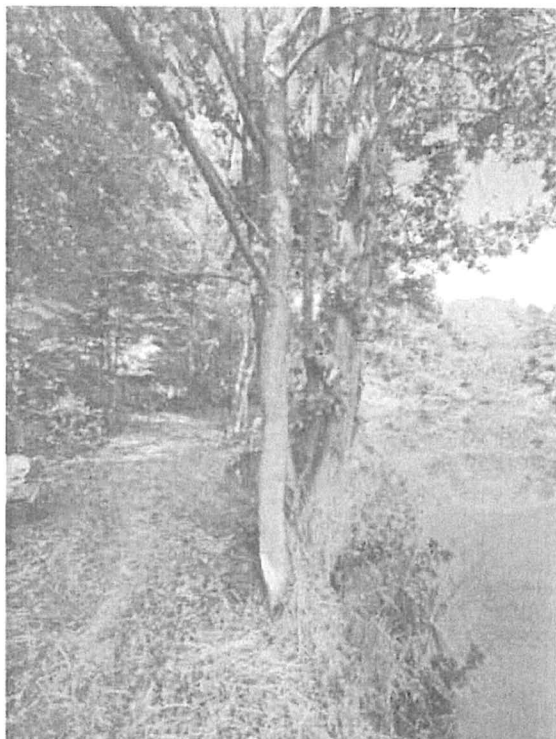


Fotodokumentace předmětu ocenění

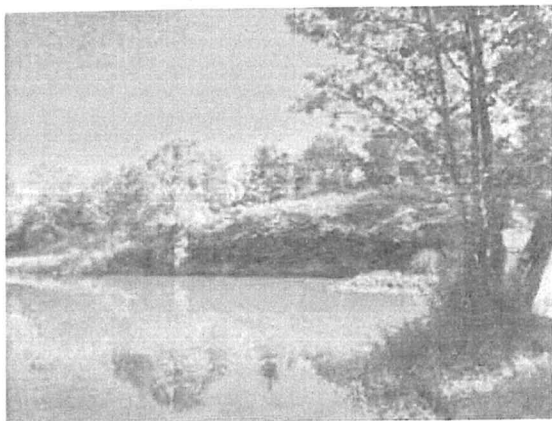
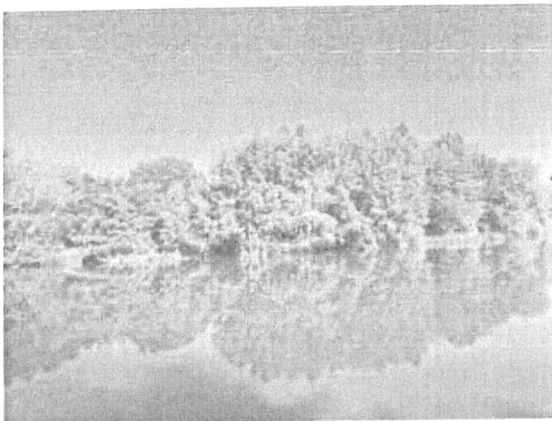
Pozemek parc. č. 1114/1



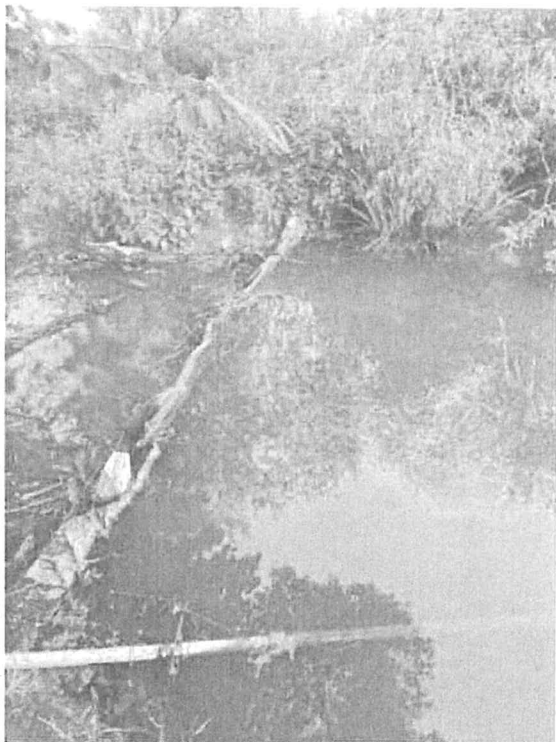
Pozemek parc. č. 1114/5



Pozemek parc. č. 1115/2



Bezpečnostní přeliv



Objednávka zadavatele



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj
adresa pro doručování: Libušina 502/5, 70200 Opatowitz

Váš dopis zn.:
za dne:
Naše zn.: SPU 240611/2023/Har
Spisová zn.:
UID: apuasaf015ca5d

Vytváje: Rudolf Hartmann
Telefon: 727 927 491
ID DS: z40per3
E-mail: moravskoslezsky.kraj@spucr.cz

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53
Vinohrady
120 00 Praha 2

Datum: 13.6.2023

Objednávka znaleckého posudku

Objednatel:
Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPÚ: Rudolf Hartmann

Zhotovitel:
Název: XP invest, s.r.o.
IČO: 28462572
Sídlo: Mánesova 1374/53, Vnohrady, 120 00 Praha 2

Vážený,

podle „Rámcové smlouvy č. 164-2023-571101 uzavřené dne 15.3.2023 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelům a zhotovitelem objednávané u Vás „Znalecký posudek“ :

Účel znaleckého posudku:
Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli – Římskokatolická farnost Velké Heraltice (vlastní větší část rybníku) nebo formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku.

Požadované ceny:

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitě věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatel a zhotovitel:

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- Výpis z katastru nemovitostí
- Ortofoto mapu, katastrální mapu
- Rozhodnutí – povolení ke stavbě rybníka

1/4

SPUCR - Státní pozemkový úřad | Husinecká 1024/11a | 130 00 Praha 3 - Žižkov | IČO: 01312774 | DIČ: CZ01312774 | www.spucr.cz

- Povolení k uvedení rybníka do trvalého užívání
- Nájemní smlouvu o nájmu vodní nádrže č. 106 N 21/22
- Kartu majetku

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovitě ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Předmětem převodu jsou pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č.	Druh pozemku
Velká Heraltice	Velká Heraltice	1114/1	ostatní plocha
Velká Heraltice	Velká Heraltice	1114/5	ostatní plocha
Velká Heraltice	Velká Heraltice	1115/2	vodní plocha

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava (dále jen „nemovitá věc“).

Mimo výše uvedené nemovitě věci jsou předmětem prodeje i součástí, příslušenství a stavby nepodléhající zápisu do katastru:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby/soubor-sajetného maj.	Způsob využití	Na pozemku parc. č.	ID majetku
Velká Heraltice	Velká Heraltice	Stavba rybníku - část		1114/5 1115/2	1211
Velká Heraltice	Velká Heraltice	Bezpečnostní pletiv		1115/2	

Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce se závazně oceňují. Vyjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku.

Specifické požadavky objednatele:

Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) a pro každou movitou věc, samostatně včetně zaokrouhlení. Samostatné vyčlenění ceny jednotlivých součástí má důvod pouze evidenčně účetní. Pro účely volby způsobů ocenění se převáděný majetek podřizuje logice převodu jako soubory pozemků a objektů.

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě“.

Celková cena za znalecký posudek činí 12 706,00 Kč včetně DPH

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“.
- Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č.441/2013 Sb., v platném znění, bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

- V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-800B/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a podle vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v platném znění
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- Prohlášení o nepodjatosti
- Objednávka objednatele ZP

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 30-ti kalendářních dní ode dne převzetí objednávky (dohodnout lze jinou lhůtu).

Forma odevzdání: 2 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Elektronická podoba posudku (sken) ve formátu souboru PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti.

Místo a způsob doručení: Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj
Libušina 502/5, 702 00 Ostrava

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury): Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3

Zhotovitel: XP invest. s.r.o., Mánesova 1374/53, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Cena bez DPH: 10 500,00 Kč, rozpis částky DPH podle sazby: 2 205,00 Kč (21%)

Číslo účtu Zhotovitele: 223365592/0300

Adresa pro zaslání faktury: Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj
Libušina 502/5, 702 00 Ostrava

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „faktura“). Přílohou faktury musí být objednatelem potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena.

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou“.

