

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 086312/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Frýdek-Místek Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M. Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek
Číslo jednací:	142 EX 00204/25
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Velké Albrechtice, obec Velké Albrechtice, okres Nový Jičín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	04.11.2025
Zpracováno ke dni:	04.11.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 33 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.01.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1792/31 (výměra 12610 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) v obci Velké Albrechtice, okres Nový Jičín, katastrální území Velké Albrechtice na listu vlastnictví č. 894.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

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: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, územní plán, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, situační výkresy inženýrských sítí, Veřejný registr půdy LPIS, Odhad tržní hodnoty nemovité věci číslo 84/502/2023.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1792/31
Adresa předmětu ocenění:	Velké Albrechtice, Velké Albrechtice, okres Nový Jičín
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Velké Albrechtice
Ulice:	Ostravská
Katastrální území:	Velké Albrechtice
Počet obyvatel:	1 176

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 386,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 1 176 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 1 176 obyvatel	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{942,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 04.11.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Na prohlídce nikdo nebyl přítomen.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

AMARTEX group s.r.o., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1792/31 (výměra 12610 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) v obci Velké Albrechtice, okres Nový Jičín, katastrální území Velké Albrechtice na listu vlastnictví č. 894.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 1792/31 (druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) o celkové výměře 12610 m².

Oceňovaný pozemek je určen pro komerční výstavbu. Dle územního plánu Velké Albrechtice je oceňovaný pozemek regulován jako plochy změn VS – smíšené výrobní, Z8. Dále se nachází zčásti v ochranném pásmu silnice II. třídy.

Sklon pozemku je rovinatý a mírně svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1899/6	ostatní plocha	Moravskoslezský kraj, hospodaření se svěřeným majetkem kraje pro Správu silnic Moravskoslezského kraje

Pozemek leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá komerční zástavbě.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v rámci obce jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V rámci obce je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v rámci obce, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací a zeleň v podobě luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Omezení vlastnického práva, jiné zápisy, uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze.

Zatížení inženýrskými sítěmi:

- Přes pozemek vede nadzemní elektrické vedení VN do 35 kV ČEZ Distribuce a.s.
- Přes pozemek vede neprovozovaná síť elektronických komunikací CETIN a.s.

Dle Veřejného registru půdy LPIS neobhospodařován.

V příloze Odhadu tržní hodnoty nemovité věci číslo 84/502/2023 je přiložena Veřejnoprávní smlouva o umístění stavby č.j.: MBC/13945/18/SÚ/Va 1593/2018 ze dne 23.07.2018, jejíž předmětem je stavba haly ATIC Bílovec. Dále je v téže příloze Dohoda o změně veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby nahrazující současné územní rozhodnutí č.j.: MBC/6342/22/SÚ/Va 970/2022, **který prodloužil účinek do 01.02.2024:**

2.2 Článek VIII. Veřejnoprávní smlouvy - Doba trvání smlouvy a účinnost smlouvy se ve smyslu dohody o prodloužení účinnosti veřejnoprávní smlouvy se doplňuje o odstavec:

Veřejnoprávní smlouva ze dne 24.8.2018 pod č.j. MBC/13945/18/SÚ/Va 1593/2018 nabyla účinnosti dne 29.8.2018 s platností 2 roky. Na základě dohody o změně veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby uzavřené dne 26. 6. 2020 se účinek výše uvedené veřejnoprávní smlouvy prodloužil do 23.4.2022. Na základě podaného návrhu se účinek výše uvedené veřejnoprávní smlouvy ve znění dohody o změně veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby uzavřené dne 26. 6. 2020 prodloužil do 1.2.2024.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 1792/31 (druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond)
	Celková výměra	12610 m ²
	Druh pozemku	komerční pozemek
	Územní plán	Dle územního plánu Velké Albrechtice je oceňovaný pozemek regulován jako plochy změn VS – smíšené výrobní, Z8. Dále zčásti ochranné pásmo silnice II. třídy.
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý až mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístupová cesta
	Stavby na pozemku	nenachází se

Širší vztahy	Popis okolí	komerční zástavba
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v rámci obce jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v rámci obce je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v rámci obce je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v rámci obce, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Omezení vlastnického práva, jiné zápisy, uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze.

		Zatížení inženýrskými sítěmi: • Přes pozemek vede nadzemní elektrické vedení VN do 35 kV ČEZ Distribuce a.s. • Přes pozemek vede neprovozovaná síť elektronických komunikací CETIN a.s. Dle Veřejného registru půdy LPIS neobhospodařován. V příloze Odhadu tržní hodnoty nemovité věci číslo 84/502/2023 je přiložena Veřejnoprávní smlouva o umístění stavby č.j.: MBC/13945/18/SÚ/Va 1593/2018 ze dne 23.07.2018, jejíž předmětem je stavba haly ATIC Bílovec. Dále je v téže příloze Dohoda o změně veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby nahrazující současné územní rozhodnutí č.j.: MBC/6342/22/SÚ/Va 970/2022, <u>který prodloužil účinek do 01.02.2024:</u> 2.2 Článek VIII. Veřejnoprávní smlouvy - Doba trvání smlouvy a účinnost smlouvy se ve smyslu dohody o prodloužení účinnosti veřejnoprávní smlouvy se doplňuje o odstavec: Veřejnoprávní smlouva ze dne 24.8.2018 pod č.j. MBC/13945/18/SÚ/Va 1593/2018 nabyla účinnosti dne 29.8.2018 s platností 2 roky. Na základě dohody o změně veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby uzavřené dne 26. 6. 2020 se účinek výše uvedené veřejnoprávní smlouvy prodloužil do 23.4.2022. Na základě podaného návrhu se účinek výše uvedené veřejnoprávní smlouvy ve znění dohody o změně veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby uzavřené dne 26. 6. 2020 prodloužil do 1.2.2024.
--	--	---

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.11.2025 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 majtkové, 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.“

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.

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,02
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,388}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,388}$$

1. Pozemek parc. č. 1792/31

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,388$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přes pozemek vede nadzemní elektrické vedení VN do 35 kV ČEZ Distribuce a.s. a neprovozovaná síť elektronických komunikací CETIN a.s.	I	-0,06

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,940$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,940 * 0,388 = 0,365$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	942,-	0,365	0,300	103,15	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1792/31	12 610	103,15	1 300 721,50
Stavební pozemek - celkem			12 610		1 300 721,50

Pozemek parc. č. 1792/31 - cena zjištěná celkem = 1 300 721,50 Kč

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Pozemek parc. č. 1792/31 1 300 722,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 1 300 722,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 300 720,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké 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. 1792/31 (výměra 12610 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) v katastrálním území Velké Albrechtice

k.ú. Velké Albrechtice, obec Velké Albrechtice, okres Nový Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Velké Albrechtice, Velké Albrechtice, okres Nový Jičín	12610 m ²	plochy změn VS – smíšené výrobní, Z8	zčásti v dosahu	možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinatý až mírně svažitý, přístup - bezproblémový	zčásti ochranné pásmo silnice II. třídy, přes pozemek vede nadzemní elektrické vedení VN do 35 kV ČEZ Distribuce a.s. a neprovozovaná síť elektronických komunikací CETIN a.s.
1	Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín	19245 m ²	z převážné části zastavitelné plochy SP-Z3 smíšené výrobní, z menší části stabilizované plochy SP-4 smíšené výrobní, z menší části plochy územních rezerv KD-R9 a koridor pro dopravní infrastrukturu KD-02	v dosahu	trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinatý, přístup - bezproblémový	chráněná ložisková území, věcné břemeno zřizování a provozování vedení, věcné břemeno podle listiny, věcné břemeno chůze a jízdy a věcné břemeno vedení
2	Hladké Životice, okres Nový Jičín	9000 m ²	plochy stabilizované VS - smíšené výrobní (podnikání nerušivého charakteru)	zčásti v dosahu	venkovní úpravy, trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinatý, přístup - bezproblémový	přes pozemek vede síť elektronických komunikací CETIN a.s., síť s NN a řád pitné vody
3	Bílovecká, Ostrava, okres Ostrava-město	12818 m ²	plochy občanského vybavení	v dosahu	venkovní úpravy, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu	přes pozemek vede nadzemní elektrické vedení VN do 35 kV ČEZ Distribuce a.s., chráněná ložisková

					povodní, svažitost - rovinatý až mírně svažitý, přístup - bezproblémový	území, zčásti pozemky v dobývacím prostoru, věcné břemeno podle listiny a věcné břemeno zřizování a provozování vedení
4	Svinov, Ostrava, okres Ostrava-město	27363 m ²	z převážné části plochy lehkého průmyslu, z menší části plochy orné půdy a plochy lesů	v dosahu	trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinatý, přístup - bezproblémový	zčásti koridor plynovodu VTL, přes pozemky vede cizí energetické vedení, chráněná ložisková území, zčásti pozemky v dobývacím prostoru a věcné břemeno podle listiny
5	Hrabyně, okres Opava	16361 m ²	z převážné části zastavitelné plochy VD-Z1 drobné výroby a výrobních služeb, z menší části zastavitelné plochy DS-Z1 silniční dopravy, koridor pro dopravní infrastrukturu a veřejně prospěšná stavba	zčásti v dosahu	možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - mírně svažitý, přístup - bezproblémový	věcné břemeno podle listiny, věcné břemeno zřizování a provozování vedení

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 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 818,65 Kč	0.7	1 273,06 Kč	0.9	0.93	1	1.04	1.01	0.98	0.861601104	1 477,55 Kč
2	1 800,00 Kč	0.7	1 260,00 Kč	0.9	1.04	1	1.02	1.02	1	0.9738144	1 293,88 Kč
3	2 285,85 Kč	0.7	1 600,09 Kč	1.05	1	1	1.04	1.02	0.98	1.0915632	1 465,87 Kč
4	1 132,92 Kč	0.9	1 019,63 Kč	1	0.85	0.7 ¹	1.04	1.01	0.96	0.59998848	1 699,42 Kč
5	1 159,46 Kč	0.9	1 043,52 Kč	0.95	0.96	0.8 ²	1.02	0.98	1.02	0.7438943232	1 402,78 Kč
Celkem průměr											1 467,90 Kč
Minimum											1 293,88 Kč
Maximum											1 699,42 Kč
Směrodatná odchylka - s											148,51 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 319,39 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 616,41 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší. Opakující se nabídka až 0,7.											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K3; č.4] rozdílná regulace územním plánem											
² [K3; č.5] rozdílná regulace územním plánem											

Komentář k nemovitosti č. 1:

Rozdílná velikost pozemků. Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – lokalita, chráněná ložisková území a věcná břemena. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Rozdílná velikost pozemků. Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – lokalita. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Rozdílná velikost pozemků. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, inženýrské sítě a venkovní úpravy. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4:

Rozdílná velikost pozemků. Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rozdílná regulace územním plánem, chráněná ložisková území, zčásti pozemky v dobývacím prostoru a věcné břemeno podle listiny. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5:

Rozdílná velikost pozemků. Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – lokalita, rozdílná regulace územním plánem a svažítost. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

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

1 467,90 Kč/m²

* 12610 m²

= 18 510 216 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

18 510 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1.300.720,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

18.510.000,- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné tržní hodnoty. 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 cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1792/31 (výměra 12610 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) v obci Velké Albrechtice, okres Nový Jičín, katastrální území Velké Albrechtice na listu vlastnictví č. 894.

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.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

18.510.000,- Kč

Slovy: osmnáctmilionůpětsetdesettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.01.2026



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, 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 086312/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Ortofoto mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Výřez z územního plánu,

Situační výkresy inženýrských sítí,

Veřejnoprávní smlouva o umístění stavby č.j.: MBC/13945/18/SÚ/Va 1593/2018 ze dne 23.07.2018 (uvedena v příloze Odhadu tržní hodnoty nemovité věci číslo 84/502/2023),

Dohoda o změně veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby nahrazující současné územní rozhodnutí č.j.: MBC/6342/22/SÚ/Va 970/2022 (uvedena v příloze Odhadu tržní hodnoty nemovité věci číslo 84/502/2023),

Fotodokumentace předmětu ocenění,

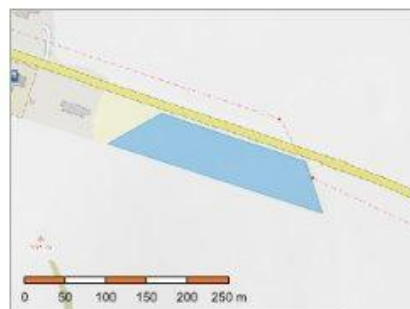
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1792/31
Obec:	Velké Albrechtice (568422)
Katastrální území:	Velké Albrechtice (778664)
Číslo LV:	894
Výměra [m ²]:	12610
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AMARTEX group s.r.o., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
61400	11270
64600	798
64610	542

