

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

**o nejvhodnější nabídce 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 parc.č. 1688, parc.č. 1689, parc.č. 1698/14 a parc.č. 1724, jehož
součástí je zem. stavba bez čp/če, včetně příslušenství, k.ú. Štítary na
Moravě, obec Štítary, okr. Znojmo**

PP č.87289/2001

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

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: **87289/2001 - Pozemky p.č. 1688, 1689, 1698/14 a pozemek p.č. 1724 včetně
stavby bez čp/če v k.ú. Štítary na Moravě, obec Štítary, okres Znojmo**

Adresa: , 67102, Štítary

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):	
- 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 23.9.2025 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	6 718 610,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	6 718 610,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	6 718 610,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	962 640,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	5 565 190,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	190 780,00 Kč
B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	6 718 610,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	0 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): -	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: -	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: -	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: Dle čl. V nájemní smlouvy č. 1003N12/27 je nájemce povinen pozemek p.č. 1724 včetně stavby, k.ú. Štítary na Moravě, na svůj náklad pojistit ve prospěch pronajímatele	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): -	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku:	
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného):	
Nájemní smlouva č. 1003N12/27 - nájem na dobu neurčitou. Výše ročního nájemného 17 990Kč.	
Nájemní smlouva č. 210N20/27 – nájem na dobu neurčitou. Výše ročního nájemného 1283Kč	
<u>Stávající nájemní smlouvy, uzavřené na pronájem předmětného majetku (pozemku i stavby) skončí dnem jeho privatizace, tzn. dnem vynětí a převedení tohoto majetku na MF, resp. na nového nabyvatele. K zániku nájemní smlouvy dochází na základě §45 odst. 3 zákona č. 92/1991Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (tzn. bez ohledu na to, co bylo mezi účastníky v tomto směru ujednáno).</u>	

- Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): -
 - Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): -
 - Ostatní práva a povinnosti (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. závazky k náhradě škod, práva a povinnosti z dosud neuzavřených sporů, závazky vůči zaměstnancům, závazky zaměstnanců: -
 - Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku): -
11. **Ekologické závady:** Ekologický audit byl zpracován v červnu 2021. Z výše uvedeného auditu nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku. Ekologický audit včetně stanoviska MŽP je uveden v příloze.
12. **Omezení ze strany jiných subjektů**
(např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy apod.): -
13. **Hlavní rizikové faktory**
(označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijní stav nemovitého a movitého majetku, obtížně vymahatelné pohledávky (odběratelé, výše pohledávek, termíny splatnosti), obtížně využitelné zásoby (poškozené, nevhodné pro předpokládané podnikatelské aktivity), úvěry (věřitelé, výše úvěru a úroková míra, termíny splatnosti, zajištění), závazky vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně, jiné závazky a omezení:
Pozemky p.č. 1688, 1689, 1698/14 a pozemek včetně stavby bramborárny (HIM č. 160) p.č. 1724 a dvě váhy (HIM č. 968 a č. 969 na p.č. 1724 nepodléhající zápisu do KN) jsou součástí bývalého zemědělského areálu, který leží severozápadně od zastavěného území obce Štítary u silnice II/408 směr Zálesí. Dle platného územního plánu obce leží v plochách výroby a skladování ozn. VZ-zemědělská výroba. Výše uvedené nemovitosti spolu tvoří jeden funkční celek. Detailní popis je uveden ve znaleckém posudku.
14. **Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků:**
Majetek byl prověřen Státním pozemkovým úřadem a to takto:
- Na pozemky p.č. 1698/14 a 1724 (dříve PNP 107 (PO 53/136) - byl uplatněn restituční nárok, bylo vydáno rozhodnutí o nevydání pozemku č.j. 3537/92/2-Fa ze dne 15.9.1995, které nabylo právní moci dne 29.10.1995, pozemek zůstal ve vlastnictví státu.
- Na pozemky p.č. 1688, 1689 a 1724 (dříve PNP 50 (PO 53/129) - byl uplatněn restituční nárok, bylo vydáno rozhodnutí o nevydání pozemku č.j. 4894/92/3-Šm ze dne 7.10.1994, které nabylo právní moci dne 14.11.1994, pozemek zůstal ve vlastnictví státu.
15. **Další doplňující údaje:**
Stavba na p.č. 1724 v k.ú. Štítary na Moravě není opatřena průkazem energetické náročnosti, neboť se řadí do skupiny staveb průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 195 MWh za rok, jichž se dle §7 odst. 5 zák.č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, povinnost vyhotovení průkazu energetické náročnosti budov netýká.