S pozdravem

.....
Mgr. Dana Lišková
ředitelka
Krajského pozemkového úřadu
pro Moravskoslezský kraj
Státního pozemkového úřadu

Přílohy:
Výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020.
Dle označeného majetku

Srovnávané nemovitosti

Zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

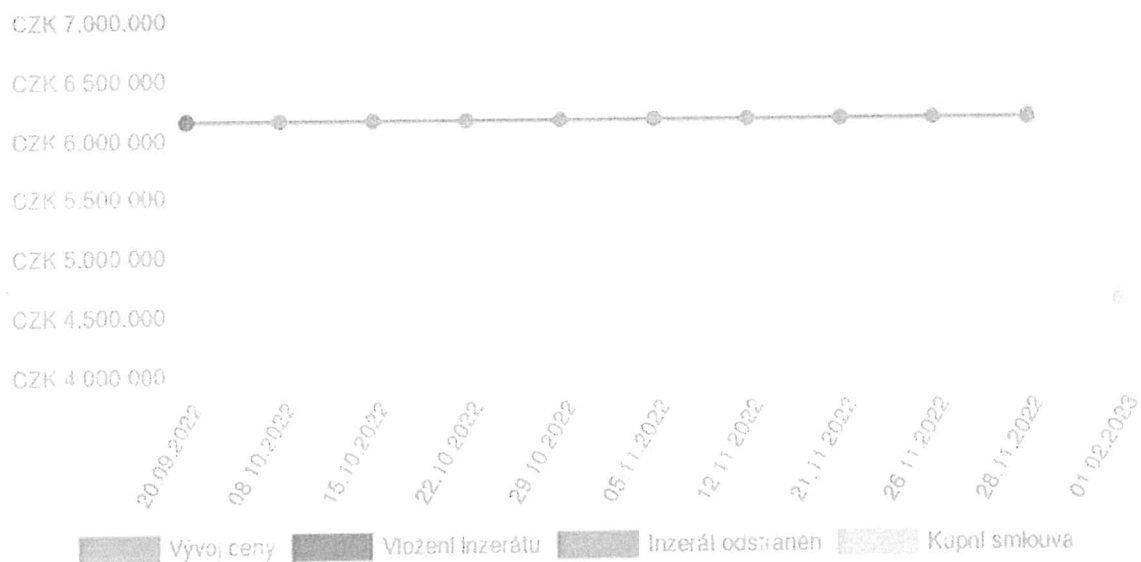


Pozemek, 124376 m², Velké Heraltice, okres Opava

Celková cena: 4 608 000 Kč

Lokalita: Velké Heraltice, okres Opava

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

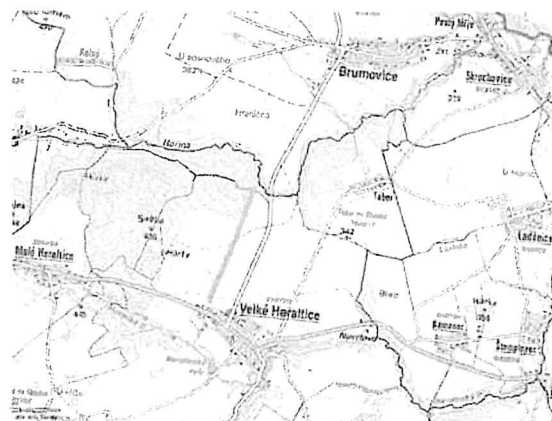


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Velké Heraltice, okres Opava	Cena dle KS	4 608 000 Kč
Datum podpisu KS	01.02.2023	Číslo řízení	V-998/2023-806
Plocha pozemku	124376 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Prodám jednolitý souvislý pás pozemků - orné půdy. Pozemky leží v rovině. Půda je propachtována místní zemědělské firmě. Vhodné pro konzervativní investici na ochranu peněz proti inflaci. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 15 pro katastrální území Velké Heraltice

4. Fotodokumentace

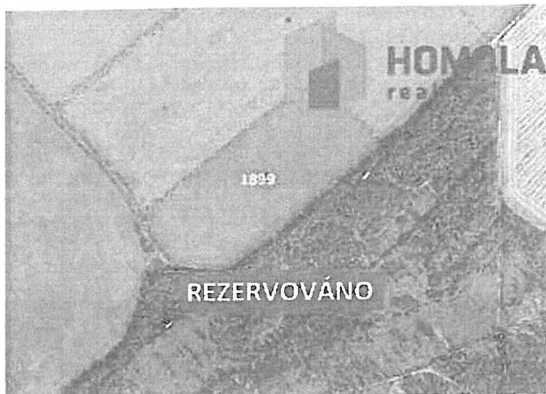


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

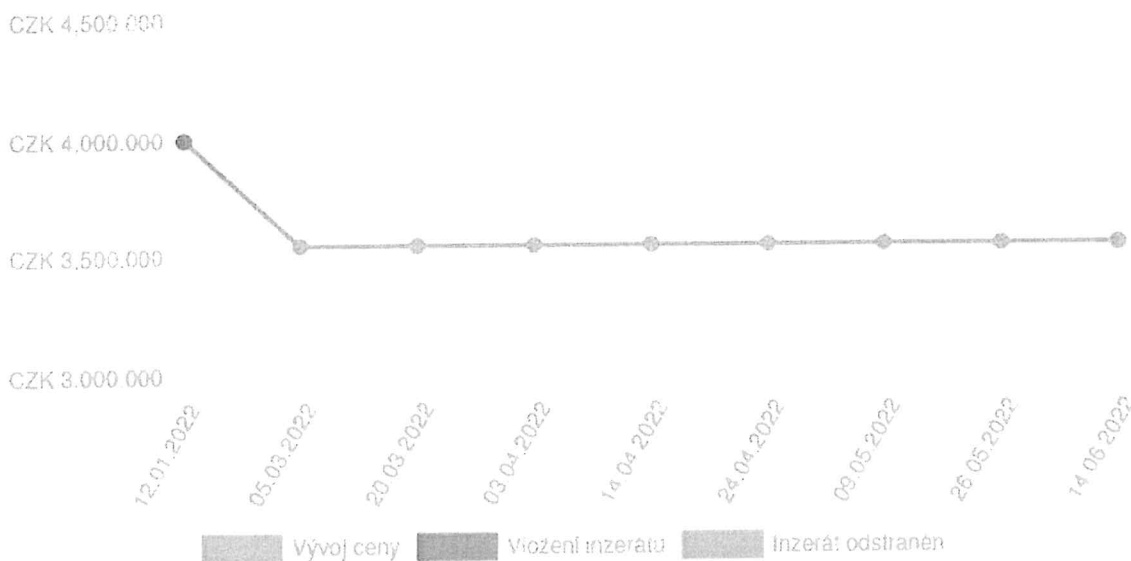


Pozemek, 142378 m², Lichnov, okres Bruntál

Celková cena: 3 550 000 Kč

Lokalita: Lichnov, okres Bruntál

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

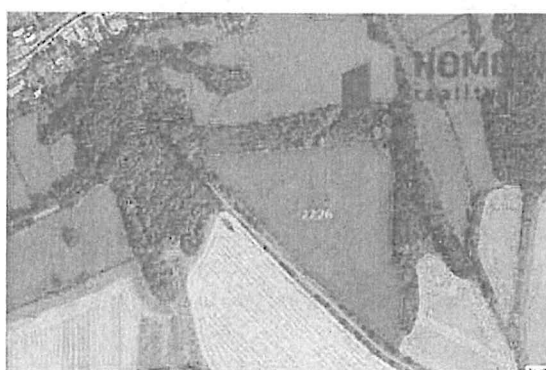
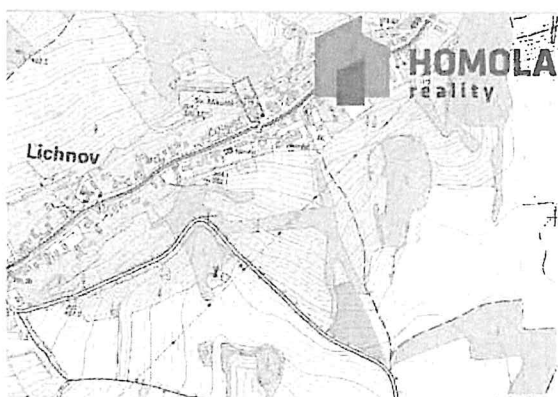
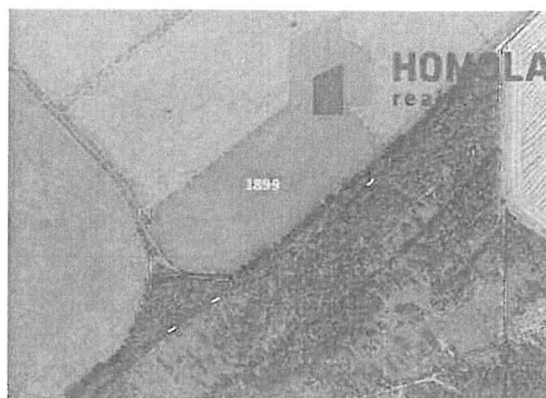


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Lichnov, okres Bruntál	Cena	3 550 000 Kč
Plocha pozemku	142378 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Rezervováno. Nabízíme Vám exkluzivně ke koupi pozemky o celkové výměře 142.378m², v katastrálním území Lichnov u Bruntálu. Z této výměry jsou 101.391m² pole, 33.485m² louky, 2.071m² lesní porost a 5.824m² ostatní plocha. Podrobnější informace poptávejte u makléře. Parcely nelze koupit jednotlivě, majitelky preferují prodej všech parcel najednou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