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

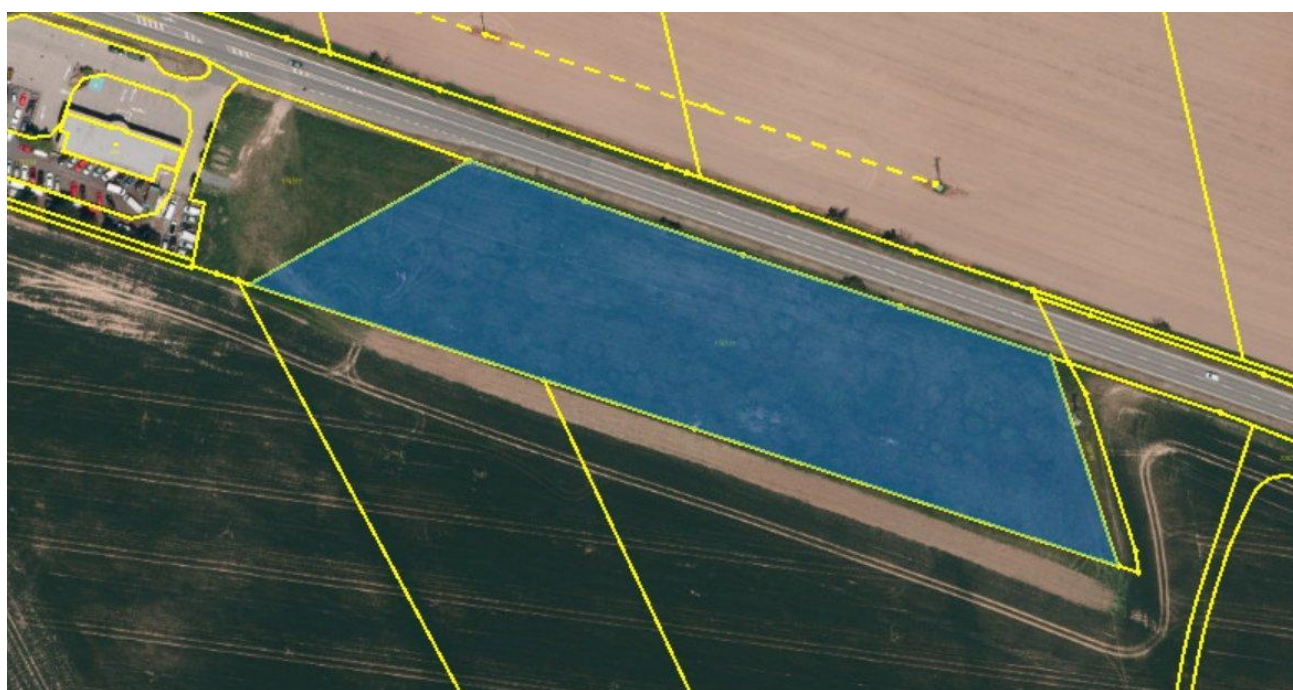
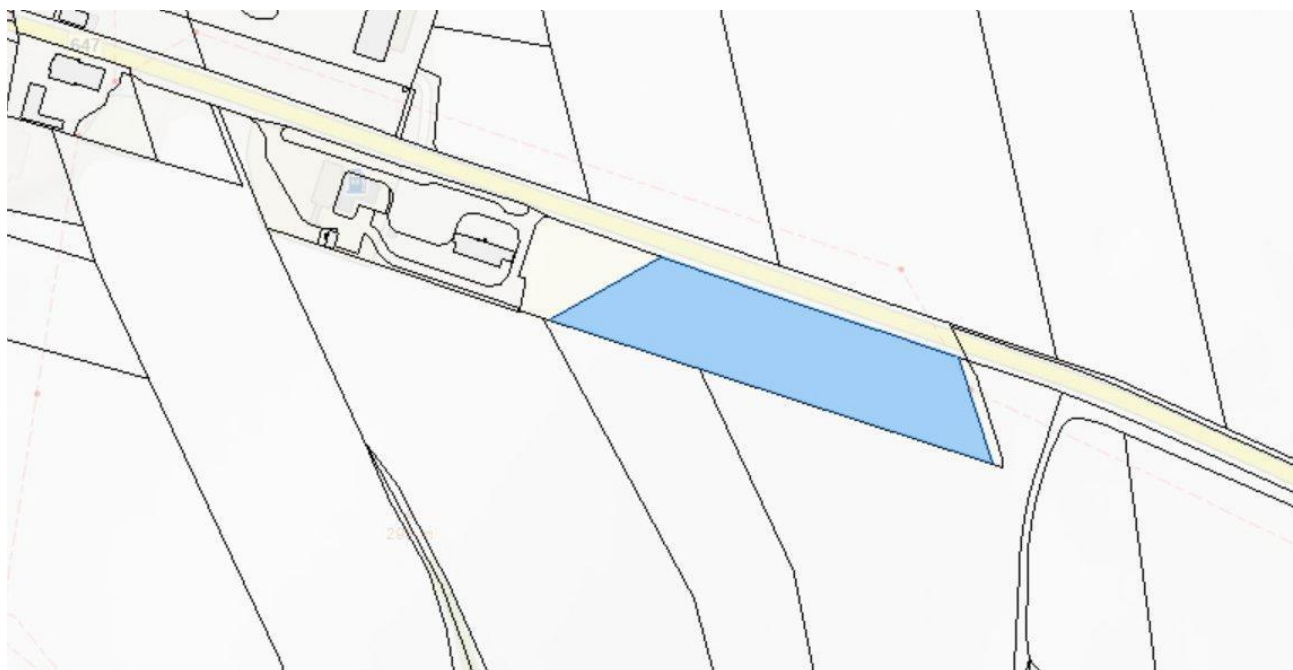
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení předběžného opatření
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - AMARTEX group s.r.o.
Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

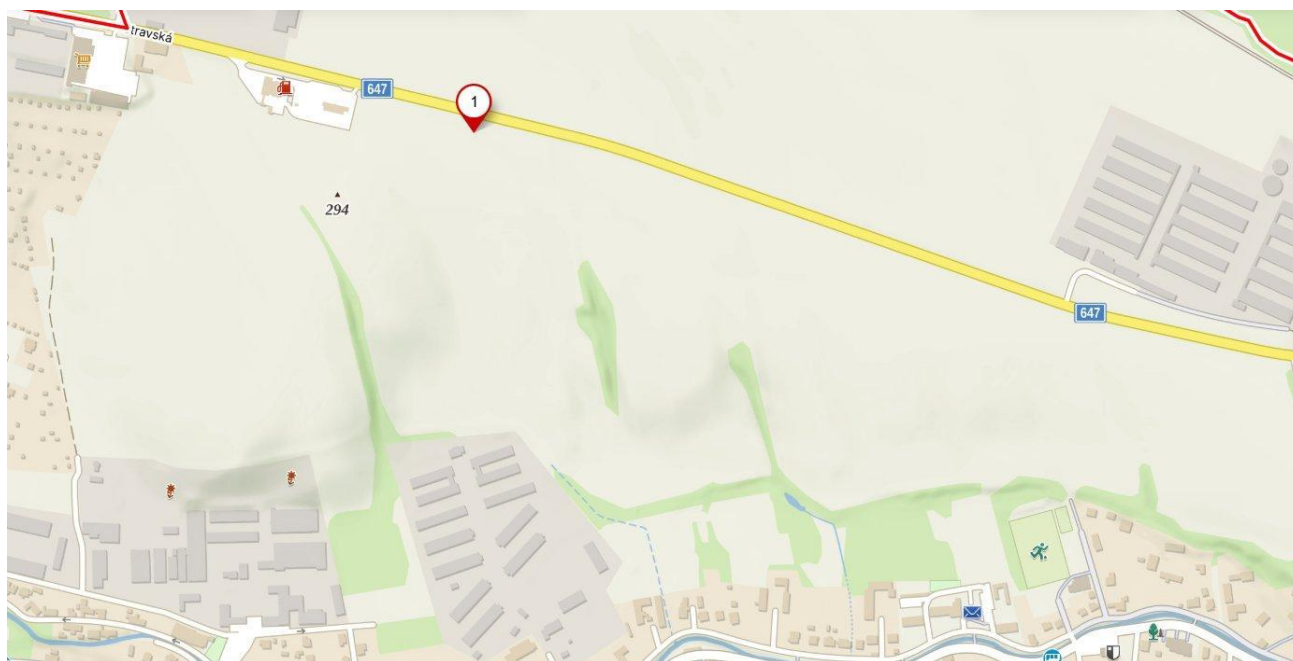
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín](#)

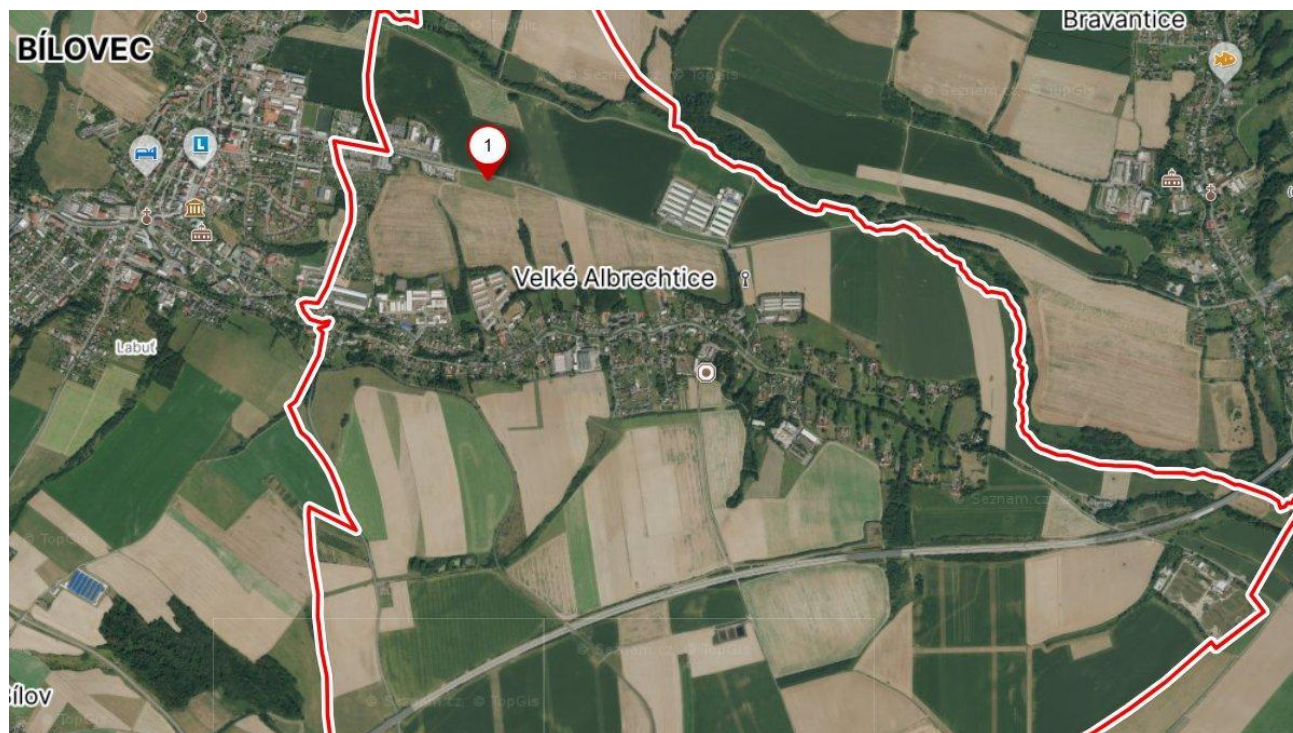
Katastrální mapa



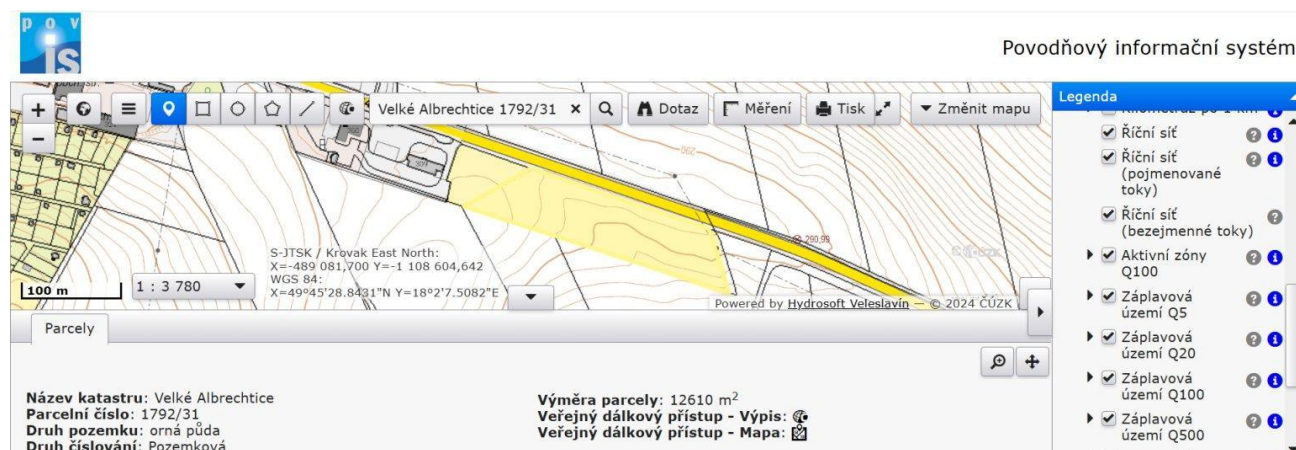
Situační mapa



Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Výřez z územního plánu



- **Výroba** v obci zůstane zastoupena pěti stávajícími výrobně skladovacími areály a čtyřmi areály zemědělské živočišné výroby. V jižní části obce u dálnice D1 je navržena **výrobní zóna Velké Albrechtice** - plocha Z9. Dále jsou u silnice II/647 navrženy dvě malé výrobní plochy Z7 a **Z8**.

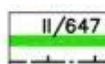
c)2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, že navazují na zastavěné území obce nebo vyplňují proluky uvnitř něj kromě plochy Z9.

Největší zastavitelná plocha je určena pro smíšenou výrobu Z9 – 21,75 ha, největší podíl zastavitelných ploch připadá na smíšenou výrobu – 23,4 ha z celkem 31,84 ha.