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

Mgr. Simona Smutná – tel. 727 957 130, Email: simona.smutna@spu.gov.cz

Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno

V Brně dne dle elektronického podpisu

Ing. Pavel Zajíček

ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

elektronicky podepsáno

Přílohy:

- Rozvaha (balance) ke dni 22.1.2024
- Potvrzení o ověření účetní rozvahy
- Tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky
- Seznam nemovitých věcí
- Výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy
- Ekologický audit včetně stanovisko MŽP
- Kopie znaleckého posudku
- Nájemní smlouva
- Fotodokumentace

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: CZ01312774

KPÚ pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno

sestavená ke dni: 23.9.2025

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87289 SPJ 2001

Pozemky p.č. 1688, 1689, 1698/14 a pozemek p.č. 1724 včetně stavby bez
čp/če v k.ú. Štítary na Moravě, obec Štítary, okres Znojmo

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		6 718 610,00	0,00	6 718 610,00	
A.	Stálá aktiva		6 718 610,00	0,00	6 718 610,00	
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		6 718 610,00	0,00	6 718 610,00	
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	6 718 610,00	0,00	6 718 610,00	
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		6 718 610,00	
C.	Vlastní kapitál		6 718 610,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		6 718 610,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	841 480,63	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	5 877 129,37	
	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		
	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 vrátek 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: 23.9.2025

Sestavila: Mgr. Simona Smutná

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Pavel Zajiček

ředitel KPÚ pro Jmk, SPÚ
elektronicky podepsáno

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová
elektronicky podepsáno

PP 87289, SPJ 2001

Pozemky p.č. 1688, 1689, 1698/14 a pozemek p.č. 1724 včetně stavby bez čp/če v k.ú. Štítary na Moravě, obec Štítary, okres Znojmo

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Štítary na Moravě	PKN - poz. 1688	Parcela	695523-12523327	10 546,26 Kč	269 430,00 Kč
Štítary na Moravě	PKN - poz. 1689	Parcela	700233-12523327	682,26 Kč	17 430,00 Kč
Štítary na Moravě	PKN - poz. 1698/14	Parcela	252581155-12523327	11 382,01 Kč	253 470,00 Kč
Štítary na Moravě	PKN - poz. 1724	Parcela	669906-12523327	16 226,28 Kč	422 310,00 Kč
Celkem pozemky				38 836,81 Kč	962 640,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Štítary na Moravě	bramborárna Štítary - váha brambor. Štítary -	Budova	160-10523327	1 902 564,00 Kč	5 565 190,00 Kč	1 099 920,18 Kč	0,00 Kč	802 643,82 Kč
Štítary na Moravě	váha brambor. Štítary -	Jiná stavba	968-10523327	36 963,00 Kč	94 340,00 Kč	36 963,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Štítary na Moravě	váha brambor. Štítary -	Jiná stavba	969-10523327	36 963,00 Kč	96 440,00 Kč	36 963,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				1 976 490,00 Kč	5 755 970,00 Kč	1 173 846,18 Kč	0,00 Kč	802 643,82 Kč

Celkem PP 87289, SPJ 2001

6 718 610,00 Kč

Sestaveno dne: 23.9.2025

Sestavila: Mgr. Simona Smutná

Výpočet hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 87289 SPJ 2001

Název: **Pozemky p.č. 1688, 1689, 1698/14 a pozemek p.č. 1724 včetně stavby bez čp/če v k.ú. Štítary na Moravě, obec Štítary, okres Znojmo**

		Privatizovaná jednotka
1.	AKTIVA	6 718 610,00 Kč
2.	CIZÍ ZDROJE	0
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř. 1 a 2)	6 718 610,00 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)	6 718 610,00 Kč

V Brně dne dle elektronického podpisu

Vypracovala: Mgr. Simona Smutná

Schválil: Ing. Pavel Zajíček
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2025 11:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 394641/2025 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594890 Štítary

Kat.území: 763870 Štítary na Moravě

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[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1688	1283	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
1689	83	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
1698/14	1207	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
1724	2011	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1724

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1688

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1689

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1724

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1688

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2025 11:55:02

Obec: 594890 Štítary

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1724

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě 763870/KOO/2/1- Rt ze dne 08.03.2004. Právní moc ke dni 05.05.2004.