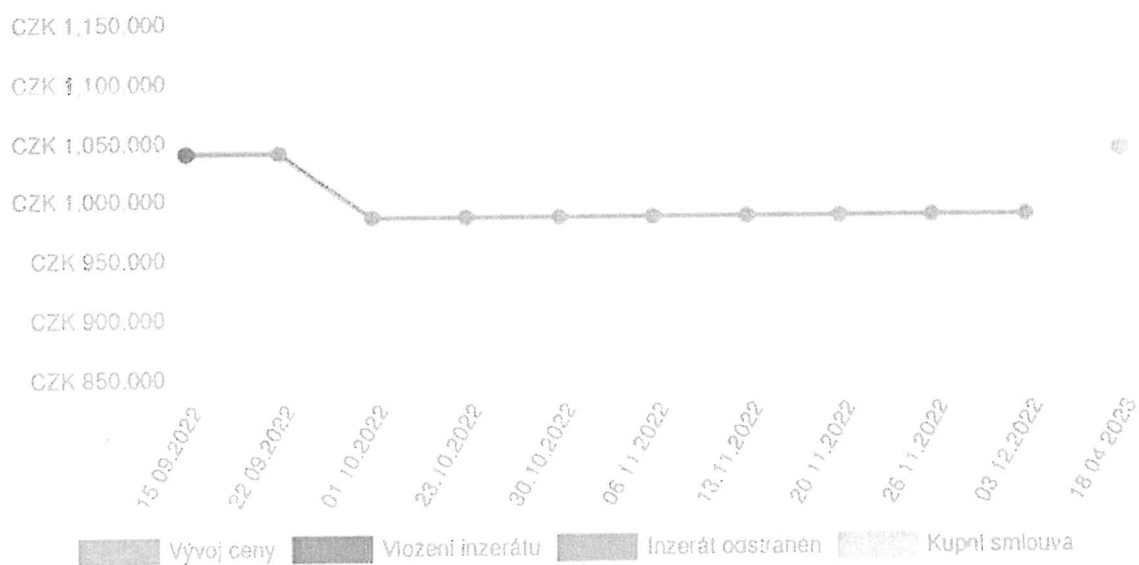


Pozemek, 27372 m², Moravice, okres Opava

Celková cena: 1 040 136 Kč

Lokalita: Moravice, okres Opava

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

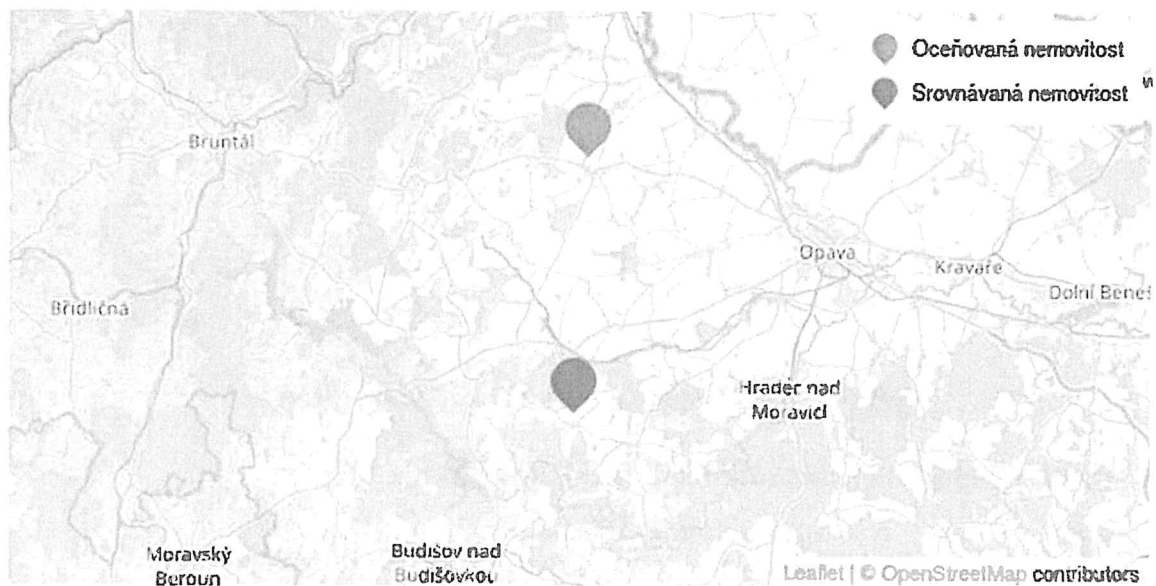
Lokalita	Moravice, okres Opava	Cena dle KS	1 040 136 Kč
Právní účinky ke dni	18.04.2023	Číslo řízení	V-2869/2023-806
Plocha pozemku	27372 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Předmětem nabídky jsou zemědělské pozemky v katastrálním území Moravice, okres Opava, kraj Moravskoslezský, jedná se o šest parcel ve výlučném vlastnictví, druh pozemku orná půda. Aktuálně platnou pachtovní smlouvu Vám rádi zašleme na vyžádání k nahlédnutí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Pozemky s rybníky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

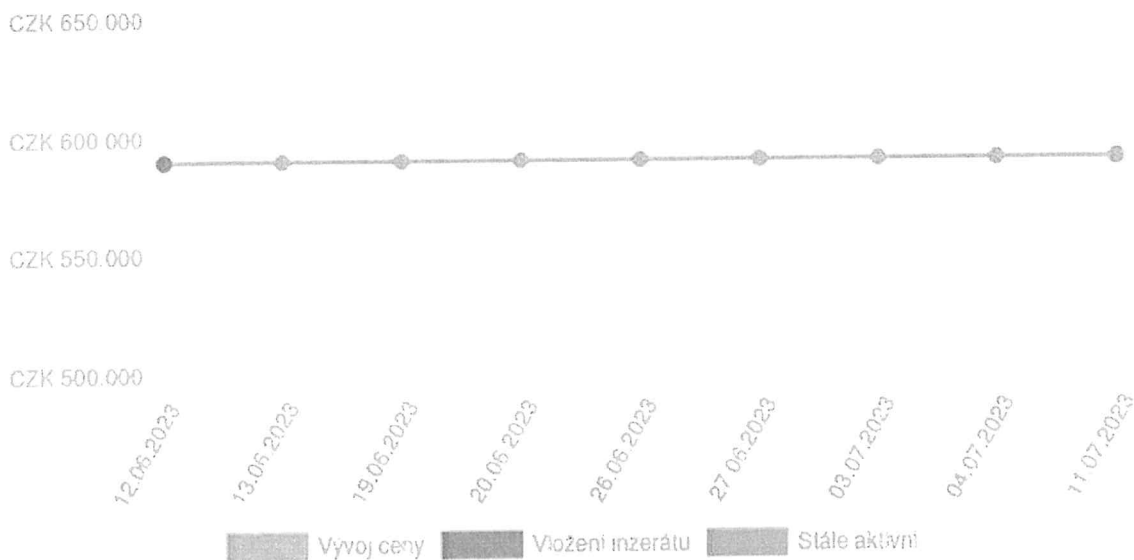


Pozemek, 1825 m², Petřvald, okres Karviná

Celková cena: 590 000 Kč

Lokalita: Petřvald, okres Karviná

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

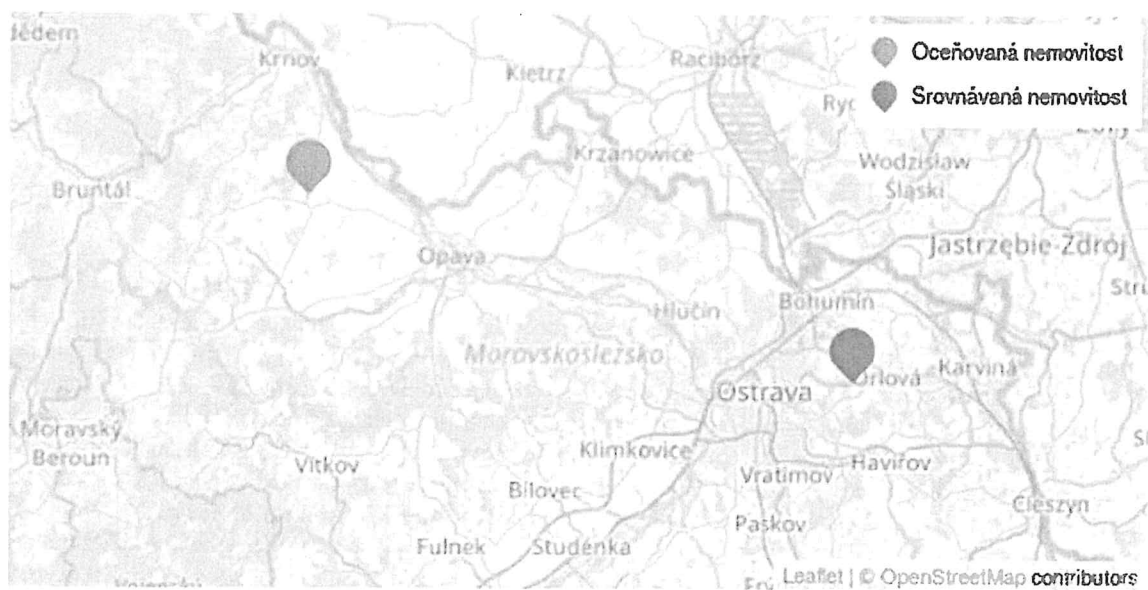
Lokalita	Petřvald, okres Karviná	Cena	590 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	1825 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Druh pozemku	Ostatní

Nabízíme k prodeji rybník o celkové rozloze 1825m². Rybník má svůj vlastní přítok i odtok. Do rybníku byly nasazeny ryby, ale kolik jich tam je to Vám bohužel neřeknu. Současný majitel si ryby nasazuje každý rok a pak si je chodí chytat. Dojezd k rybníku je z části po upravené komunikaci veřejné, která končí zamčenou bránou a pak přes les po neupravené cestě cca 150m. K cestě je vydané povolení vjezdu. Rybník a jeho okolí je porost listnatých stromů z větší části náletových dřevin. Klidné prostředí kde Vás nikdo rušit nebude.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 11651 m², Masarykovo nám., Nový Jičín, okres Nový Jičín

Celková cena: 2 520 000 Kč

Lokalita: Masarykovo nám., Nový Jičín, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