Přehled zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Velké Albrechtice:

označení plochy	katastrální území	převládající navrhovaný způsob využití	výměra v ha
Z1	u hranic s Bílovcem	smíšený obytný	1,85
Z2	centrum	smíšený obytný	6,19
Z4	dolní konec	smíšený obytný	0,20
Z5	dolní konec	smíšený obytný	0,20
Z7	u silnice II/647	smíšený výrobní	0,35
Z8	u silnice II/647	smíšený výrobní	1,30
Z9	Butovické pole	smíšený výrobní	21,75
celkem	-	-	31,84 ha



SILNICE II. TŘÍDY VČETNĚ OCHRANNÉHO PÁSMA

VS – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Převažující (hlavní) využití:

- pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, řemesla, výrobní služby
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení s výjimkou hřbitovů a velkoplošných hřišť

Přípustné využití:

- pozemky veřejných prostranství

12

- pozemky staveb a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch výroby, skladování, občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí
- pozemky parkovišť pro osobní a nákladní automobily, řadové garáže
- doprovodná a ochranná zeleň
- dopravní a technická infrastruktura
- nezbytný průchod cyklistických stezek, pěších komunikací
- bydlení pouze jako byt pro majitele nebo správce provozoven výroby a občanského vybavení
- umístování pouze stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší vybavených technologiemi zajišťujícími minimalizaci emisí znečišťujících nebo pachových látek; druh, rozsah a kapacita těchto činností musí respektovat kvalitu ovzduší v lokalitě a vzdálenost zdroje od obytné zástavby

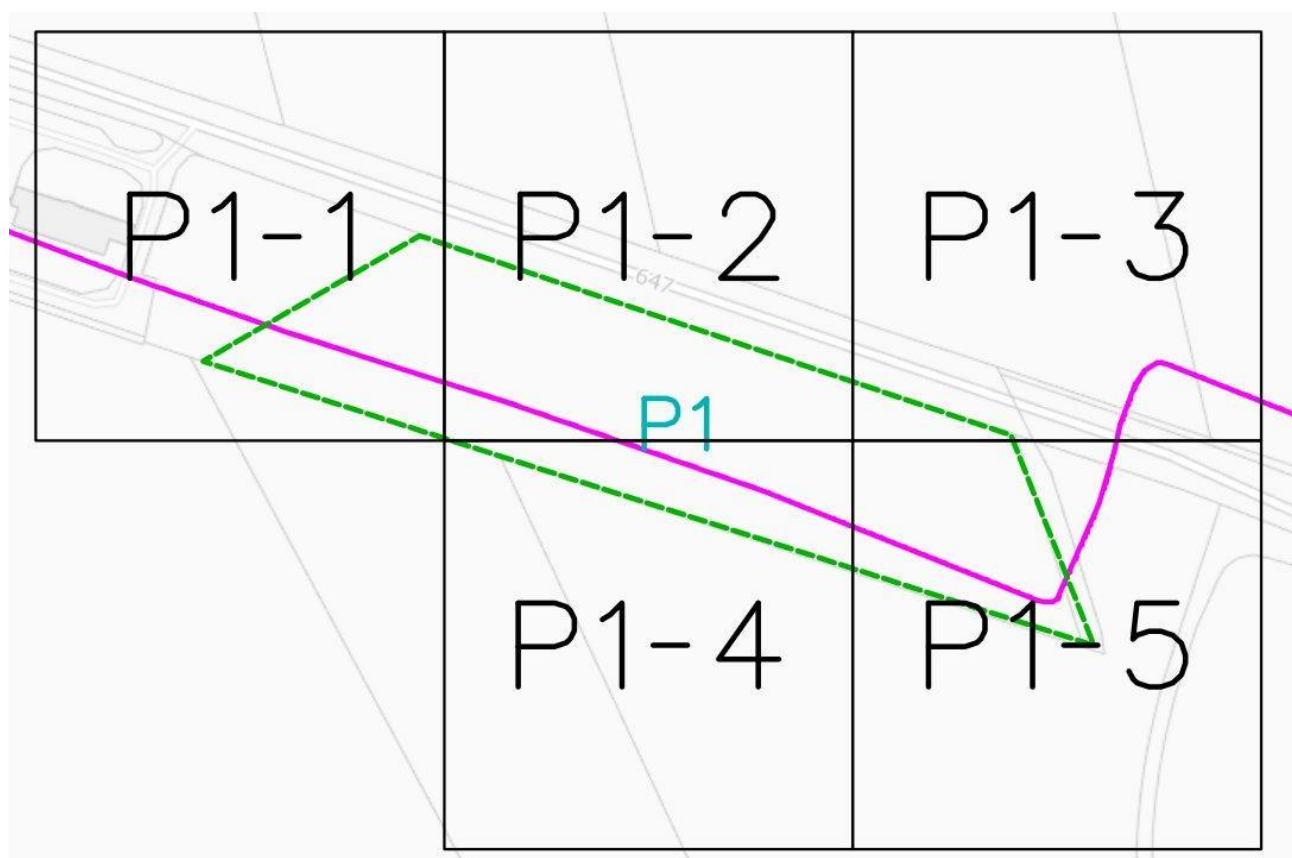
Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení nebo technologie, které by snižovaly kvalitu prostředí blízké obytné zástavby
- pozemky staveb, zařízení nebo činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí by překračovaly limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru
- pozemky staveb a činnosti, které jsou neslučitelné s převažujícím a přípustným využitím – především pozemky staveb pro bydlení, rekreaci, apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím

ČEZ Distribuce a.s.



LEGENDA

	hranice zájmového území k vyjádření		nezaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky
	NN přípojka, území s NN přípojkou CETIN		nebo souběh optického a metalického kabelu
	zaměřený průběh metalického kabelu		radiové sítě, ochranné pásma radiové sítě
	zaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky		nadzemní sítě
	nebo souběh optického a metalického kabelu		neprůvazované sítě
	nezaměřený průběh metalického kabelu		== kolektor, kabelovod
	nadzemní sítě cizí		podzemní sítě cizí
			sítě s NN

Veřejnoprávní smlouva o umístění stavby č.j.: MBC/13945/18/SÚ/Va 1593/2018 ze dne 23.07.2018 (uvedena v příloze Odhadu tržní hodnoty nemovité věci číslo 84/502/2023)



Tato veřejnoprávní smlouva nabyla

účinnosti dnem: 24. 8. 2018

MĚSTSKÝ ÚŘAD BÍLOVEC

dne 29. 8. 2018 podpis M. Vavrečková

**VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVA
O UMÍSTĚNÍ STAVBY**

Č.j.: MBC/13945/18/SÚ/Va 1593/2018

uzavřena v souladu s ustanoveními § 78a odst. 1 až 10 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), § 161 až 168 zákona č. 509/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a § 16 vyhlášky č. 583/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v původním znění. Veřejnoprávní smlouva nahrazuje územní rozhodnutí podle § 79 a 92 stavebního zákona.

Čl. I.

SMLUVNÍ STRANY

1. Městský úřad Bílovec, odbor stavební úřad
jako stavební úřad příslušný dle § 13 odst. 1 písm. c) a e) stavebního zákona
se sídlem: 17. listopadu 411, 743 01 Bílovec
zastoupen: Alexandra Vavrečková
oprávněná ředitelka

(dále jen „správní orgán“)

a

2. ATIC Technologie, s.r.o.
zastoupeno: Ing. Jan Raška
se sídlem: Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha
IČ: 286 60 593

(dále jen „stavebník“)

Čl. II.

PŘEDMĚT SMLOUVY

I.

V souladu s veřejným zájmem a právními předpisy uzavírají smluvní strany tuto veřejnoprávní smlouvu, která nahrazuje územní rozhodnutí podle § 79 a § 92 stavebního zákona (dále jen „smlouva o umístění“).

Předmětem této smlouvy je umístění stavby pod názvem „Hala ATIC Bílovec“ se solárními panely a technologií provozu. Součástí stavby je nová vodovodní přípojka a studna, splašková kanalizace, dešťová kanalizace s podzemní zasakovací nádrží a její technologií, kontaminovaná kanalizace, přípojka VN, trafostanice a technologie trafostanice, přípojka NN, veřejné osvětlení, přípojka SLP kabelů, přeložka SLP kabelů, požární vodovod, oplocení, komunikace a zpevněné plochy, sadové úpravy na pozemcích parc. č. 1792/31, 1792/32, vše v katastrálním území Velké Abrechtice.

Popis stavby:

(dále v textu také jen „záměr“)

STAVEBNÍ A INŽENÝRSKÉ OBJEKTY

SO 01 Objekt Hala ATIC

Hlavním prostorem objektu je výrobní hala. Tato navazuje na manipulační zpevněné plochy. V rámci výrobní haly je umístěna jedna hlavní, jednopodlažní administrativně-provozní vestavba u severní fasády, hala je rozdělena na dvě části pro možné budoucí nájemy. Do haly jsou navrženy úrovně a mimoúrovňové sjízdy.

Hlavní vstup do objektu pro návštěvy i zaměstnance je přes administrativně-provozní vestavbu na severní fasádě. Před vstupem je umístěno parkoviště pro osobní vozy.

Objekt ATIC je navržen jako dvoulodní hala, základního půdorysného modulového rozměru 132,0 x 42,0 m, v modulovém systému 12,0 m x 21,0 m. Hala je navržena obdélníkového tvaru. V podélném směru je navrženo 11 polí po 12 m, v příčném směru pak 2 lodí po 21 m.

Konstrukční systém – ŽB prefabrikovaný skelet.

Opláštění – sedvičkové panely s minerálním jádrem, vodorovně kladené.

Základní výška střeby po ořezu je +13,350 m nad úroveň 0,000 podlahy haly.

V modulové ose 1 je umístěna dělicí obvodová stěna, která odděluje výrobní halu na dvě části.

Administrativně-provozní vestavba

Nosná konstrukce vestavby – železobetonový prefabrikovaný skelet, zastropení ŽB panelovým prefabrikovaným stropem. Vestavba je situována podél severní fasády. Konstrukční výška podlahy vestavby je 3,75 m.

V 1.NP jsou situovány hlavní vstupy pro zaměstnance a pro návštěvy, schodiště, WC pro inženýry, místnost pro návštěvy, kancelář mistrů a kontroly kvality, děsní místnost, skladová místnost, prostory šaten a sociálního zařízení pro zaměstnance. Servisována a jednáci místnosti.

Stěna oddělující prostor haly od vestavby je v 1.NP provedena zděná. Konstrukce stropu nad 1.NP a bude provedena z předpjatých panelů Špirolo složených na osových průvláku (+ snížený podhled). Vnitřní dělicí příčky jsou sádkartonové. Konstrukční výška podlahy vestavby je 3,75 m. Světla výška 2,75 m pod podhled. Podhled tvoří minerální kaudy 600 x 600 mm.

Samostatní skladové prostory

V prostoru mezi moduly 3-7 je navrženo umístění samostatného prostoru pro skladování a výrobu pro budoucího nájemce. Stěny jsou na celou výšku haly.

• Základové konstrukce - pilotové zatěžení

Objekt prefabrikované ŽB konstrukce bude založen hlubinně na velkopříměrových pilotách. Jednotlivé sloupky ŽB konstrukce haly budou osazeny do kalichů vrtaných kruhových blavic a podperovaných velkopříměrovými pilotami průměru. Dimenze klavic a pilce budou v dalším projekčním stupni navrženy s ohledem na působící zatížení a předpokládaný geologický profil. U pilot bude posuzován druhý mezní stav – zvrhlost na sedání do 10 mm. U pilot bude také ověřena při započetí vlivu délky hlavičky i jejich vodorovná únosnost. Výpočet pilot provede v souladu s EUROKODEM 7 za použití ověřeného postupu dle metody komentáře k ČSN 73 1062.

Beton pilot a hlavičky se předpokládá C25/30 XA2, XC2; konzistence betonové směsi S4 (tekutá) - sednutí kužele dle Abramsa 160 mm – 200 mm. Pozn.: složení betonové směsi musí odpovídat ČSN EN 12620. Betonářská výzuta B500 B.

• Prefabrikované konstrukce - ŽB skelet

Nosná konstrukce haly ATICs pravidelným obdélníkovým půdorysem o celkových modulových rozměrech 132,0 x 42,0 m, je provedena jako mentovaná z usypických železobetonových prefabrikovaných prvků. V příčném směru je objekt dvoulodní s modulovou vzdáleností sloupů 2 x 21,0 m, modulová vzdálenost hlavních sloupů v podélném směru je 11 x 12,00 m. Na obvodě objektu jsou vloženy mezisloupky v osových vzdálenostech po 6,0 v podélném směru a 7,0m v příčném směru.

Na severní straně je umístěn jednopodlažní prefabrikovaný vestavek.

Světla výška haly pod vazník je 19,50 m. Střeby je zřízena na pilotách s hlavicemi, v nichž jsou vytvořeny kalichy. Do kalichů jsou vloženy prefabrikované sloupky skeletu.

Po obvodě stavby jsou umístěny základové nosníky s přednaznamem 120 mm před lic sloupů (70mm v místě administrativní vestavby). Spodní lic základových nosníků je na úrovni – 0,580 m, nezastupná hloubka bude zajištěna podšypem vestavou šňokoptiku.

Železobetonové předem předpjaté sedlové vazníky s rozpětím 21,0 m kladené na hlavní sloupky haly mají příčný

průřez „I“ s výškou v hřebeni 1500 mm. Na horní příruby vazníků jsou osazeny vaznice průřezu „I“ s rozpětím 12 m. Ve středech jsou zhlaví sloupů rozepřena žulovými 200 x 400 mm. Vlastní střešní plášť je vytvořen ocelovými trapezovými plechy, které nejsou vrstvy izolace.

Světlá výška haly pod vazníky je 10,5 m.

Konstrukce vestavků je tvořena průběžnými sloupy na jejichž konzolách jsou uloženy prefabrikované stropní příslužky s modulovou délkou 6,0 m. Na okrajích příslužek jsou uloženy předpjaté dutinové stropní panely s modulovým rozpětím 8,0 m a výškou 265 mm.

Požární odolnost nosných konstrukcí objektu je navržena na R60DP1 minimálně.