Z-3696/2004-713

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) č.j. SPÚ 009618/2013/OMV/1 -/. ze dne 02.01.2013.

Z-1291/2013-713

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.09.2025 12:17:40

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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://cuzk.gov.cz/>.

Seznam nemovitých věcí

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Obec: Štítary

Katastrální území: Štítary na Moravě

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Štítary	Štítary na Moravě	bez čp	bramborárna Štítary	PKN - poz. 1724	16027

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary	Štítary na Moravě	1688	ostatní plocha	695523
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary	Štítary na Moravě	1689	ostatní plocha	700233
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary	Štítary na Moravě	1698/14	ostatní plocha	252581155
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary	Štítary na Moravě	1724	zastavěná plocha a nádvoří	669906

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

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Štítary	Štítary na Moravě	váha brambor. Štítary	PKN - poz. 1724	96827
Štítary	Štítary na Moravě	váha brambor. Štítary	PKN - poz. 1724	96927

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 Brně dne dle elektronického podpisu

Ing. Pavel Zajíček

ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Mgr. Simona Smutná



1:1500

100% n

Areál Štítary na Moravě



A. Titulní strana

Znalecký posudek č. 036684/2024**Předmět znaleckého posudku:**

ocenění nemovité věci dle objednávky znaleckého posudku č.131/2024/Smu/Priv pro účely zákona č. 92/1991 Sb. :

pozemku, včetně stavby

parc.č. 1724, jehož součástí je stavba bez čp/če - bramborárna HIM č. 160

pozemků, včetně součástí a příslušenství

parc.č. 1688, parc.č. 1689, parc.č. 1698/14

a staveb nepodléhajících zápisu do KN

váhy brambor ID 968 na parc.č. 1724 a váhy brambor ID 969 na parc.č. 1724
dle LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo
v obci Štítary, k.ú. Štítary na Moravě, okres Znojmo

**Účel posudku:**

objednávka č. 131/2024/Smu/Priv ze dne 15.2.2024 – převod majetku dle zák. č. 92/1991 Sb.

Zadavatel posudku:

ČR - Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Hroznová 17
60300 Brno
IČO 01312774

Vlastník nemovité věci:

LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro JmK, KP Znojmo, pro k.ú. Štítary na Moravě

Česká republika

00000001-001 1/1

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha

1312774 1/1

Posudek vypracovala:

Ing. Eliška Krošláková

znalec pro základní obor ekonomika, odvětví ceny
a odhady se specializací nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví
stavby obytné a průmyslové.

Dřínovec 685

696 06 Vacenovice

tel. +420777620520

e-mail: eliska685@seznam.cz

IČO 43442404

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum : Vacenovice 25.6.2024

Znalecký posudek je vypracován ke dni 20.6.2024.

Posudek obsahuje 58 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Přílohy: fotodokumentace, územní plán, snímek katastrální mapy, výpis z KN, objednávka

B. Zadání (odborná otázka)

Vypracování znaleckého posudku o ceně nemovité věci dle objednávky znaleckého posudku č. 131/2024/Smu/Priv pro účely zákona č. 92/1991 Sb. :

pozemku, včetně stavby

parc.č. 1724, jehož součástí je stavba bez čp/če - bramborárna HIM č. 160

pozemků, včetně součástí a příslušenství

parc.č. 1688, parc.č. 1689, parc.č. 1698/14

a staveb nepodléhajících zápisu do KN

váhy brambor ID 968 na parc.č. 1724 a váhy brambor ID 969 na parc.č. 1724

dle zadání a LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo v obci Štítary, k.ú. Štítary na Moravě, okres Znojmo.