CZK 2.800.000

CZK 2.700.000

CZK 2.600.000

CZK 2.500.000 ●

CZK 2.400.000

CZK 2.300.000

CZK 2.200.000

27.02.2023

■ Vložení inzerátu ■ Stále aktivní

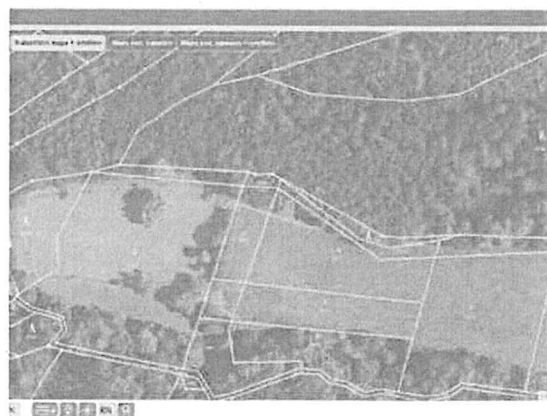
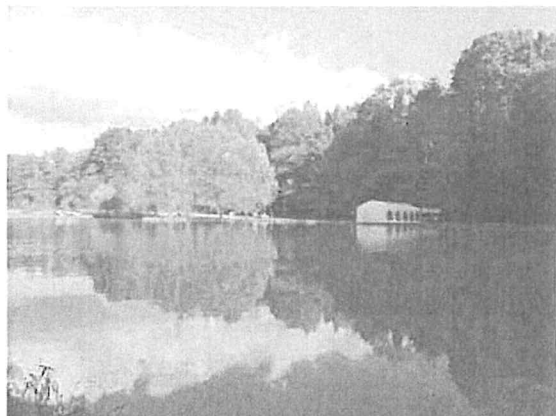
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Masarykovo nám., Nový Jičín, okres Nový Jičín	Cena	2 520 000 Kč
Plocha pozemku	11651 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Druh pozemku	Ostatní	Voda	Připojení ke studni

Rybník na Novojičínsku na prodej – sen každého vášnivého rybáře o vlastním rybníku: Prodáváme výjimečnou nemovitost, která se na Novojičínsku v prodeji nevyskytuje často. Jde o velmi dobře udržovaný areál rybníka, který není ani malý, ani velký, je tak akorát, aby se o něj postaral jednotlivec ve svém volném čase a má zázemí i pro velkou rodinu či partu přátel. Jde o krásné přírodní místo vhodné pro rodinnou rekreaci či podnikatelský záměr „chyt' a pusť. Je šikovně umístěný na kouzelném místě na samotě, v naprostém soukromí, obklopený pouze přírodou, z jedné části lesem, z druhé loukou, přesto však civilizaci na dosah. Leží zhruba 1,5 km od obce Starojická Lhota, 3 km od Starého Jičína, 9 km od Nového Jičína. Areál má celkem 11.651 m², z toho velký rybník 4540 m², z toho malý rybníček 22 m². Velký rybník má ostrůvek se vzrostlou vrbou. Přítok z malého potoku je dostatečný a místo je historicky vhodné pro rybník, protože zde býval rybník už od 19. století. Rybník je udržovaný a je plný ryb, zejména kaprů, odhadem v hodnotě 50-60 tis. Kč. Kromě ryb je rybník vhodný i k chovu kachen. Součástí prodeje je malá dřevěná chata s přístřeškem s posezením a vnitřním vybavením pro pořádání akcí (sporák, nádobí apod.), studna s užitkovou vodou, udírna a zázemí „polní“ kuchyně, kadibudka,

bouda na náradí, loďka a zázemí pro zahrádku pro pěstování drobné zeleniny. Na hrázi stojí 2 mobilní komfortně vybavené domky, menší pro 3-4 osoby, větší pro 4-5 osob. Areál rybníka je vkusně osázen vhodnými dřevinami, zejména krásnými vzrostlými vrbami. Vzrostlá zeleň a les poskytuje částečně stín jak rybníku, tak travnatému pozemku. Příjezdová cesta k rybníku je zajištěna po polní zpevněné cestě, kterou společně užívají vlastníci zatravněných polností okolo. Výhodou je, že rybník je majetkem spolku založeného pro ochranu přírody a lov/chov ryb a který má historii již od roku 1998, a je možné na něj tedy čerpat různé dotace. Prodej lze uskutečnit jako převzetí spolku. Amatéřské 5-min. video rybníku: <https://www.youtube.com/watch?v=mvLA8YnG7to> Pro více informací volejte: Lenka Šichová, Tel: +420 725 460 266.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

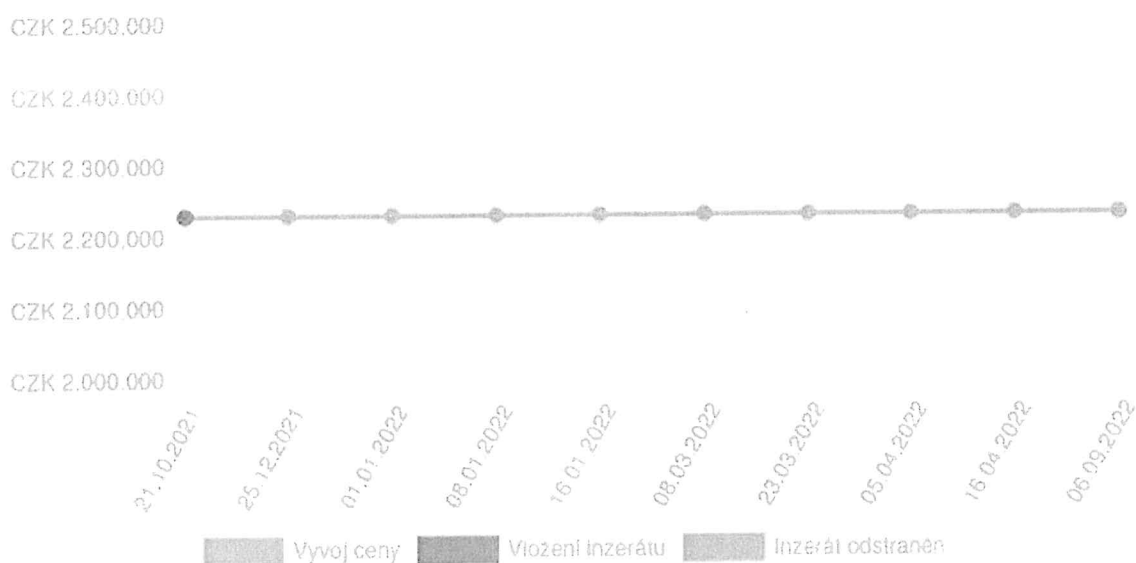
Pozemek, 4942 m², Česká Ves, okres Jeseník

Celková cena: 2 230 000 Kč

Lokalita: Česká Ves, okres Jeseník



2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Česká Ves, okres Jeseník	Cena	2 230 000 Kč
Plocha pozemku	4942 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota
Druh pozemku	Ostatní		

Nabízíme k prodeji rybník s lesním pozemkem o celkové rozloze 4942 m². Tento pozemek se nachází ve velmi klidné části obce Česká Ves, jen několik minut od města Jeseník. Přilehlé pozemky jsou svažitě. Bez oplocení. Právní přístup po obecní asfaltové komunikaci. Rybník momentálně není využíván, bez zarybnění.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

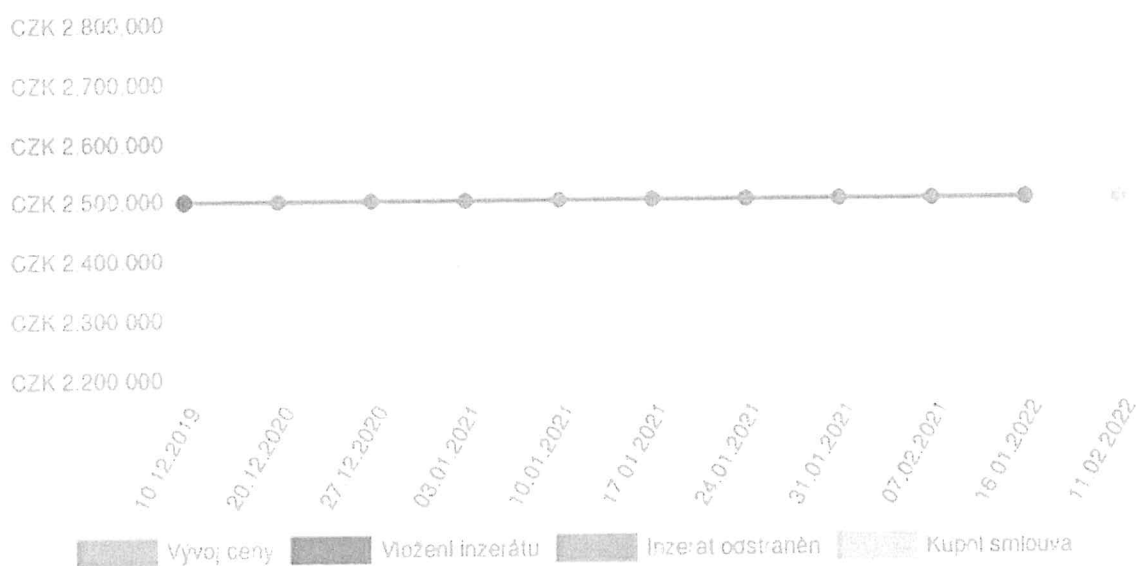


Pozemek, 14500 m², Hradec-Nová Ves, okres Jeseník

Celková cena: 2 500 000 Kč

Lokalita: Hradec-Nová Ves, okres Jeseník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