Blízký technický návrh a dimenze prvků bude provedena v dalším stupni dokumentace.

• Opětlátní

OBVODOVÝ PLÁŠŤ

Hala bude opětlátná ze sendvičových panelů s minimálním jádrem v tl. 150 mm - E160DP1. V projektu jsou navrženy panely Trimo FTV 150 s oboustranným ocelovým lakovým plechem tl. 0,6 mm, profilace „VV“. Vnější povrch bude v barvě RAL odstín pastelové nebo žele a bude upraven v dalším stupni PD, vnitřní povrch bude v barvě RAL 9002. Panely budou uloženy horizontálně a budou kotveny přímo ke sloupům skeletu a k pomocné ocelové konstrukci, budou zároveň tvořit stíšku střechy. Skladbová síťka panelů bude 1200 mm.

Osazování panelů a provádění veškerých detailů bude v souladu s pokyny výrobce dodávaných fasádních panelů, a to včetně veškerých těsnících pásků a izolací (těsnění spár mezi panely a veškerou prefou, tepelná izolace vkládaná do vlnitých spár mezi panely atd.). Standard Trimo.

Celková hodnota U fasádního pláště bude 0,26 W/m²K což je méně než je požadovaná hodnota dle ČSN 73 0540 - 2, U = 0,30 W/m²K.

DOPLŇKOVÉ PRVKY OBVODOVÉHO PLÁŠŤE

Jedná se o prvky, které jsou řešeny v rámci dodávky sendvičových panelů - okapníky, atikové plechy, oplechování rohů a koutů, parapety atd., krycí štíty vertikální venkovní spáry mezi panely je provedena z oměta litry lakované (stejně RAL a šarže plechu jako sendvičové panely) všechny prvky jsou lakované v barvě fasády, kotveny sítě, v místech kde hrozí zatečení vody do konstrukce, se stýkají kl. prvky a oplátněním jimi prázdným vodě a UV odolným tmelem (např. okapníky nad otvory ve fasádě), ocelový plech tl. 0,6 mm.

Krycí plech práhu hlavního vstupu - nerezový plech překrývající hrnu podlahy a všech vstupů do administrativní části objektu, s drážkou proti vnikání vody, kotvený do podlahy, na šířku vstupního otvoru

PROSKLENÁ FASÁDA

Hliníkový fasádní systém - standard Schuco, Wicosa, Ponzio nebo Reynaers, s přerušeným tepelným mostem, barevnost dle požadavků projektu, s otevírací/sklápnutí okny, nerez kování.

Zasklení - izolační dvojitě, Ug=1,1 W/m²K pro administrativní část, pevné zasklení, lokální sklápění/otevírací okna, solární faktore SF= 56%, propustnost světla Lt = 76%.

IS 02 Komunikace a zpevněné plochy

V rámci objektu komunikací jsou řešeny zpevněné plochy dvora, komunikace a parkovací stání a nové přírůstkové haly. hala je situovaná na kraji města Bílovec v blízkosti silnice druhé třídy II/647, na kterou je napojena sjezdem. Podél východního a západního průčelí jsou navrženy zpevněné plochy dvora u nakládacích místek, spojovací účelová komunikace je navržena podél jižního průčelí. V severním průčelí, kde je kancelářská vestavba, je navrženo chodník podél celé fasády. V areálu je navrženo celkem 49 stání pro vozidla zaměstnanců. Pro běžný slouží stání u nakládacích místek.

Napojení na stávající komunikaci II/647 je navrženo přes přejezdovou obrubu výšky 20 mm a jednotáček ze žulových kostek. Poloměr na obrubách jsou 13 a 15 m, sklon sjezdu je 4 % směrem do areálu.

Je navrženo celkem 49 parkovacích stání pro osobní vozidla zaměstnanců, stání jsou navržena kolmá o základních rozměrech 2,5 x 5,0 m. Pro parkování vozidel imobilních osob jsou navržena celkem 3 stání splňující požadavek vyhlášky č. 398/2009 Sb. Tato stání jsou umístěná v blízkosti vstupu do budovy a jsou vyznačena vodorovným i svislým dopravním značením s mezinárodním symbolem přítupnosti. Stání jsou navržena o šířce 3,5 m, délka stání 5 m.

Přístup chodců je po novém chodníku šířky 2 m a 1,5 m vedoucím od parkovacích stání a sjezdu podél celé administrativní vestavby haly. Zadní dvůr je přístupný venkovním schodištěm šířky 1,5 m. Všechny chodníky a plochy parkoviště jsou řešeny jako bezbariérové dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. O obecných technických

požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb.

IS 03 Vodovodní přípojka a studna

Zdrojem užitkové vody pro objekt haly je jeden vrt (HV-1) – jímací území v k.ú. Velké Albeřechce. Vrt je navržen hloubky 10,0 m, vystrojen pažnicemi. V místě přítoku podzemní vody budou pažnice perforovány.

Voda jímání z vrta bude používána pouze k užitkovým účelům (WC, sociální zařízení), nebude využívána jako voda pitná. K pitným účelům bude dodávána voda balená.

Jímací vrt bude hloubky 10 m, vrtané Ø 273 mm (od 0,0 do 5,0 m), resp. vrtané Ø 254 mm (od 5,0 do 10,0 m) vystrojené pažnicemi o Ø 160 mm. V místě přítoku podzemní vody budou pažnice perforovány. Do hloubky 5,0 m bude provedena záplášťová cementace.

Průměr zákrývkové desky je 1500 mm a výška 200 mm. V zákrývkové desce je vstupní otvor, na kterém je osazený uzamykatelný, vodotěsný poklop z pozinkované oceli. Poklop je čtvercový rozměrů 600 x 600 mm s větracím keramickým. Spodní část zákrývkové desky je umísťována cca 300 mm nad rovníkem terénu. Vstup do čerpací stanice bude zajištěn pomocí šachtových stupadel.

Nadměrná výška rovníku terénu v místě budoucí šachty pro vrt HV - 1 je cca 288,5 m.n.m. = 0,000. Dno šachty pro oba vrty je navrženo - 2,85 m, dno stavební jámy - 3,05 m a dno odkopávky - 3,55 m.

Kolem studny do vzdálenosti 2,0 m od jejího pláště bude zřízena vodošedná dlažba z lomového kamene tl. 150 mm do betonového lože tl. 50 mm. Povrch dlažby bude vysypáván ve směru 2% směrem od studny.

Výlačný vodovodní řád je navržen z trubního materiálu De 90 mm PE 100 SDR 11 s ochranným pláštěm, tlakové třídy PN 16. Jedná se o černé trubky s modrými pruhy, určené pro vodovodní potrubí.

Navrhovaný řád bude dopravovat vodu surovou z jímacího území do vodojemu.

Délka vodovodního řádu je 63,2 m.

IS 04 Kanalizace splašková

Žumpa bude umístěna pod parkovištěm pro osobní vozidla a bude přístupná z obslužné komunikace areálu. Potřebný objem žumpy je 41,0 m³ což odpovídá návrhovým rozměrům pravotočivé žumpy délky 6,1 m, výšky 2,7 m a šířky 2,5 m.

Konstrukce dna, stěn a střeby žumpy budou provedeny z vodošedného železobetonu C40/50 odolný vůči prostředí XA1 a výztuží z oceli. Tloušťka stěn je 220 mm, strop má tloušťku 180 mm, dno je spádované má tloušťku 220-320 mm. Tlída zatížení je D400.

Splašková kanalizace navržena jako gravitační DN 200 v délce 33,2 m.

IS 05 Kanalizace dešťová IS 06 Kanalizace kontaminovaná

Dešťová kanalizace odvádí dešťové vody z haly a zpevněných ploch do vsakovací nádrže, umístěné pod zpevněnou plochou v západní části pozemku.

Vsakovací zařízení je řešeno jako podzemní nádrž s výplní (např. kameniva - štěrku frakce 16/32 mm nebo rapé, systém Rigofill ST). Vlastní vsakovací objekt je řešen jako podzemní akumuláční a vsakovací nádrž rozměrů 23 x 32,4 x 37,9 x 15 m a hloubky 1,5 m. V nádrži bude položeno planové (polypropylenové) dřevané potrubí DN 200 pro rozvod vody do štrkové vrstvy. Celá nádrž bude obložena geotextilií - hmotnost 250 g/m². Nádrž bude osazena na pískovou podkladní vrstvu tl. 100 mm. Nádrž je opatřena využitím dvou krajních bezpečnostních revizních šachet DN 600 mm - možnost odvětrání dřevaným poklopem.

Celkem je na dešťové kanalizaci navrženo 10 vstupních šachet. Před samotným vsakovacím objektem bude umístěna spojka filtrační šachty s odlučovačem lehkých kapalin (ŠD 1). Odlučovač je řešen jako jedna nádrž s kalojenem. Do odlučovače budou svedeny pouze dešťové vody kontaminované z komunikace a parkovacích ploch.

Trubní vedení

Délka trubního vedení dešťové kanalizace DN 250 je 233,6 m

Délka trubního vedení dešťové kanalizace DN 300 je 7,0 m

Délka trubního vedení kontaminované dešťové kanalizace DN 250 je 282,7 m

Délka trubního vedení kontaminované dešťové kanalizace DN 300 je 3,5 m

IS 07 Připojka VN, trafostanice, připojka NN

Trafostanice TSI je situována vedle objektu haly SO01 – u vjezdu do areálu a je napojena na stávající nadzemní vedení VN ČEZ Distribuce, a.s. areálovým rozvodem – kabelem VN o celkové délce 14 m
Připojka NN z Trafostanice TSI do objektu je vedena kabelem – 39 m

IS 08 Veřejné osvětlení

Osvětlení komunikací a parkovacích stání bude napájeno z rozvaděče RV-O umístěného v objektu SO 01 – v TSI. Svítidla (LED) budou umístěna na 3 ks stožárů o výšce 10m.
Délka kabelů veřejného osvětlení je 70 m

IS 09 Připojka SLP kabelů
IS 10 Přeložky SLP kabelů

Délka nové trasy STL kabelů v přelozce je cca 30m. Do nové trasy bude dále investorem stavby připojena 2 x prázdna chytáčka HGR 110 pro budoucí využití uložení kabelů bez nutnosti výkopů v tomto úseku.

IS 11 Požární vodovod

Odběrní místo je navrženo jako veřejné, u vjezdu do areálu v dostatečné vzdálenosti aby respektovalo bezpečné parkování požárního auta.
Požární výtakový stojan - nadzemní výtaková armatura na vedovodním potrubí ukončená sací hadicovou spojkou, která umožňuje přímé napojení sacích požární hadic o průměru 110 mm nebo 125 mm.
Plnicí místo - místo, kde nadzemní výtaková armatura na veřejném vodovodu umožňuje plnění nádrží mobilní požární techniky horním otvorem.
Požární nádrž je určena k uložení do terénu, vyrobená ze stěnových prvků. Nádrž je vodotěsně svařena o objemu 72m³ a je umístěna v blízkosti objektu humpy pod parkovací plochou.

IS 12 Oplácení

Celý areál bude oplácen ocelovým systémovým oplácením - je navrženo kovové oplácení výšky 2,0 m. Pletové díly jsou panely z pleťva výšky 2m, vzhledový a materiálový standard HERAS, typ PALAS nebo DERICKX, typ AXIS D. Povrchová úprava - žárový pozink min. 80Ml.
V oplácení jsou umístěny ocelové branky uzamykacího šířky 1 m a jedna samonosná posuvná brána celk. šířky 8m - povrchová úprava žárový pozink min. 80Ml, standard Heras.

IS 13 Sadové úpravy

Nové sadové (vegetační) úpravy spočívají v založení parkových trávníků. Předpokládá se osetí ploch travním semenem vybraných lučních směsí typově odpovídajících přírodním stanovišti a krajinnému rázu. S výsadbou vzrostlé zeleně se nyní neuvažuje.

PS 01	Technologie trafostanice
PS 02	Technologie zasakovací nádrže
PS 03	Technologie vodní plochy
PS 04	Technologie solární panely
PS 05	Technologie provozu

II. III.**SOULAD S PRÁVNÍMI PŘEDPISY**

1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souladu s ustanoveními § 78a odst. 1 až 3 stavebního zákona a § 161 až 164 správního řádu (vyjma § 167 odst. 3) a § 16 vyhlášky č. 503/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb. Veřejnoprávní smlouva nahrazuje územní rozhodnutí podle § 79 a § 92 stavebního zákona.

2. Předložený záměr, kterým je návrh umístění záměru uvedeného v článku II. bodu č. 1 této smlouvy je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu, jak stanoví ustanovení § 84 až § 90 stavebního zákona.

Záměr je po posouzení:

- dle § 90 písm. a) stavebního zákona s vydanou územně plánovací dokumentací:
 - v souladu s územně plánovací dokumentací, tj. s Územním plánem obce Velké Albrechtice, vydaným Opakovanou obecní povahou č. 1/217 dne 11.9.2017, Pozemky, na kterých se předložený záměr umísťuje, se nachází dle výkresu územního plánu obce Velké Albrechtice na ploše VS – Plocha smíšená výšební
 - podle § 90 písm. b) stavebního zákona v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s charakterem území:
 - Umístění stavby nebude s cíli a úkoly územního plánování v rozporu.
 - podle § 90 písm. c) stavebního zákona v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s požadavky stanovenými vyhláškou č. 591/2006 Sb., o obecních požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, zejména s § 23 odst. 1, 2, 3 § 26, a v souladu s požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecních technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání stavby,
 - podle § 90 písm. d) stavebního zákona v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:
 - Záměr nevyžaduje vybudování nové dopravní a technické infrastruktury. Stávající dopravní a technická infrastruktura je vyhovující. Přístup a příjezd bude zajištěn ze silnice II/447, ul. Ostravská.
 - podle § 90 písm. e) stavebního zákona záměr je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, které byly k návrhu na uzavření veřejnoprávní smlouvy doloženy. Záměr je také v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Podmínky dotčených orgánů, požadavky účastníků řízení byly stavebním úřadem posouzeny a bylo s nimi naloženo tak, že buď byly zapracovány do dokumentace pro společné územní a stavební povolení (dále jen „společná dokumentace“) nebo byly zapracovány do podmínek v čl. VI. této smlouvy.
3. Dokumentace je zpracována oprávněnou osobou, Ing. arch. Nermin Fehimović a její rozsah odpovídá příloze č. 4 vyhlášky č. 499/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 62/2017 Sb.
4. Vlivy stavebního záměru budou zasahovat jen na pozemky p.č. 1792/31, 1792/32, na kterém je záměr umístěn a na sousední pozemky parc.č. 1792/32, 1809/6, 2334, 1792/11, 2266, 2256, 2251 vše v katastrálním území Velké Albrechtice, v jejichž bezprostřední blízkosti je záměr umístěn.
5. Správní orgán stanovil pro umístění záměru podmínky, které jsou uvedeny v čl. VI. této smlouvy.