Ocenění je provedeno dle objednávky č. 131/2024/Smu/Priv ze dne 15.2.2024 ČR-Státního pozemkového úřadu, pracoviště Krajský pozemkový úřad pro JmK .

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Pro ocenění je dodržen cenový předpis i pro klasifikaci charakteru pozemků v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 151/1997 Sb. Principy funkční souvislosti jsou tady uplatněny v souladu s cenovým předpisem.

Cena je stanovena pro dané účely jako cena obvyklá definovaná zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění použitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.434/2021Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Ocenění pro daný účel je provedeno dle **§2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** , kde je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“ Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. “

Úkolem znalce je při ocenění preferovat porovnávací způsob ocenění. Je zajištěn princip maximální transparentnosti, zpětné kontrolovatelnosti a vnitřní konzistence ocenění.

Ocenění je provedeno v krocích:

I) zjištěná cena pozemku dle cenového předpisu dle současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák.č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, tj. dle vyhl. č. 434/2023Sb., kterou se mění vyhl.č. 441/2013Sb.

II) obvyklá cena určená porovnáním sjednaných cen

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.

C. Výčet podkladů

C.1. Obecné

- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a vyhláška MF ČR č. 441/2013Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění
- literatura: Teorie oceňování nemovitostí (Bradáč, CERM Brno), Nemovitosti – oceňování a právní vztahy (Bradáč, Fiala, Linde Praha, a. s.), Obvyklá cena a tržní hodnota (Zazvonil) apod.
- standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad
- územní plán obce, malý lexikon obcí ČR pro oceňování pozemků, mapové podklady
- údaje z katastru nemovitostí pro účely posouzení trhu a cenového porovnání

C.2. Podklady k oceňované nemovitosti

- objednávka a specifikace ocenění č. 131/2024/Smu/Priv ze dne 15.2.2024, zn. SPU 059980/2024/Smu ČR-Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro JmK
- výpis z katastru nemovitostí - LV č. 10002 pro k.ú. Štítary na Moravě Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo
 - karty HIM, doklady ke stavbám
 - snímky katastrální mapy
- výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- fotodokumentace

D. Nález

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 10.4.2024. a 20.6.2024.

K ocenění a převodu je určen majetek:

v obci Štítary, v katastrálním území Štítary na Moravě, okres Znojmo

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovitě ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Jehož součástí je stavba čp /bez čp/če
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary	Štítary na Moravě	1724	zastavěná plocha a nádvoří	bramboráma HIM č. 160

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary	Štítary na Moravě	1688	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary	Štítary na Moravě	1689	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary	Štítary na Moravě	1698/14	ostatní plocha

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo (dále jen „nemovitě věci“).

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

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby/souvi- sejícího maj.	Způsob využití	Na pozemku parc. č.	ID majetku
Štítary	Štítary na Moravě	Techn. vybavení	váha brambor.	PKN - poz 1724	968
Štítary	Štítary na Moravě	Techn. vybavení	váha brambor.y	PKN - poz 1724	969

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.

Pozemky jsou v kat. území vedeny v jedné číselné řadě.

Byla provedena kontrola podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně výše uvedené pozemky a stavba, které je podle výpisu z katastru nemovitostí v něm zapsány.

Oceňované pozemky jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí (viz. příloha). Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou u oceňované nemovitosti uvedeny následující údaje o právních a jiných vztazích: nejsou (viz. příloha – LV).

Obecné vlivy: Jedná se o takové vlivy, které ovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a v ocenění je na ně upozorněno.

Skutečný stav vlastnictví odpovídá právnímu stavu uvedenému na listu vlastnictví LV č. 10002 pro k.ú. Štítary na Moravě.

Popis nemovitosti:

Pozemky parc.č. 1688, parc.č. 1689, parc.č. 1698/14, parc.č.1724, jsou součástí bývalého zemědělského areálu, který leží severozápadně od zastavěného území obce Štítary u silnice II/408 směr Zálesí, dle územního plánu obce v plochách výroby a skladování ozn VZ - zemědělská výroba.