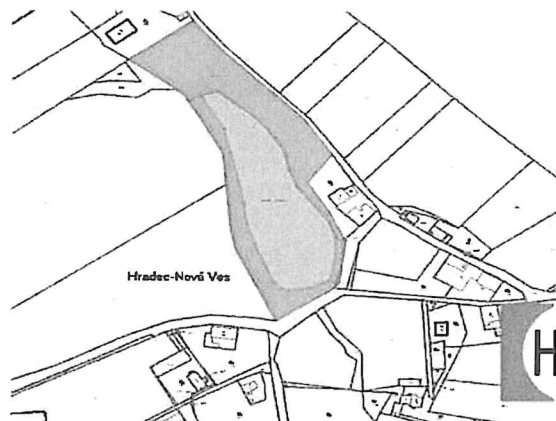
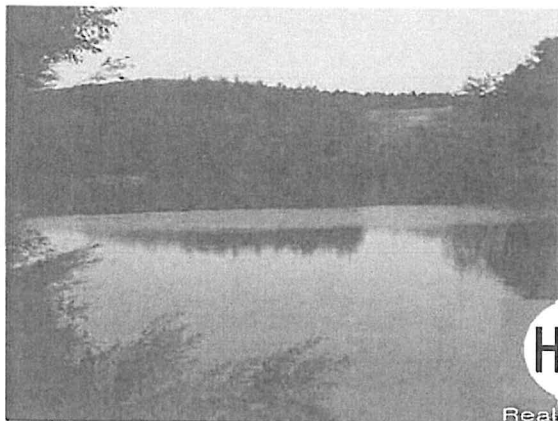


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Hradec-Nová Ves, okres Jeseník	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Datum podpisu KS	11.02.2022	Číslo řízení	V-445/2022-811
Plocha pozemku	14500 m ²	Druh pozemku	Ostatní

Nabízíme k prodeji rybník o velikosti 8908 m² s přílehlými pozemky o velikosti 5581m² v obci Hradec okres Jeseník. Na pozemku se nachází okrasné dřeviny, je bez oplocení. Přílehlé pozemky mírně svažité. Přístup k pozemku je po místní komunikaci. V okolí se nachází spousta cyklistických tras a najdete zde klid, hezký výhled a relaxaci. Momentálně bez využití a většího zarybnění.

4. Fotodokumentace

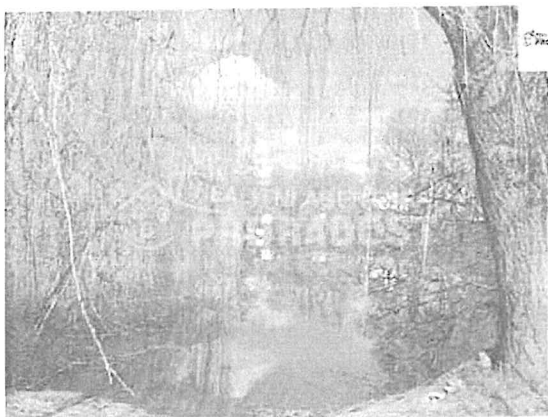


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

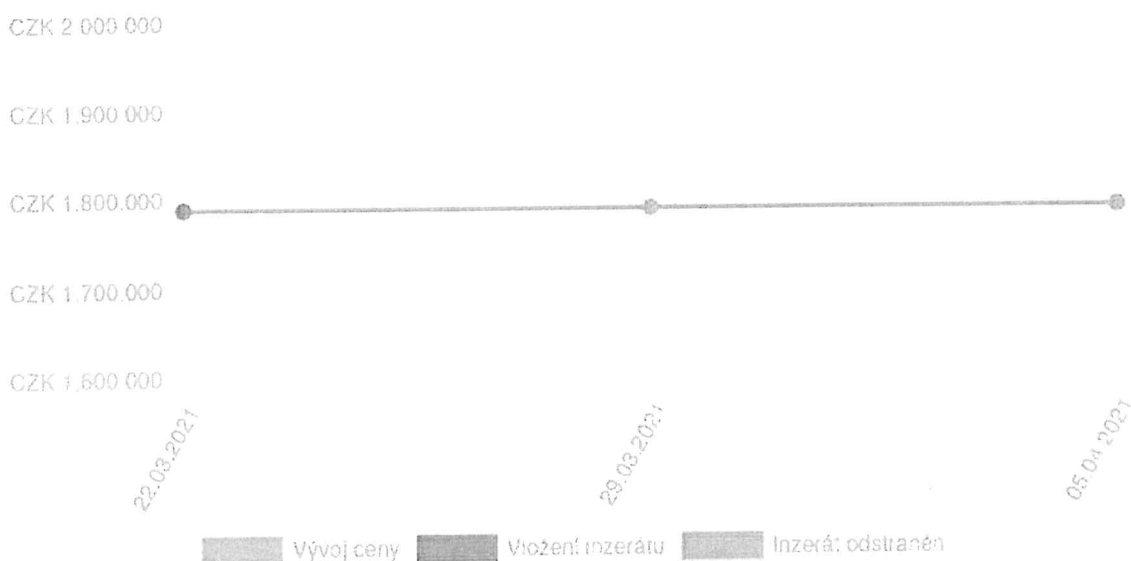


Pozemek, 2637 m², Batorova, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 1 790 000 Kč

Lokalita: Batorova, Ostrava, okres Ostrava-město

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

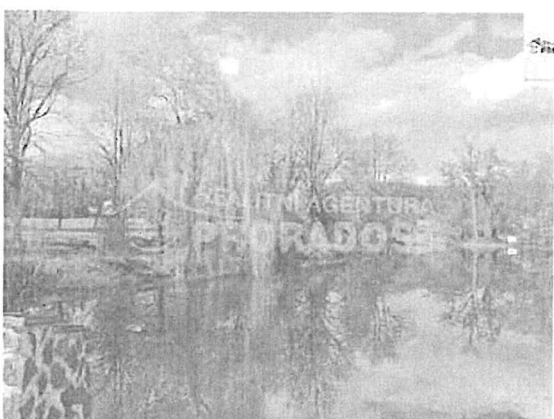
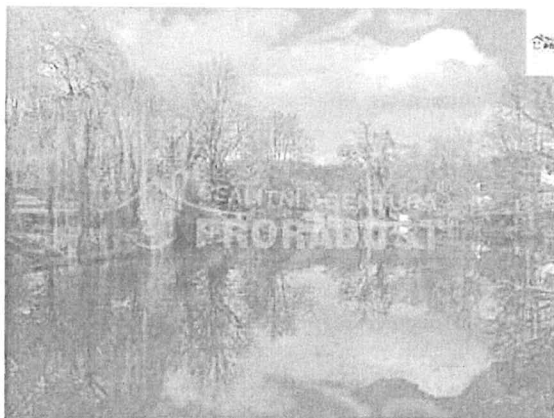


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

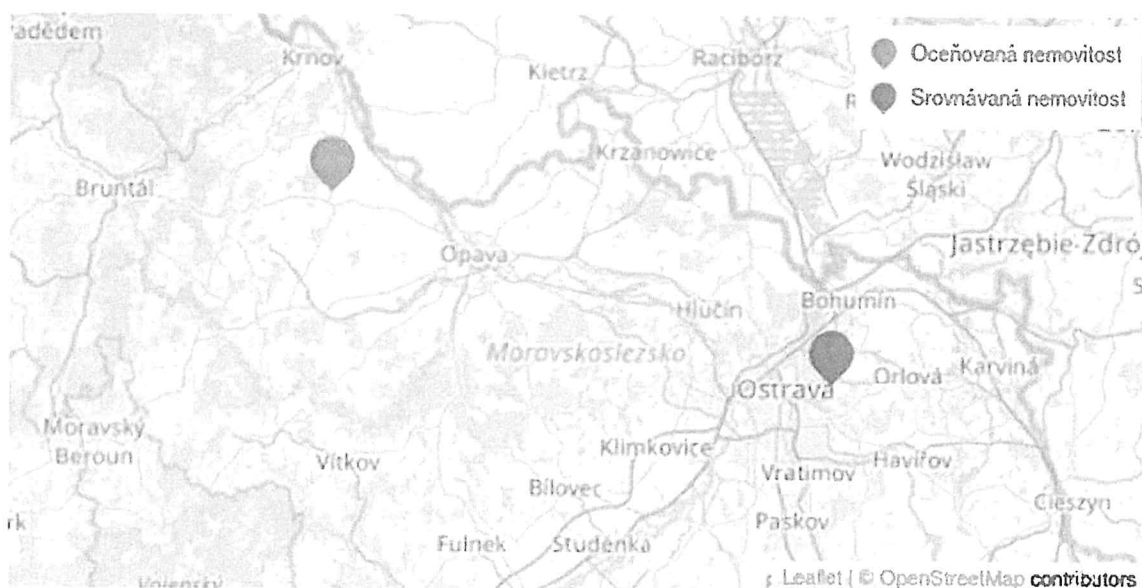
Lokalita	Batorova, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena	1 790 000 Kč
Plocha pozemku	2637 m ²	Elektřina	230V
Druh pozemku	Ostatní		

Nabízíme k prodeji krásný chovný rybník plný ryb o velikosti 2637m², který se nachází v Ostravě - Radvanicích. Tento rybník má přítok i odtok a plno ryb. A pokud by to pro Vás bylo málo a chtěli by jste u tohoto rybníku bydlet můžeme Vám hned k němu nabídnout i pozemek určený k výstavbě buď velký jako investici k developerskému projektu kde se dá krásně vystavět pár domů či řadovek. Nebo ukrojit menší část pozemku od velikosti 1000m², ale to záleží na domluvě. Rybník se nachází v rezidenční zóně a dojezd do centra Ostravy je pouhých pět minut. Pro bližší informace doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Česká republika – Státní pozemkový úřad

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov

IČO: 013 12 774

DIČ: CZ01312774

za který právně jedná Mgr. Dana Lišková, ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Moravskoslezský kraj,

adresa: Libušina 502/5, 702 00 Ostrava 2

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 170018-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

pan **Jakub Piatke**

r.č.:

bytem: Velké Heraltice

(dále jen "nájemce")

– na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU o nájmu vodní nádrže č. 106 N 21/22

Čl. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s nemovitými věcmi ve vlastnictví státu specifikovanými v čl. II této smlouvy vedenými u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj Katastrálního pracoviště Opava.