II. IV. TŘETÍ OSOBY

I.

Tato smlouva se přímo dotýká práv nebo povinností těchto třetích osob, které by byly účastníky územního řízení podle § 85 odst. 1 písm. b) a § 85 odst. 2 písm. a) a b) stavebního zákona, v případě, že by probíhalo územní řízení:

1. vlastníci stavborů daných, sousední pozemků a vlastníci technické a dopravní infrastruktury

Klečka Vladimír, č. p. 19, 74254 Bartolovice

Vidláková Jarmila, č. p. 40, 74291 Velké Albrechtice

Goldová Zdeňka, Slezská 759, 74283 Klimkovice

Novák Jiří, Kosmonautů 2185/24, Zábřeh, 70030 Ostrava

Novák Jiří, Luhojaty 62, 74292 Bílovec

Novák Libor Ing., Na Hřibovci 514, 74714 Markvartovice

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankraci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4

DRATINOLEN a.s., Roháčkova 183/37, Žďakov, 13000 Praha 3

ČEZ Distribuce, a.s., 405 02 Dětín IV-Podmokly, Toplická 874/8

CETIN, a.s., Opatovská 2681/6, 130 00 Praha 5

Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace, středisko Nový Jičín, Savorova 525, Šenov u Nového Jičína, 741 11 Nový Jičín

Ř. V.

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ A TŘETÍCH OSOB

Ke stavbě byla vydána tato stanoviska dotčených orgánů a správců technické a dopravní infrastruktury:

Dotčené orgány:

- a) Městský úřad Bilovec, Odbor životního prostředí a územního plánování
Koordinované stanovisko ze dne 20.3.2017 č.j. MBC/7925/17/ŽP/Raf 1000/2017
- b) Městský úřad Bilovec, Odbor životního prostředí a územního plánování
Vydání z hlediska Územního plánu obce Velké Albrechtice ze dne 22.2.2017 č.j. MBC/4815/17/ŽP/Vav 36/2017
- c) Krajský úřad Moravskoslezský kraj, odbor životního prostředí a zemědělství Závazné stanovisko – souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu z 29.8.2017 č.j.: MSK 98529/2017
- d) Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě
souhlasné Závazné stanovisko ze dne 16.3.2017 č.j.: KHSMS 13904/2017/NJ/HP
- e) Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje
souhlasné závazné stanovisko ze dne 20.3.2017 č.j.: HSOS-3242-2/2017
- f) Policie ČR, Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje, územní odbor Nový Jičín,
dopravní inspektorát – vyjádření k PD ATIC Bilovec – ze dne 17.3.2017 č.j.: KRPT-41441/ČJ-2017-070406
- g) Obec Velké Albrechtice – stanovisko pro územní řízení stavby ze dne 3.3.2017, č.j.: 330/133/2017-V AL/Magera
- h) Krajský úřad Moravskoslezský kraj, odbor životního prostředí a zemědělství, Sdělení k žádosti o koordinované závazné stanovisko z 21.3.2017, č.j.: MSK 26539/2017

Správci technické a dopravní infrastruktury:

1. Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava, a.s. – stanovisko k existenci sítí z 23.3.2018, zn.: 9773/V008107/2018/A
2. ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Dětín – sdělení o existenci energetického zařízení v majetku ČEZ Distribuce z 8.1.2018, zn.: 0300854859

3. ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Dašín – vyjádření k PD z 3.7.2018 zn.: 1096883725
4. Telco Pro Services, a.s., Duhová 1531/3, 140 53 Praha 4 – sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a.s. z 22.3.2018, zn.: 0200728703
5. GridServices, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábřehovice, 602 00 Brno – stanovisko z 19.2.2017, zn.: 5001459202
6. Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Orlanská 268/6, 130 00 Praha 3 – vyjádření z 19.2.2017, čj.: 539138/17
7. Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Orlanská 268/6, 130 00 Praha 3 – sdělení z 27.2.2017, zn.: 143/17dm
8. Stumbi spol. s r.o., Opavská 828/95, 743 01 Bílovec – vyjádření k dokumentaci pro územní řízení stavby z 22.2.2017
9. Povodí Odry, s.p., Varcaská 3181/49, 701 26 Ostrava – stanovisko správce povodí ze dne 1.3.2017 zn.: 02691923/2/843/2017 a doplnění stanoviska z 10.3.2017 zn.: 03748923/2/843/2017
10. Správa silnic Moravskoslezského kraje, p.o., středisko Nový Jičín, Severova 525, 741 11 Nový Jičín – vyjádření k projektové dokumentaci z 27.2.2017, z.: SSMSK/2017/04811
11. Ředitelství silnic a dálnic ČR, správa Ostrava, Mojžíšových 5, 709 81 Ostrava – Mar. Hory – vyjádření k dokumentaci DUR z 3.3.2017 zn.: 54209/S624/17/ST
12. České Radiokomunikace, a.s., Skokaník 2117/1, 169 00 Praha 6 – Břevnov – vyjádření z 26.3.2018, zn.: UPTS-OS/180807/2018
13. Vodafone Czech Republic, a.s., nám. Jenkových 2, 155 00 Praha 5 – vyjádření z 22.3.2018, zn.: 180322-093474829
14. Itelf, s.r.o., Pálavské nám. 4343/11, 628 00 Brno-Židenice – vyjádření z 3.3.2017, zn.: 17/000848
15. Sitel, spol. s r.o., Baarova 957/15, 140 00 Praha 4 – vyjádření z 22.3.2018, zn.: 1111801512
16. Telia Carrier Czech Republic, a.s., centrum NAGANO IV, K červenému dvoru 25a, 130 00 Praha 3 – vyjádření z 22.3.2018, z.: 1311800803
17. T-Mobile Czech Republic, a.s., Tomáškova 2144/3, 148 00 Praha 4 – vyjádření z 22.3.2018, zn.: E11477/18
18. NIFI Bezbariérové prostředí, o.p.s., Havlíčkova 4481/44, 586 01 Jihlava – stanovisko k dokumentaci pro územní rozhodnutí z 26.2.2017, zn.: 058170041(FM41/541/17)
19. Sekce ekonomická a majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6 – závazné stanovisko z 27.2.2017, zn.: 72832/2017-8201-OUZ-BR.

II. VI. PODMÍNKY SMLOUVY

1. Podmínky pro umístění záměru:

1. Záměr dle popisu uvedeného v čl. II této smlouvy bude umístěn na pozemcích parc. č. 1792/31, 1792/32, k.ú. Vešelé Albrechtice, v souladu s grafickou přílohou č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí, kterou je celkový situáční výkres C 02 v měřítku 1:250 s požadovaným umístěním záměru, zpracovaný oprávněnou osobou, Ing. arch. Neminem Fehimovičem, autorizovaným architektem ČKA 04506.
2. Projekt ke stavebnímu řízení musí být zpracován v souladu s vyhláškou 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, vyhláškou č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, vyhláškou č. 398/2009 Sb. o

obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a bude mimo jiné obsahovat:

a) situaci a vyznačením stávajících podzemních vedení inženýrských sítí, přecházejících místem stavby, a způsob jejich ochrany při provádění stavby, který musí být v souladu s podmínkami vyjádření správce sítě k této stavbě (ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/3, 405 02 Děčín – sdělení o existenci energetického zařízení v majetku ČEZ Distribuce z 19.2.2017, zn.: 0100699342 a vyjádření k PD z 25.4.2017 zn.: 0092569011, Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 268/6, 130 00 Praha 3 – vyjádření z 19.2.2017, čj.: 539138/17 a sdělení z 27.2.2017, zn.: 143/17dn, Ředitelství silnic a dálnic ČR, správa Ostrava, Mojmírovo 5, 709 81 Ostrava – Mor. Hory – vyjádření k dokumentaci DUR z 3.3.2017 zn.: 54200/ 5624/17/ST).

b) podrobné řešení požární bezpečnosti stavby vč. projektu EPS a SOZ.

II. Podmínky pro provádění stavby:

Objekty, které na základě §163 zákona č.183/2006 nevyžadují stavební povolení ani ohlášení

IS 01	Příprava území HTU
IS 04	Kanalizace splašková
IS 05	Kanalizace dešťová
IS 06	Kanalizace kontaminovaná
IS 07	Přípojka VN, trafostanice, přípojka NN
IS 08	Veřejné osvětlení
IS 09	Přípojka SLP kabelů
IS 10	Přeložky SLP kabelů
IS 11	Požární vodovod
IS 12	Oplocení
IS 13	Sadové úpravy

budou provedeny za dodržení těchto podmínek:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace vypracované Ing.arch. Nerminem Fehimovićem, Studio acht s.r.o., Za Zámečkem 744/3, 158 00 Praha 5 – Jinotice. Žádost změny není být provedeny bez předchozího rozhodnutí stavebního úřadu.
2. Při provádění stavebních prací budou dodržovány předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na stavebních a zákos č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy.
3. Stavbu bude provádět stavební podnikatel, který při jejich realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Dále je povinen zabezpečit, aby práce, k jejichž provádění je předpokládáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držitelé takového oprávnění. Žadatel písemně oznámí stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby a stavebního podnikatele.
4. Při provádění stavebních prací stavebník zajistí dodržení ustanovení § 24e vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, týkající se staveb.
5. Při provádění stavebních prací stavebník zajistí dodržení ustanovení nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
6. Po celou dobu realizace stavby musí být zajištěn bezpečný přístup a příjezd k jednotlivým sousedním nemovitostem.
7. Stavba bude dokončena v termínu do 30.6.2020.
8. Stavebník oznámí správnímu orgánu tuto akci výstavby pro provedení kontrolní prohlídky:
 - po provedení hrubé stavby
 - před zakrytím a základem konstrukcí
 - po dokončení stavby (závěrečná kontrolní prohlídka)

9. Před zahájením zemních prací je stavebník – investor povinen zajistit vytyčení všech podzemních i nadzemních sítí, aby nedošlo k jejich případnému poškození.
10. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyjádření ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín – sdělení o existenci energetického zařízení v majetku ČEZ Distribuce z 8.1.2018, zn.: 0100854859 a vyjádření k PD z 24.1.2018 zn.: 1096686725
11. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyjádření Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 268/6, 130 00 Praha 3 – vyjádření z 19.2.2017, čj.: 539138/17 a sdělení z 27.2.2017, zn.: 145/17dm
12. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyjádření Ředitelství silnic a dálnic ČR, správa Ostrava, Mojmírovců 5, 709 81 Ostrava – Mar. Hory – vyjádření k dokumentaci DÚR z 3.3.2017 zn.: 54200/S624/17/IST

Stavebník se zavazuje, že splní podmínky a požadavky pro umístění záměru a provedení stavby dle čl. VI. této smlouvy.

Čl. VII.

PODMÍNKY PRO UŽÍVÁNÍ

Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu podle § 172 stavebního zákona.

Čl. VIII.

DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY A ÚČINNOST SMLOUVY

I.

1. Účinky veřejnoprávní smlouvy zanikají uplynutím 2 let ode dne její účinnosti, a pokud smlouva o umístění stavby pozbývá platnosti a účinnosti viz bod II. čl. VIII smlouvy o umístění stavby.
2. Účinnost veřejnoprávní smlouvy lze prodloužit. Návrh na prodloužení účinnosti musí být předložen před zánikem účinnosti veřejnoprávní smlouvy. V případě, že osoby, které by byly účastníky územního řízení (třetí osoby), nevyjádří souhlas s prodloužením účinnosti veřejnoprávní smlouvy, stavební úřad rozhodne o jejím prodloužení postupem podle § 93 odst. 3 stavebního zákona; v takovém případě se návrh na prodloužení účinnosti veřejnoprávní smlouvy považuje za žádost podle § 93 odst. 3 stavebního zákona.
3. Veřejnoprávní smlouva pozbývá účinností dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení stavebníka, že opustil od záměru, ke kterému se veřejnoprávní smlouva vztahuje, to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.
4. Tato smlouva může správní orgán vypovědět v těchto případech:
 - zánikl-li se podstatné poměry, které byly rozhodující pro stanovení obsahu této smlouvy,
 - jestliže se tato smlouva dostala do rozporu s právními předpisy,
 - z důvodu ochrany veřejného zájmu, nebo
 - jestliže vyšly najevo skutečnosti, které existovaly v době uzavření této smlouvy a nebyly smluvní straně bez jejího zavinění známy.
5. Vypověďní lhůta činí 5 kalendářních dnů a počne běžet prvním dnem následujícím po doručení vypovědi druhé smluvní straně.