Čl. II

Předmětem této nájemní smlouvy je vodní nádrž s názvem Heraltický rybník IDmaj: 1211 zřízený na parc. č. 1115/2, druh pozemku vodní plocha (vodní nádrž umělá), v obci Velké Heraltice, katastrálním území Velké Heraltice, který je ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, vodním dílem IV. kategorie.

Předmětem pronájmu jsou dále pozemky p.č. 1114/1 a 1114/5 druh pozemku ostatní plocha (jiná plocha), v obci Velké Heraltice, katastrálním území Velké Heraltice.

Technické údaje o předmětu nájmu:

- 1) název vodní nádrže: Heraltický rybník,
- 2) vodní plocha v ha: 0,2028 ha,
- 3) ochranný prostor (retenční): p.č. 1109/2, 1110/1, 1110/2, 1110/3, 1113/1, 1113/2, 1113/3, 1114/4, 1114/5,
- 4) popis stávajícího stavu nádrže: funkční, schopná provozu,
- 5) příslušenství: bezpečnostní přeliv.

.....
parafa nájemce

Předmět nájemní smlouvy je také specifikován v „Příloze nájemní smlouvy o nájmu vodní nádrže č. 106N21/22“ a upřesněn vyznačením pozemků a vodní plochy ve snímcích katastrální mapy, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. III

1) Pronajímatel přenechává nemovité věci uvedené v čl. II této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) nájemci za účelem:

provozování sportovního rybolovu, včetně obnovy, údržby, oprav a revizí předmětu nájmu, a dále pak kontroly a potřebného technickobezpečnostního dohledu nad předmětem nájmu, a to vše v souladu s příslušnými předpisy (neslouží k podnikání).

2) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a předmět nájmu shledal způsobilým k zamýšlenému způsobu užívání.

3) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není možné měnit účel užívání stanovený touto smlouvou.

Čl. IV

1) Tato smlouva se uzavírá od **15. 12. 2021** na dobu neurčitou.

2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.

3) Nájemní smlouvu lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní lhůtě, a to vždy jen k 1. 11. běžného roku výpovědí doručenou druhé smluvní straně nejpozději do šesti měsíců před tímto dnem.

4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci. Neužívá-li nájemce předmět nájmu v souladu se smlouvou, pozbyl-li nájemce potřebná oprávnění či povolení k provozování předmětu nájmu nebo nedodrží-li nebo porušuje-li nájemce ustanovení této smlouvy, jedná se pro účely této smlouvy o porušení povinností zvláště závažným způsobem.

5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.

6) Pro případ, že by ke dni ukončení nájmu nájemce neslovil rybí obsádku, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel zajistí slovení na své náklady s tím, že slovená obsádka bude realizována na trhu v obvyklých cenách. Nájemci bude uhrazen výtěžek z prodeje snížený o náklady spojené se slovením, realizací prodeje a event. o nedoplatek nájemného z této smlouvy.

Čl. V

1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.

2) Nájemné se platí **ročně dopředu** vždy k 1. 11. běžného roku.

3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **6 173 Kč** (slovy: Šesttisícjednostosedmdesát tři koruny české).

4) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 31. 10. 2022 včetně činí **5 429 Kč** (slovy: Pět tisíc čtyřicet dva devět korun českých) a bude uhrazeno **do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy**.

5) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 170018-3723001/0710, variabilní symbol 10612122.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

6) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710, variabilní symbol 10612122.



.....
parafa nájemce

7) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2232 OZ).

8) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. 11. běžného roku jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.

Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele nejpozději do 1. 9. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek a nájemce bude povinen novou výši nájemného platit s účinností od nejbližší platby nájemného.

Základem pro výpočet zvýšeného nájemného bude nájemné sjednané před tímto zvýšením.

V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí ji jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

9) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.

10) Smluvní strany sjednávají odlišně od § 2208 OZ to, že nájemce nemá právo na slevu z nájemného nebo prominutí nájemného ve vazbě na to, že k pozemkům, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, není zajištěn přístup.

Čl. VI

Nájemce je povinen:

a) užívat předmět nájmu v rozsahu a pouze k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu, a platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí, jež jsou předmětem nájmu,

b) udržovat na své náklady předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby nedocházelo k ohrožení bezpečnosti osob, majetku a jiných chráněných zájmů,

c) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli nebo třetím osobám vznikla; je-li třeba k odvrácení hrozící škody neodkladně zakročit, je nájemce povinen zakročit.

d) dodržovat platné předpisy vztahující se k jeho činnosti a k užívání předmětu nájmu, zejména zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství), ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jakož i další předpisy bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické (počítaje v to i předpisy o likvidaci odpadů). Platné předpisy je nájemce povinen dodržovat i v rámci běžné údržby, běžných oprav a revizí, přičemž je povinen dbát zvýšené opatrnosti s ohledem na ekologickou a krajinnou funkci vodní nádrže. Při těchto činnostech nájemce úzce spolupracuje s orgány životního prostředí. V případě porušení některého z ustanovení dotčených předpisů nájemcem nenese pronajímatel z tohoto titulu žádnou odpovědnost.

Při této činnosti je nájemce povinen důsledně postupovat podle provozního nebo manipulačního řádu pro vodní nádrž Heraltický rybník.

e) při péči o vodní nádrž důsledně zajišťovat:

Provádění technickobezpečnostního dohledu dle „Metodického pokynu k provádění technickobezpečnostního dohledu na hrázích malých vodních nádrží IV. kategorie“ – Ministerstvo zemědělství ČR č.j. 37380/2010-15000 – http://eaagri.cz/public/web/file/94748/Souhrnny_MP_k_vykonu_TBD.pdf


.....
parafa nájemce

- f) oznámit pronajímateli minimálně čtrnáct dnů předem datum vypuštění vodní nádrže a umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě prohlídku vypuštěné vodní nádrže. Nájemce je povinen při vypouštění vodní nádrže dbát na to, aby nedocházelo k úniku sedimentů z vodní nádrže.
- g) veškeré údržbové, případně stavební práce provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je odpovědný za všechny škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci, zákazníky, dodavateli a dalšími osobami. Této odpovědnosti není možné se zprostit.
- h) pojistit na svůj náklad ve prospěch pronajímatele hráz vodní nádrže proti živelní události. Pronajímatel nebude hradit náklady na slovení rybí obsádky v případě poklesu hladiny nebo vypuštění vodní nádrže za účelem manipulace s vodou v případě havarijního stavu hráze, výpustního zařízení, v důsledku ochrany bezpečnosti osob nebo majetku, apod.,
- i) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup na předmět nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a k provádění nutných oprav, a dále jestliže to vyžádá náhle vzniklý havarijní stav či živelní událost. O vstupu na předmět nájmu pronajímatel nájemce neprodleně uvědomí, jestliže nájemce nebyl informován předem,
- j) trpět věcná břemena a služebnosti, pokud jsou spojená s předmětem nájmu,
- k) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv vztahujících se k předmětu nájmu, případně sousedských práv,
- l) na své náklady dále zajistit následující:
- řádný stav povrchových ploch kolem vodní nádrže, především 2x ročně kosení porostu na hrázi, březích, včetně odklizení pokosené hmoty,
 - péči o doprovodnou zeleň, odstranění poškozených dřevin z hráze a bezprostředního okolí vodní nádrže v souladu s příslušnými předpisy o ochraně životního prostředí, v případě havarijních stavů dřevin ohrožujících bezpečnost osob pohybujících se na přibřežních pozemcích řešit tyto stavy bezodkladně v koordinaci s pronajímatelem,
 - nutnou manipulaci,
 - údržbu objektů vodní nádrže.

Tyto činnosti je povinen nájemce provádět v souladu s příslušnými právními předpisy.


ČI. VII

Nájemce není oprávněn:

- nevhodným způsobem zasahovat do krajinného charakteru vodní nádrže a přilehlých pozemků (např. terénními úpravami, nepovoleným kácením dřevin),
- provádět úpravy vodní nádrže a vybavení s nádrží souvisejících či úpravypřilehlých pozemků bez výslovného souhlasu pronajímatele,
- provozovat či umožnit na vodní nádrži plavbu motorových plavidel a ostatní činnosti, které by mohly ohrozit obecné nakládání s povrchovými vodami či jiným způsobem zhoršovat kvalitu vody ve vodní nádrži.

ČI. VIII

- 1) Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že předmět nájmu nebo jeho část může být pronajímatelem převedena na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 OZ.
- 2) Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že k pozemkům, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, nemá zajištěn přístup a tuto smlouvu uzavírá s tím, že si přístup zajistí bez toho, aby mohl požadovat po pronajímateli jakékoli plnění.


.....
parafa nájemce

Čl. IX

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. X

Pronajímatel jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje ve smlouvě uvedený subjekt osobních údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této smlouvy. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu svých osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Smluvní strany se zavazují, že při správě a zpracování osobních údajů budou dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se pronajímatel zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. XI

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou dodatku k této smlouvě, a to na základě dohody účastníků smlouvy, není-li touto smlouvou stanoveno jinak.

2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů týkajících se jejich specifikace jako smluvní strany této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

Čl. XII

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.

Čl. XIII

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v čl. IV odst. 1) této smlouvy.

Čl. XIV

Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí, a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Ostravě dne 15 -12- 2021

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad
pro Moravskoslezský kraj
Libušina 502/5
702 00 Ostrava 2

(Handwritten marks)

.....
Mgr. Dana Lišková
ředitelka
Krajského pozemkového úřadu
pro Moravskoslezský kraj
pronajímatel

.....
Jakub Piatke
nájemce

Za správnost: Bc. Kateřina Crhová

(Handwritten mark)

(1)
4

Příloha nájemní smlouvy o nájmu vodní nádrže č.106N21/22

Variabilní symbol: 10612122

Uzavřeno:

Roční nájem: 6 173 Kč

Datum tisku: 30.11.2021

Účinná od: 15.12.2021

Nájemce:

Název

Adresa

Piatke Jakub

, Velké Heraltice

Nemovitosti:

Poznámka	Parcela /	Díl	Skup.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	% Inflace	Nájem [Kč]
Katastr: Velké Heraltice										
	1114	1	2	14	10002	ha	10 000,00	4 422		4 422,00
	1114	5	2	14	10002	ha	10 000,00	230		230,00
IDmaj: 1211	1115	2	2	11	10002	ha	7 500,00	2 028		1 521,00
Celkem za katastr								6 680		6 173,00
Celkem								6 680		6 173

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²



.....příloha nájemce



Výpočet nájmu z nájemní smlouvy o nájmu vodní nádrže č. 106N21/22

Datum tisku: 30.11.2021

Spočítáno k datu splátky: 1. 11. 2022

Vydané parcely:

Poznámka	Parcela /	Díl	Skup.	Výměra [m ²]	Datum zahájení nájmu	Datum ukončení nájmu	Počet dní	Nájem [Kč]
Celkem vydané parcely								

Stávající parcely:

Poznámka	Parcela /	Díl	Skup.	Výměra [m ²]	Datum zahájení nájmu	Datum ukončení nájmu	Počet dní	Nájem [Kč]
Katastr: Velké Heraldice								
	1114	1	2	4422,00	15.12.2021		321	3 888,94
	1114	5	2	230,00	15.12.2021		321	202,27
IDmaj: 1211	1115	2	2	2028,00	15.12.2021		321	1 337,65
Celkem za katastr				6680,00				5 428,86
Celkem stávající parcely				6680,00				5 428,86
Celkem splátka								5 429

P

.....perat's nájemce

cro!

Zpráva z místního šetření -

pozemek p. č. 1114/1, p. č. 1114/5 včetně části stavby rybníka a p. č. 1115/2 včetně části stavby rybníka

katastrální území: Velké Heraltice

obec: Velké Heraltice

okres: Opava

Šetřené pozemky včetně části stavby rybníka jsou ve vlastnictví ČR – příslušnost hospodařit s majetkem státu SPÚ (LV 10002).

Pozemek p. č. 1114/1 o výměře 4422 m²

- druh pozemku: ostatní plocha
- předmětný pozemek funkčně navazuje na stavbu Heraltického rybníka (obr. č. 9-10)
- na pozemku se nachází i přístup k rybníku (obr. č. 7-8)
- je převážně zatravněn, v části se nacházejí stromy a náletové dřeviny (obr. č. 5-6)

Pozemek p. č. 1114/5 o výměře 230 m²

- druh pozemku: ostatní plocha
- součástí pozemku je část stavby Heraltického rybníka (hráz) včetně příslušenství (bezpečnostní přeliv) - obr. č. 1-2
- rybník se nachází u komunikace vedoucí z Velkých Heraltic do Košetic, která je ve vlastnictví Moravskoslezského kraje
- větší část rybníka vč. příslušenství (požerák) je ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Velké Heraltice

Pozemek p. č. 1115/2 o výměře 2028 m²

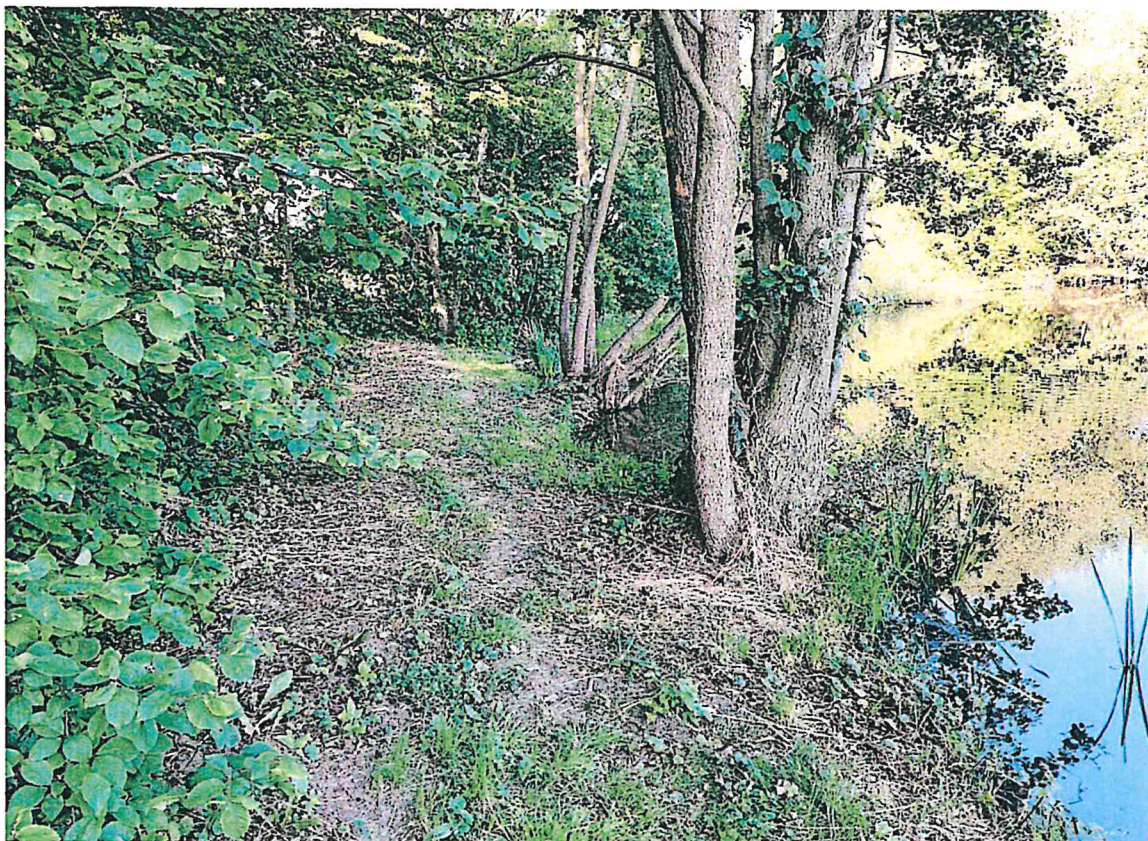
- druh pozemku: vodní plocha
- součástí předmětného pozemku je část stavby Heraltického rybníka (vodní plocha, hráz) – obr. č. 3-4

Zapsal: Hartmann Rudolf

Zápis ze dne 27.6.2023

Přílohou zprávy je fotodokumentace

Obrázek 1 - pozemek p. č. 1114/5 vč. části hráze Heraltického rybníka



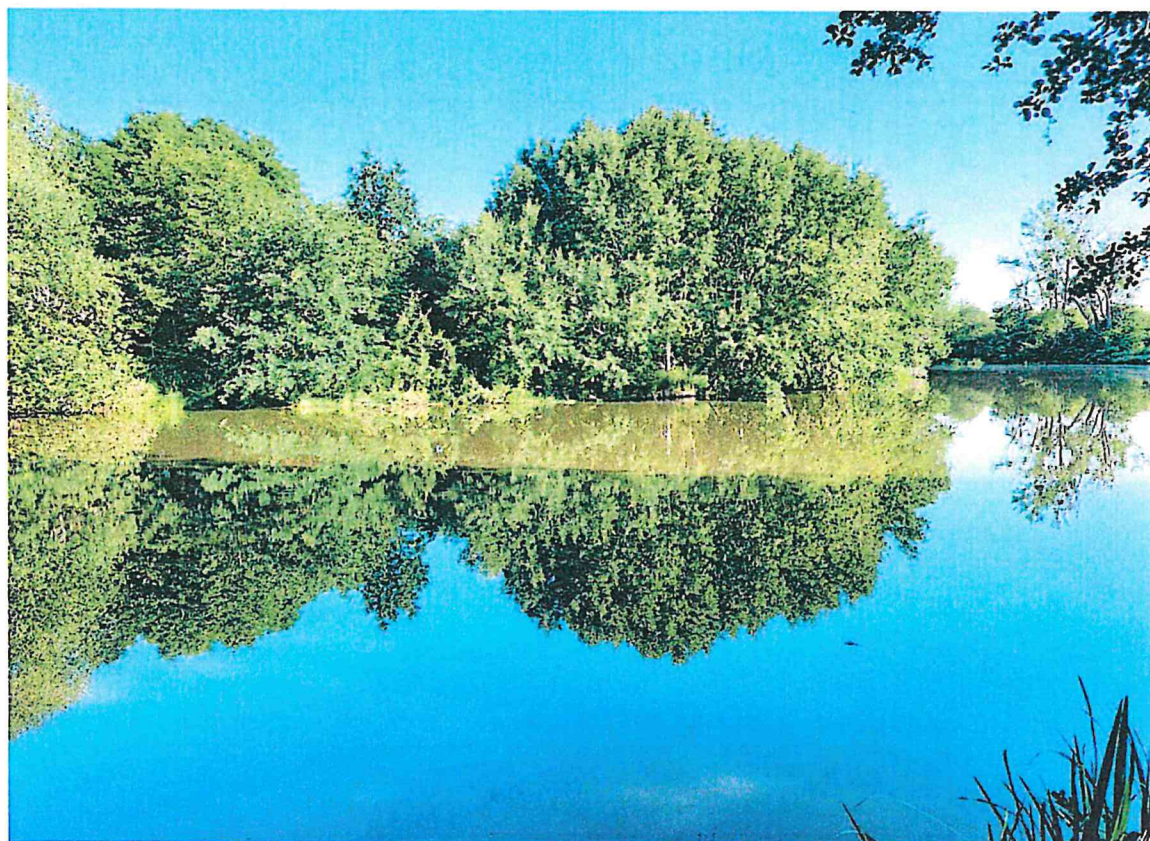
Obrázek 2 - pozemek p. č. 1114/5 vč. bezpečnostního přelivu