II.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Písemnost a účinnost veřejnoprávní smlouvy zanikne, jestliže do 2 let ode dne účinnosti smlouvy nebude stavba zahájena.
2. Účinnost veřejnoprávní smlouvy lze prodloužit. Návrh na prodloužení účinnosti musí být předložen před zánikem účinků veřejnoprávní smlouvy. V případě, že osoba, která by byla účastníkem stavebního řízení (třetí osoba), nevyjádří souhlas s prodloužením účinnosti veřejnoprávní smlouvy, stavební úřad rozhodne o jejím prodloužení postupem podle § 115 odst. 4 stavebního zákona; v takovém případě se návrh na prodloužení účinnosti veřejnoprávní smlouvy považuje za žádost podle § 115 odst. 4 stavebního zákona.
3. Stavebník může odstoupit od veřejnoprávní smlouvy na základě oznámení stavebního úřadu, že od svého záměru upustil, to neplatí, jestliže se stavbou již bylo započato. Veřejnoprávní smlouvu lze změnit na základě dohody stavebního úřadu a stavebníka.
4. Správní orgán může tuto smlouvu vypovědět v těchto případech:
 - změnil-li se podstatně poměry, které byly rozhodující pro stanovení obsahu veřejnoprávní smlouvy, a plnění této smlouvy nelze na ujednání straně z tohoto důvodu spravedlivě požadovat,
 - jestliže se veřejnoprávní smlouva dostala do rozporu s právními předpisy,
 - z důvodu ochrany veřejného zájmu, nebo
 - jestliže vyšly najevo skutečnosti, které existovaly v době uzavření veřejnoprávní smlouvy a nebyly smluvní straně bez jejího zavinění známy, pokud tato strana prokáže, že by s jejich znalostí veřejnoprávní smlouvu neuzavřela.

II. IX. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

I. a II.

1. Tato smlouva je uzavřena okamžikem připojení podpisu poslední smluvní strany, jsou-li smluvní strany přímými součástí. Nejsou-li přímými součástí, je tato smlouva uzavřena okamžikem, kdy návrh smlouvy, opatřený podpisy všech smluvních stran, dojde navedením smlouvy. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem posledního souhlasu třetí osoby citované v čl. IV. této smlouvy.
2. Veřejnoprávní smlouvu lze změnit na základě dohody stavebního úřadu a stavebníka za podmínek § 94 odst. 1 stavebního zákona, písemně podle odstavců 1 až 4. Veřejnoprávní smlouvu lze z mezi úřední změnit nebo zrušit samostatným výrokem v rozhodnutí o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.
3. Stanoviska dotčených orgánů a správců technické a dopravní infrastruktury, podklady pro uzavření této smlouvy a dokumentace jsou součástí spisu sp. zn. 1593/2018
4. Nedílnou součástí této smlouvy je grafická příloha ověřená správním orgánem, která obsahuje výkres situace – Celkový situační výkres v měřítku 1:250 (Příloha č. 1) a dokumentace podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., v platném znění (Příloha č. 2), ověřená stavebním úřadem.
5. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy zejména správním řádem a stavebním zákonem.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž správní orgán obdrží jedno vyhotovení a stavebník jedno vyhotovení smlouvy. Smluvní strany prohlásí, že tato smlouva je projevem jejich skutečné, svobodné a vědomé vůle a na důkaz toho ji podepisují.

Seznam příloh:

- Příloha č. 1 - Celkový situační výkres v měřítku
Příloha č. 2 - Ověření projektové dokumentace

Správní orgán:

V Bílovci dne 19. 4. 2019


Alexandra Vavrečková
oprávněná úřední osoba
Městský úřad Bílovec
odbor stavební úřad



Stavebník:

V Ostravě dne 19. 4. 2019


Ing. Jan Raška
ATIC Technologie, s.r.o.

Dohoda o změně veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby nahrazující současné územní rozhodnutí č.j.: MBC/6342/22/SÚ/Va 970/2022 (uvedena v příloze Odhadu tržní hodnoty nemovité věci číslo 84/502/2023)



MĚSTSKÝ ÚŘAD BÍLOVEC
Odbor stavební úřad
17. listopadu 411/3
743 01 Bílovec

Tato veřejnoprávní smlouva nabyla

účinnosti dnem: 30.9.2022

MĚSTSKÝ ÚŘAD BÍLOVEC

č.j. B.Ú.22/2022 / 17.10.2022

**DOHODA O ZMĚNĚ VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVY O UMÍSTĚNÍ STAVBY
NAHRAZUJÍCÍ SOUČASNĚ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ
č.j.: MBC/6342/22/SÚ/Va 970/2022**

dle ustanovení § 78 odst.3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, dle ustanovení § 166 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

**I.
SMLUVNÍ STRANY**

- 1) Městský úřad Bílovec, odbor stavební úřad, jako věcně příslušný stavební úřad dle ustanovení §13 odst.1 písm. c) a e) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“). A jako místně příslušný stavební úřad dle ustanovení §11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), zastoupený Alexandrou Vavreckovou, referentem odborem stavební úřad, jako oprávněnou úřední osobou k vydání správního rozhodnutí dle §15 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“)
(dále jen „stavební úřad“)

2)

- AMARTEX group s.r.o.**
se sídlem Sadová 1892/41, Moravská Ostrava
702 00 Ostrava
zastoupena Ing. Andreou Beier, jednatelem
(dále jen „stavebník“)

níže uvedeného dne uzavírají v souladu s ustanovením § 78 odst. 7 stavebního zákona, a ustanovení §166 správního řádu tuto dohodu o změně veřejnoprávní smlouvy.

**II.
ROZSAH SMLOUVY**

- 2.1** Předmětem smlouvy je změna veřejnoprávní smlouvy č.j.: MBC/13945/18/SÚ/Va 1593/2018, uzavřené dne 24.8.2018 mezi městským úřadem Bílovec, odborem stavební úřad a stavebníkem ve znění dohody o změně veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby uzavřené dne 26. 6. 2020

www.bilovec.cz

IČO 01297755

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Bílovec, č. účtu: 17618333150800

č.j. MBO/0342/22/SÚ/Va 979/2022



mezi týmiž stranami ve věci povolení rozhodnutí o umístění stavby dle § 79 a 92 stavebního zákona: „Hala ATIC Bílovec“ na pozemku p.č. 1792/31, 1792/32, v katastrálním území Velké Albrechtice, která řeší prodloužení účinnosti smlouvy.

2.2 Článek VIII. Veřejnoprávní smlouvy - Doba trvání smlouvy a účinnost smlouvy se ve smyslu dohody o prodloužení účinnosti veřejnoprávní smlouvy se doplňuje o odstavce:

Veřejnoprávní smlouva ze dne 24.8.2018 pod č.j. MBO/13945/18/SÚ/Va 1593/2018 nabyla účinnosti dne 29.8.2018 s platností 2 roky. Na základě dohody o změně veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby uzavřené dne 26. 6. 2020 se účinek výše uvedené veřejnoprávní smlouvy prodloužil do 23.4.2022. Na základě podaného návrhu se účinek výše uvedené veřejnoprávní smlouvy ve znění dohody o změně veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby uzavřené dne 26. 6. 2020 prodloužil do 1.2.2024.

III.

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

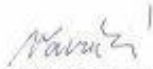
Tato dohoda o prodloužení účinnosti veřejnoprávní smlouvy je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obě smluvní strany obdrží po jednom vyhotovení.

Vzhledem k tomu, že veřejnoprávní smlouva, ani dohoda o její změně se přímo nedotýká práv třetích osob, které by byly účastníky územního řízení podle § 85 stavebního zákona a stavebního řízení podle § 169 stavebního zákona, v případě, kdyby územního řízení probíhalo, nabývá tato dohoda o změně veřejnoprávní smlouvy účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

Tuto dohodu o změně veřejnoprávní smlouvy lze dle ustanovení § 78 odst. 9 stavebního zákona přezkoumat z moci úřední v přezkumném řízení podle ustanovení § 166 správního řádu.

Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména správním řádem, stavebním zákonem.

V Bílovci dne: 1. 9. 2022


Alexandra Vavrečková
Stavební úřad



V Ostravě dne: 30. 8. 2022

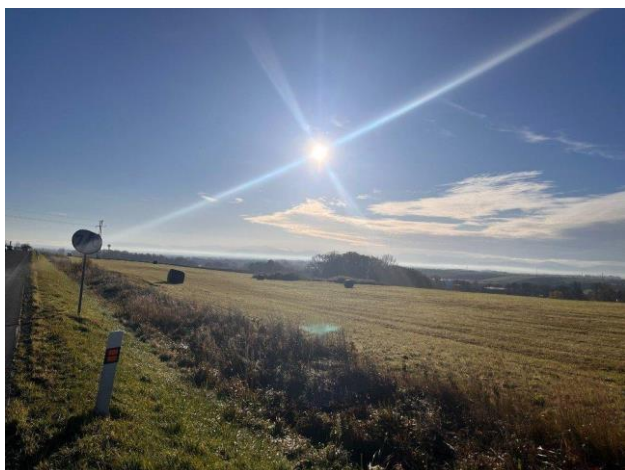

Za AMARTEX group s.r.o.,
Ing. Andrea Beier
Stavebník

www.bilovec.cz

ICO: 00297755

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Bílovec, I. číslo: 1701033190000

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

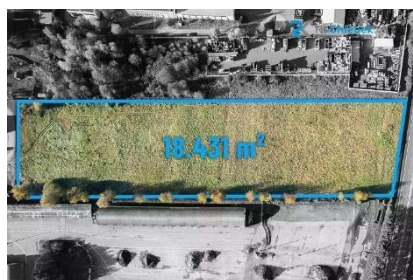
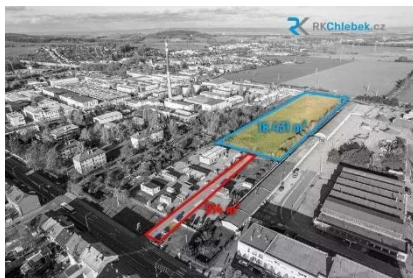
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

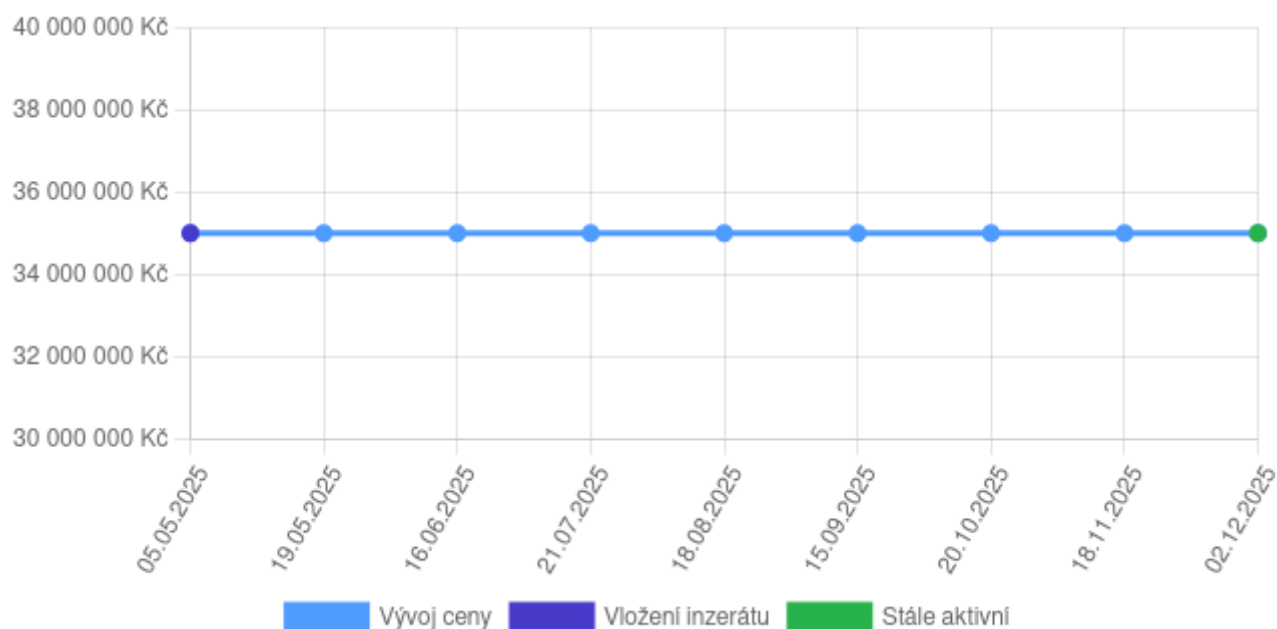
Lokalita	Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín	Cena	35 000 000 Kč
Druh pozemku	Komerční pozemek	Plocha pozemku	19 245 m ²
Příjezdová cesta	Asfaltová		

Nabídka Prodeje: Komerční Pozemek – Šenov u Nového Jičína Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti dálnice D48, což zajišťuje vynikající dostupnost a viditelnost. Inženýrské sítě: Na pozemku jsou dostupné veškeré inženýrské sítě, což usnadňuje možnost ihned začít s výstavbou a využíváním pozemku. Tento pozemek se nachází v strategické poloze, která je ideální pro komerční využití a rozvoj podnikání. Dle platného Územního plánu může být pozemek využit pro: Výstavbu smíšených výrobních objektů (kategorie SP-4 a SP-Z3), které mohou zahrnovat sklady, výrobní haly, administrativní prostory a doprovodnou infrastrukturu. Realizaci infrastruktury jako jsou příjezdové komunikace, parkoviště a technická zařízení. Veřejně prospěšné stavby v souvislosti s rozšířením a modernizací dopravní infrastruktury. Investiční příležitost: Pozemek nabízí vynikající investiční příležitost pro podnikatele a investory, kteří hledají prostor pro realizaci svých podnikatelských záměrů s možností využití pro různé komerční aktivity včetně výroby, logistiky a administrativy.