Obrázek 3 - pozemek p. č. 1115/2 vč. části Heraltického rybníka



Obrázek 4 - pozemek p. č. 1115/2 vč. části Heraltického rybníka



Obrázek 5, 6 - pozemek p. č. 1114/1 (část)



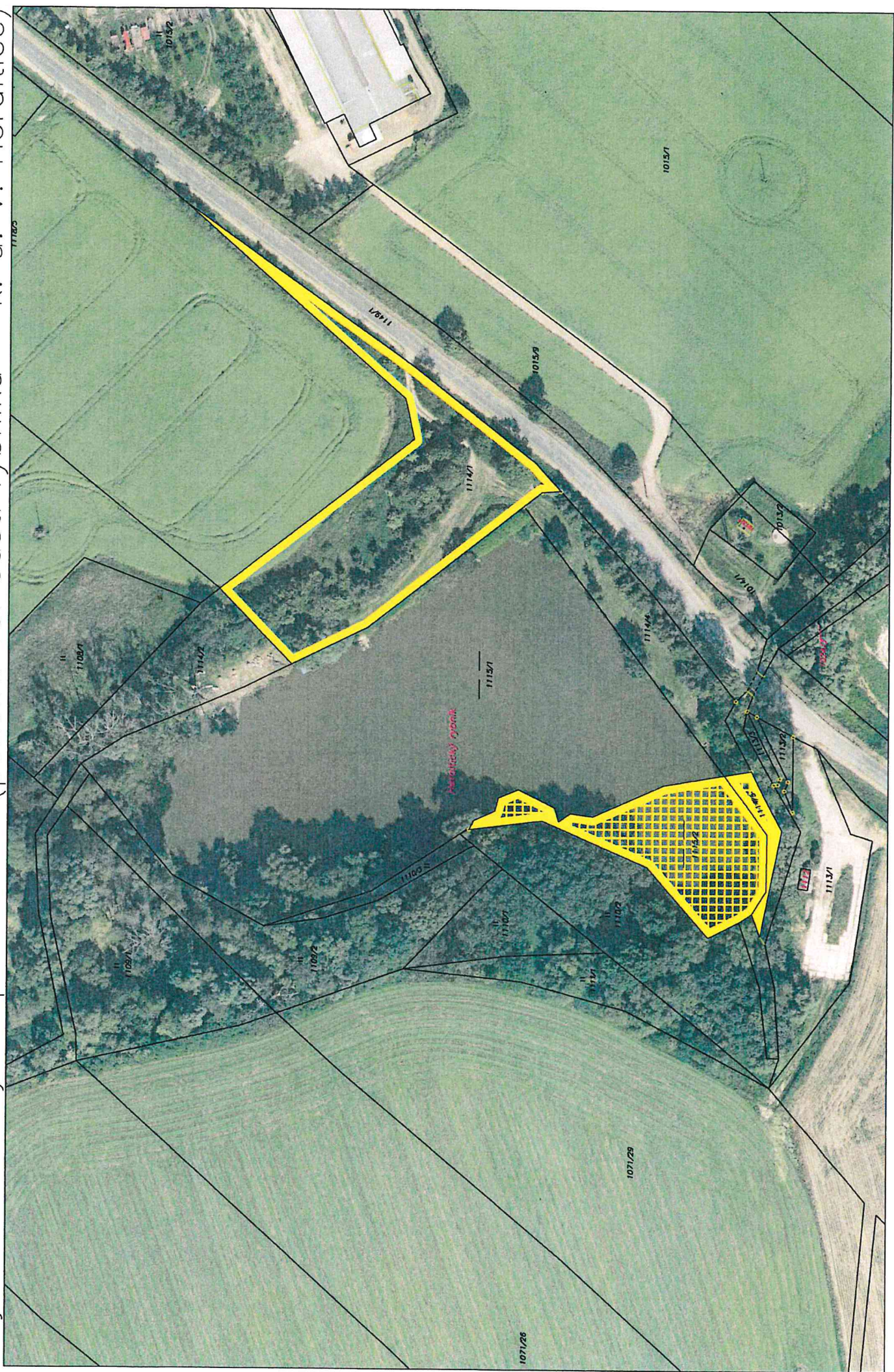
Obrázek 7, 8 - pozemek p. č. 1114/1 (část)



Obrázek 9, 10 - celkový pohled na Heraltický rybník

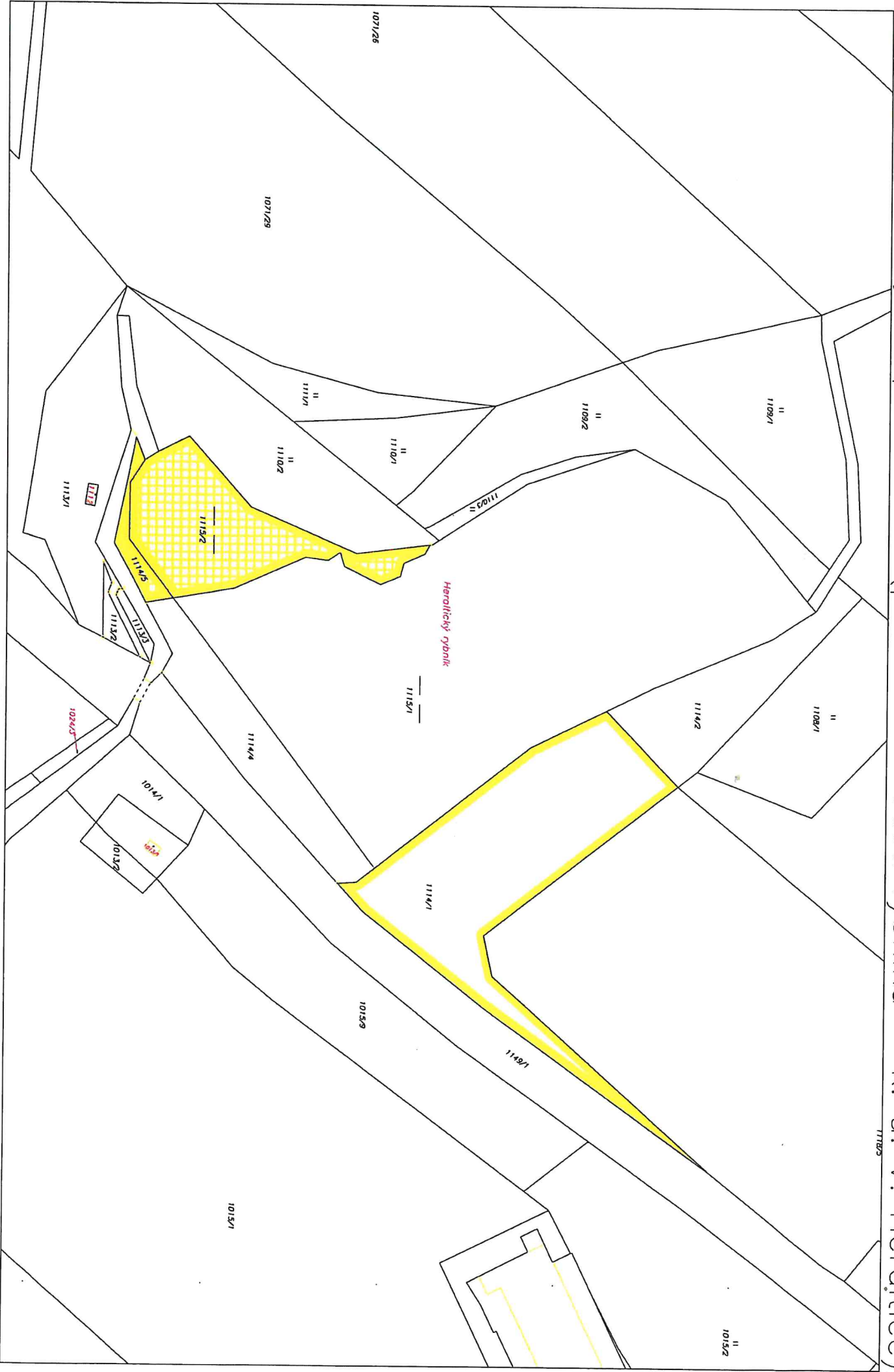


Majetek navržený do privatizace (pozem. vč. části rybníka – k. ú. V. Heraldice)



1:1500

Majetek navržený do privatizace (pozem. vč. části rybníka – k. ú. V. Herajčice)



1:1500