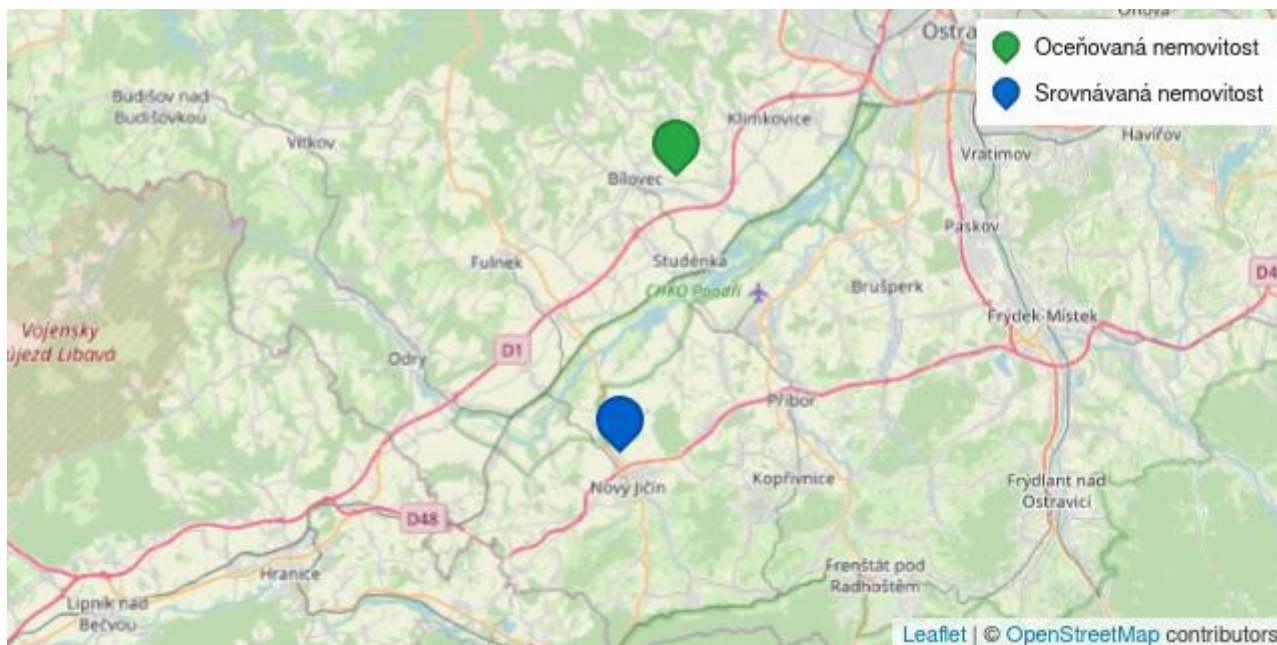
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

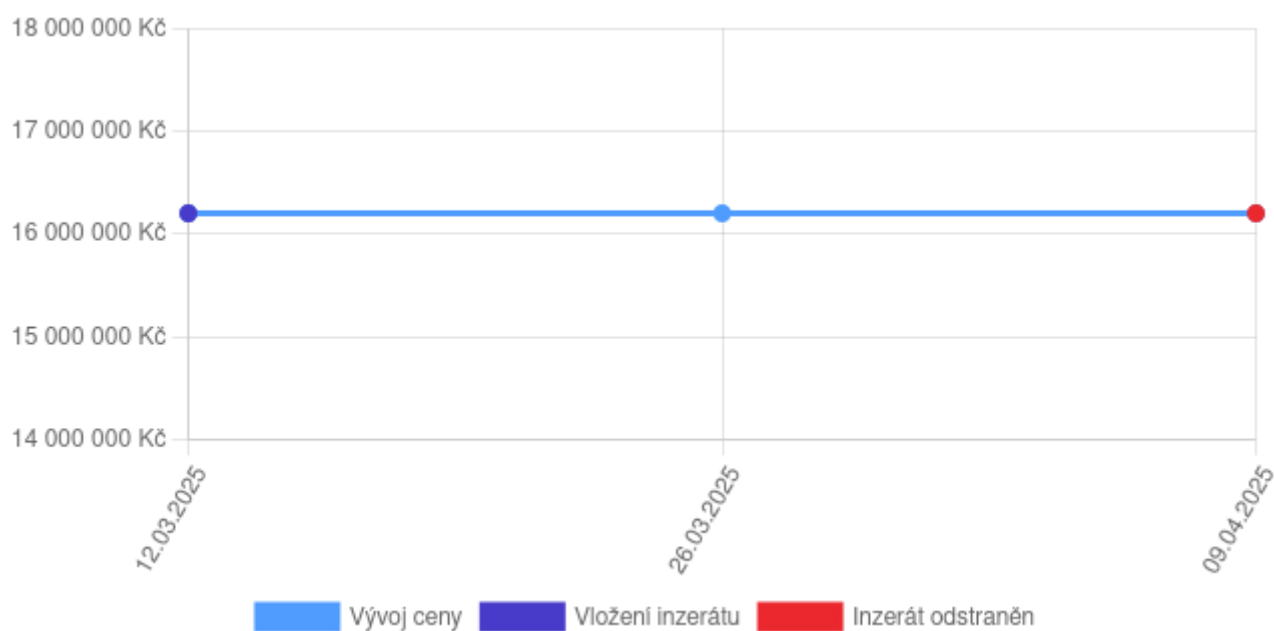
Lokalita	Hladké Životice, okres Nový Jičín	Cena	16 200 000 Kč
Druh pozemku	Komerční pozemek	Plocha pozemku	9 000 m ²

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 9 000 m² v obci Hladké Životice, který je v územním plánu vedený jako Plochy smíšené výrobní. Tento pozemek je ideální pro průmyslové či komerční využití, s možností kombinace výroby a podnikání. Pozemek se nachází v dobře přístupné části obce Hladké Životice, s výbornou dostupností do okolních měst a na hlavní dopravní tahy. Lokalita umožňuje využití pozemku jak pro výrobní, tak pro smíšené komerční účely.

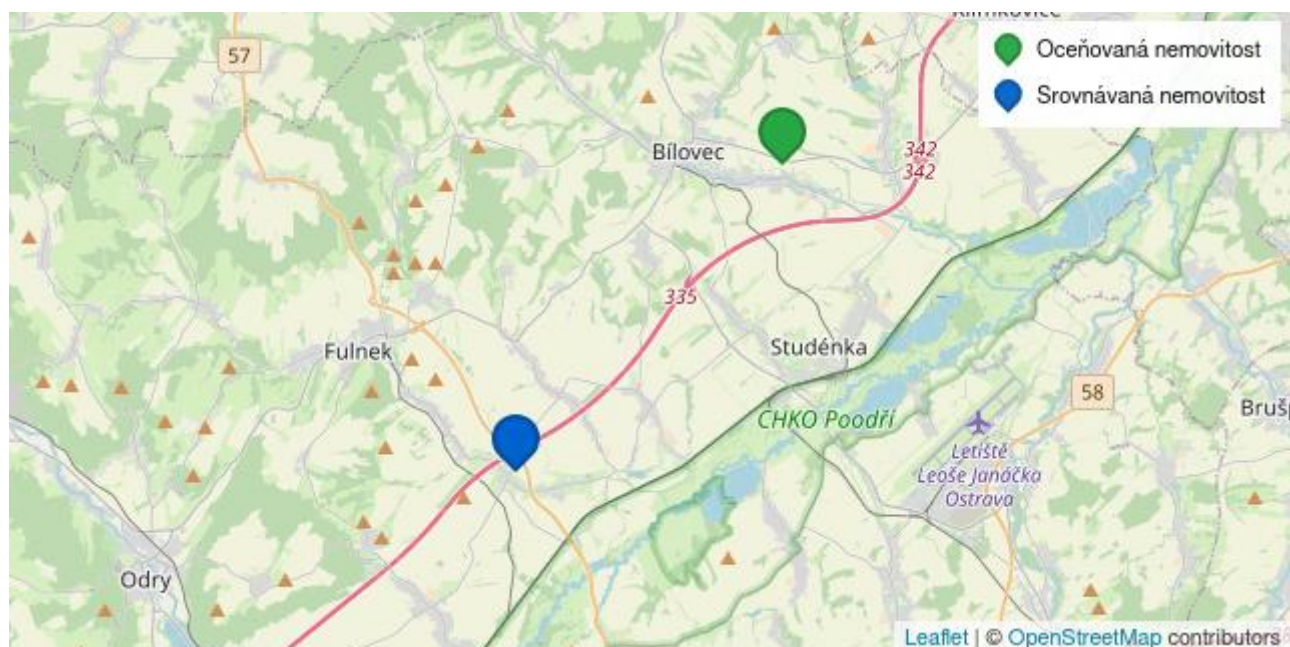
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

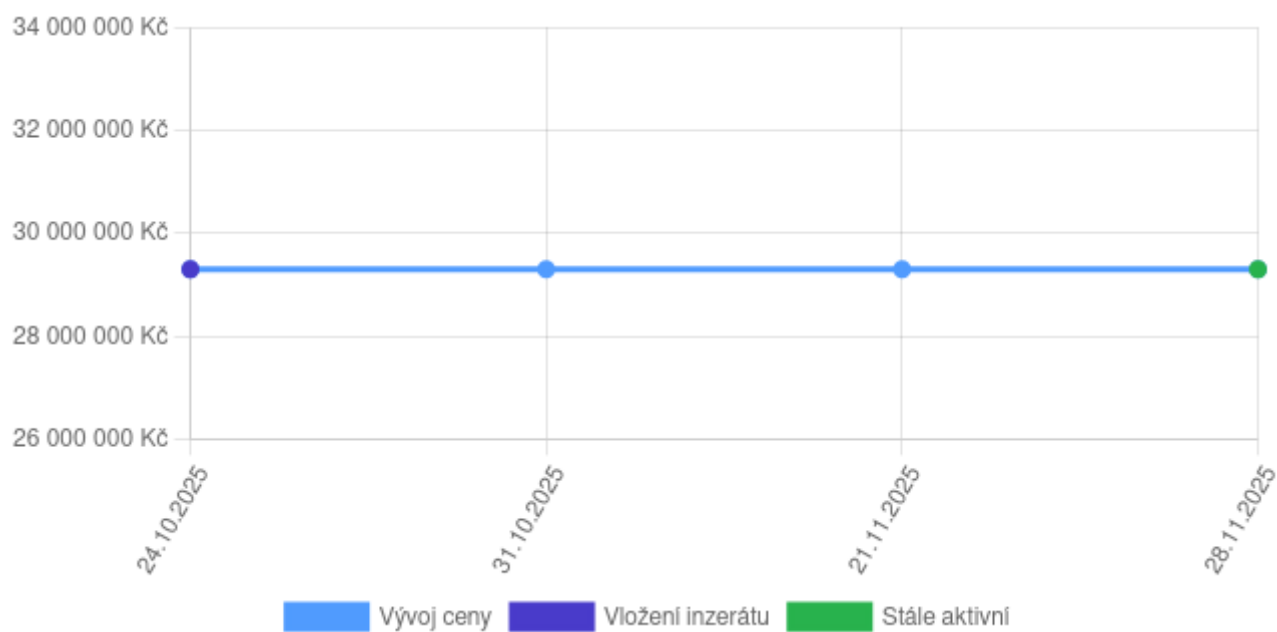
Lokalita	Bílovecká, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena	29 300 000 Kč
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Elektřina	230V, 230V a 400V	Plyn	Plynovod
Druh pozemku	Komerční pozemek	Plocha pozemku	12 818 m ²
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlak, Dálnice

□ Investiční příležitost – komerční pozemky v Ostravě-Svinově Máte-li zájem o investici do lukrativního podnikání v Ostravě, máme pro vás jedinečnou nabídku. Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji pozemky vhodné pro komerční využití, ideální pro výstavbu obchodních prostor, skladů nebo menších provozních areálů a občanské vybavenosti. Pozemky se nacházejí v atraktivní lokalitě Ostrava-Svinov, v bezprostřední blízkosti Svinovského nádraží, s přímým napojením z ulice Bílovecká. Základní informace• Lokalita: Ostrava-Svinov• Celková plocha: 12 818 m²• K dispozici jednotlivé pozemky od 2 832 m²• Přístup: vybudovaný vjezd z ulice Bílovecká• Inženýrské sítě: voda, elektřina a plyn – připraveny k napojení• Typ pozemků: plocha občanské vybavenosti (možnost komerční výstavby). Stav: srovnané, vyčištěné, bez náletové zeleně – ihned připravené k realizaci Využití• obchodní a skladovací areály• showrooms, prodejní centra, drobná výroba• provozní nebo logistické zázemí firem. Hlavní výhody• strategická poloha v blízkosti dopravního uzlu Svinovského nádraží• rychlé napojení na dálnici D1 a městský okruh• výborná dostupnost pro zákazníky, zaměstnance i dodavatele• možnost flexibilního využití podle potřeb investora• vysoký potenciál růstu a zhodnocení v dynamicky se rozvíjející části Ostravy. Nechte se inspirovat touto unikátní investiční příležitostí a zajistěte si své místo v prosperujícím obchodně-průmyslovém centru regionu.

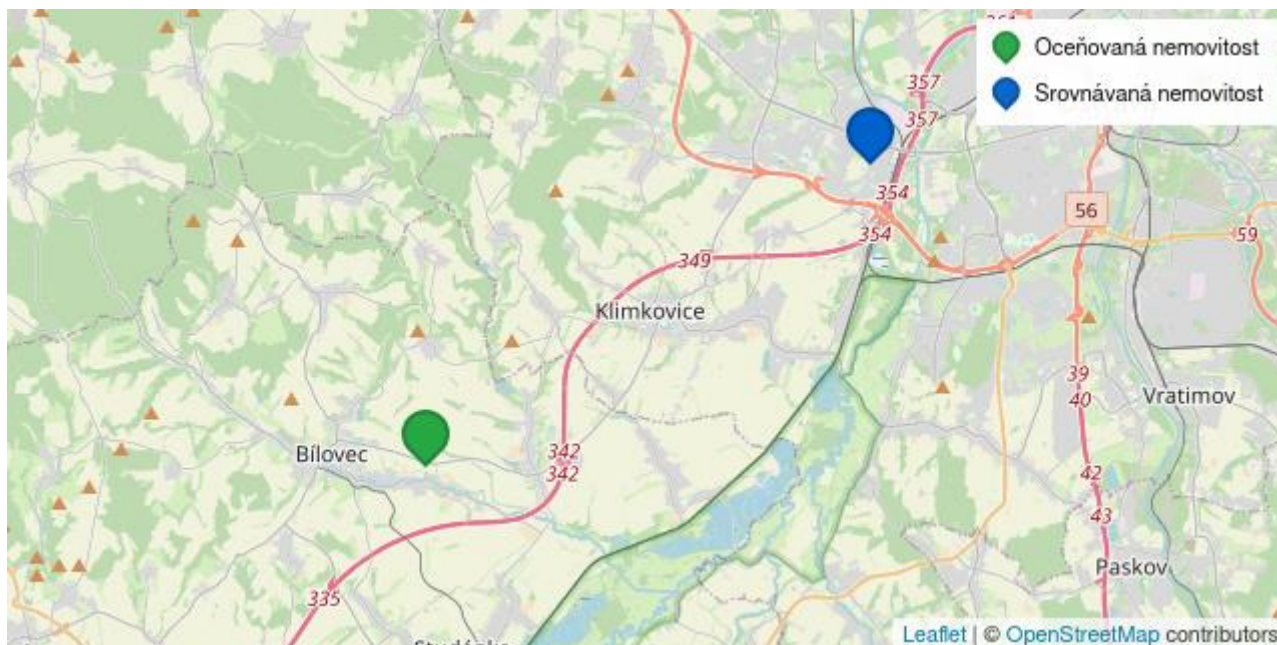
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

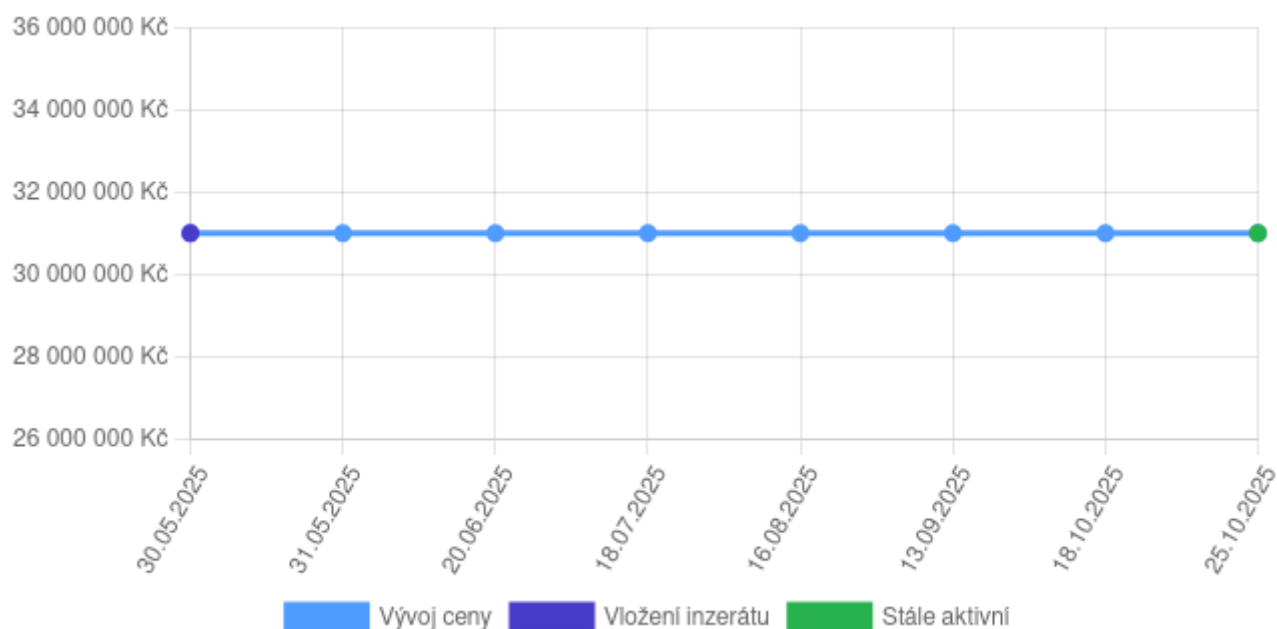
Lokalita	Svinov, Ostrava, okres Ostrava- město	Cena	31 000 000 Kč
Plyn	Plynovod	Druh pozemku	Komerční pozemek
Plocha pozemku	27 363 m ²	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice, Vlak
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji soubor atraktivních komerčních pozemků o celkové výměře 27 363 m², nacházejících se v žádané lokalitě městské části Ostrava–Svinov. Díky své poloze a parametrům jsou pozemky vhodné zejména pro výstavbu logistického centra, skladových areálů nebo objektů lehkého průmyslu. Předmětem prodeje jsou následující pozemky: parc. č. 2106/27 o výměře 8 692 m², parc. č. 2117/2 o výměře 522 m², parc. č. 2120/30 o výměře 13 657 m², parc. č. 2120/34 o výměře 4 492 m². Podle aktuálních informací je možná výstavba zejména na pozemcích parc. č. 2117/2, 2120/30 a 2120/34 v katastrálním území Svinov, a to v souladu s platným územním plánem a souvisejícími dokumentacemi. Pozemky mají strategickou polohu s výbornou dopravní dostupností – přístup je možný ze dvou stran, a to z místních komunikací III. třídy, konkrétně z ulic Polanecká a Přemyslovská. V bezprostřední blízkosti se nachází také ulice Rudná a napojení na dálnici D1, což z lokality činí atraktivní místo pro podnikání i investici. Pozemky jsou rovinné a připravené k realizaci stavebního záměru. Inženýrské sítě – vodovod, kanalizace, elektřina a plyn – jsou v dosahu a napojení je možné dle potřeb budoucí výstavby. Součástí nabídky je také vyjádření Obvodního báňského úřadu, které potvrzuje možnost umístění stavby logistického centra. Veškerou dokumentaci k pozemkům vám na vyžádání rádi zašleme. Uvedené informace mají pouze informativní charakter a nepředstavují nabídku ve smyslu § 1731 nebo § 1732 občanského zákoníku, ani veřejný příslib dle § 1733 občanského zákoníku.

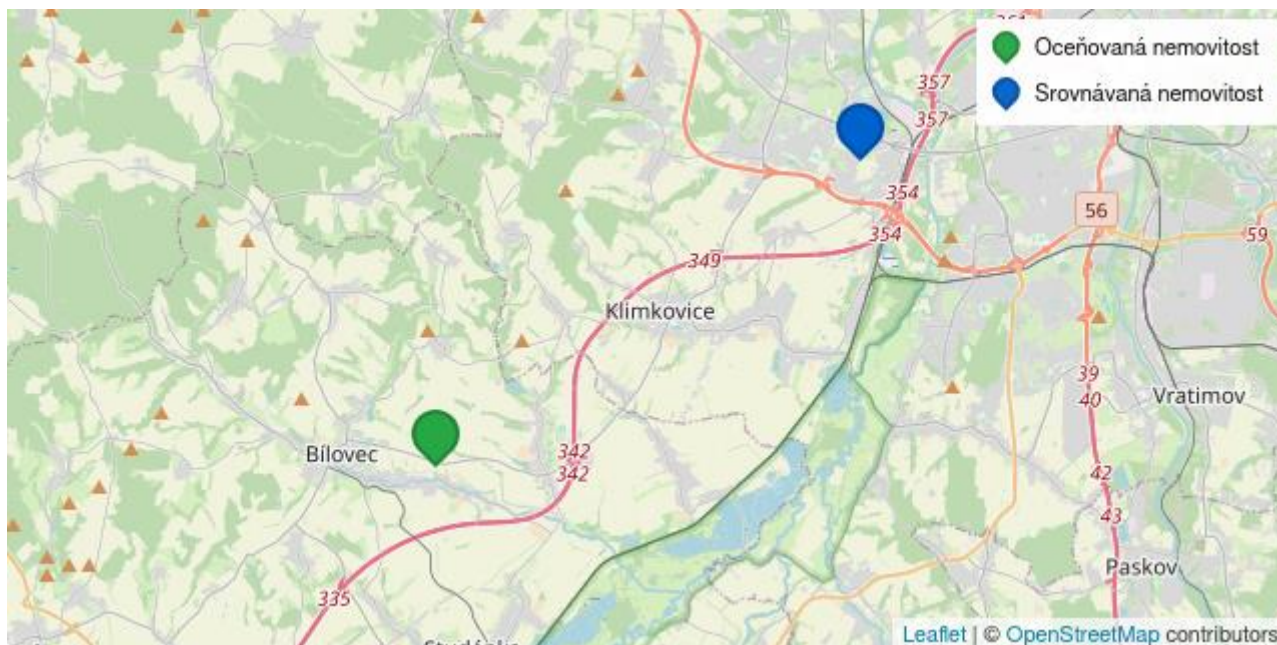
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

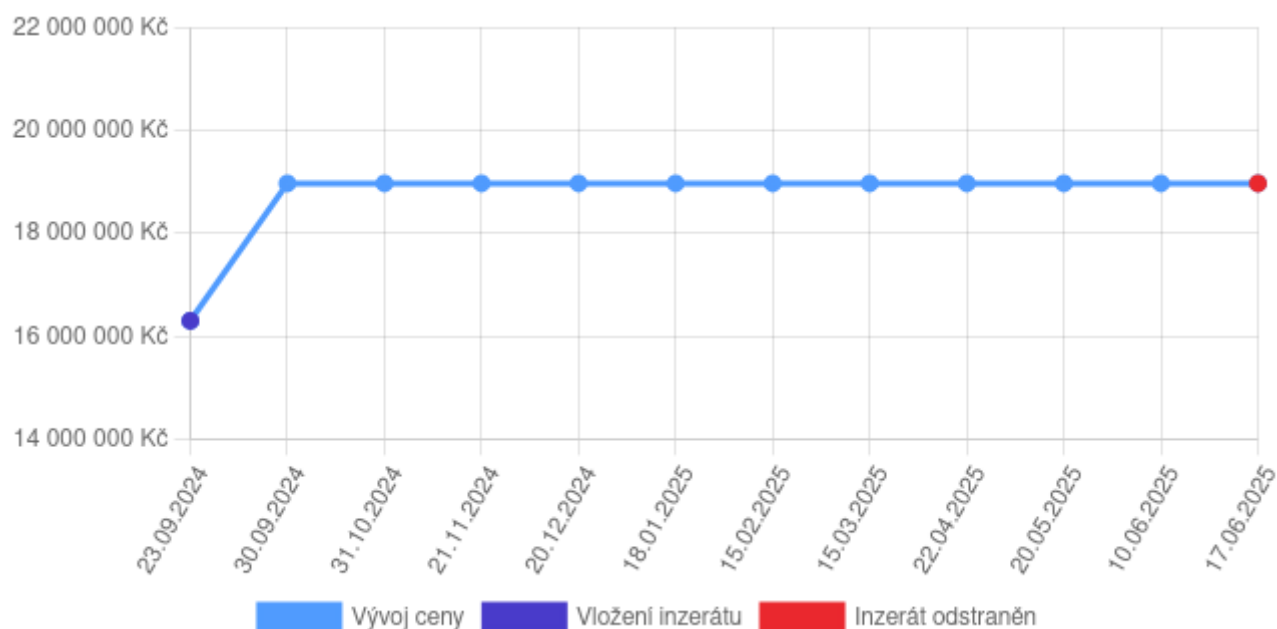
Lokalita	Hrabyně, okres Opava	Cena	18 970 000 Kč
Přípojky	Ano	Druh pozemku	Komerční pozemek
Plocha pozemku	16 361 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce

Nabízíme vám k prodeji pozemek nacházející se mimo záplavovou oblast určený pro komerční využití o rozloze 16.361 m² na okraji obce Hrabyně, přímo u sjezdu z rychlostní silnice Ostrava - Opava. Díky této strategické poloze má obrovský potenciál jako investiční příležitost. Pozemek je dle územního plánu plochou drobné výroby a výrobních služeb. Hlavní využití:- drobná výroba a výrobní služby. Přípustné využití:- maloobchod, stravování, ubytování, nevýrobní služby, administrativa- sběrný dvůr, technické zabezpečení obce- velkoobchod- autobazar- tělovýchova a sport. Nepřípustné využití:- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a nelze u nich vyloučit snížení kvality prostředí a pohody bydlení v navazujících plochách bydlení- sociální zařízení, zařízení péče o děti- stavby pro hromadné bydlení- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování- stavby pro zpracování kmenů a výrobu řeziva- stavby pro živočišnou výrobu (chov hospodářských zvířat)- stavby zpracovávající biomasu a biologický odpad za účelem výroby tepla, bioplynu, el. energie a dalších vedlejších produktů vznikajících při jejich zpracování- autovrakoviště a související prodej náhradních dílů- dopravní terminály a logistické centrum- maloobchodní velkoplošné prodejny: maloobchodní prodejny specializované velké a velkoplošné. Pozemek je přístupný po zpevněné příjezdové komunikaci. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku - obecní vodovod, elektřina a plyn. V plánu je výstavba čističky odpadních vod přímo naproti. Pozemek lze po domluvě rozdělit na dvě parcely. Obec Hrabyně nabízí veškeré služby občanské vybavenosti - obchody, pošta, restaurace, lékárna, lékaři, bankomat a atd.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