Samostatně je oceněna stavba HIM č. 160 - stavba bramborárny bez čp/če na pozemku parc.č. 1724. Dále jsou samostatně jsou oceněny stavby nepodléhající zápisu do KN - váha brambor ID 968 na pozemku parc.č. 1724 a ID 969 na pozemku parc.č. 1724.

Oceňované pozemky a stavby jímek jsou funkčně spjaty s objekty zemědělského areálu a takto budou i oceněny.

Areál je celkově neudržovaný, převážně nezpevněný, zarostlý plevelem a náletovým porostem. Areál byl zásobován vodou z vlastních zdrojů, avšak případné rozvody jsou již nefunkční, rovněž kanalizace je nefunkční - byla svedena do jímek na vyvážení, do areálu není zaveden plyn. Areál byl dříve oplocen, ke dni ocenění zůstaly již jen pozůstatky oplocení.

Pozemky v areálu jsou přístupné po vnitro areálové zpevněné komunikaci. Venkovní úpravy - zpevněné plochy, pozůstatky oplocení, rampa a přístřešek jsou součástí učené ceny zjištěné, avšak nemají vliv na obvyklou cenu pozemků.

Podrobný popis je uveden v ocenění dle vyhl.č. 434/2023 Sb..

E. Posudek – ocenění nemovité věci

Cena nemovitostí je určena pro dané účely jako cena obvyklá, případně tržní hodnota, definovaná zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, s použitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013Sb., ve znění vyhl.č.434/2023Sb. k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, s použitím oceňovací metody pro stanovení obvyklé ceny.

Současně je určena cena zjištěná dle cenového předpisu, tj. zákona č.151/1997Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb. a následných novel a s použitím vyhlášky MF ČR č. 434/2023Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) .

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Pro stanovení ceny předmětného majetku za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím z výsledků zjištěných pomocí ceny zjištěné, tržní a porovnávací hodnoty.

Pro přiblížení obvyklé ceny je potřeba posoudit jeho využití současné a v letech budoucích (co do atraktivity, efektivnosti, přístupu a dostupnosti, vlivům okolí, začlenění do územního plánu obce, variability využití a zájmu o daný typ nemovitosti).

Zjištěná cena odráží cenu, která je v obci stanovena platným oceňovacím předpisem, případně cenovou mapou.

Porovnávací hodnota vychází z rozboru údajů z katastru nemovitostí o proběhlých obchodech s obdobnými nemovitostmi.

Tržní hodnota se určuje na základě více hodnot (nákladové, výnosové a porovnávací). Pro stanovení tržní hodnoty staveb bude vzhledem k nemožnosti určení hodnoty výnosovým způsobem (nájemní smlouvy pronájmu obdobných věcí nemovitých nejsou dostupné vůbec nebo v nedostatečném počtu pro ověření obvyklého nájemného a vzhledem k této skutečnosti nelze obvyklé nájemné zjistit), ani určení hodnoty porovnávacím způsobem

(nejsou k dispozici porovnatelné vzorky staveb a stavby jsou převážně v neutěšeném stavu), použita hodnota určená nákladovým způsobem – tj. vychází se z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Ocenění a jeho předpoklady by bylo nutné revidovat, kdyby došlo k zásadní změně vstupních údajů. Z pohledu tohoto ocenění však předpokládám, že nedojde k podstatným odchylkám od konečných hodnot uvedených v tomto ocenění.

Ocenění zohledňuje informace, které byly dostupné k datu ocenění, a je provedeno výhradně pro výše uvedený účel a nelze jej bez předchozího písemného souhlasu ze strany zpracovatele používat k jiným účelům a jinými osobami.

Ocenění nemovitosti je provedeno dle ustanovení zákona č. 151/97Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni místního šetření.

Obsah posudku

E.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu

E.2. Určení ceny obvyklé a tržní hodnoty

E.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu

a) Hlavní stavby

1) Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - sklad brambor- HIM 160

Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - třídírna- HIM 160

Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě- ocelokolna - HIM 160

b) Vedlejší stavby

1) Váha brambor I. na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě - ID 968

2) Váha brambor II. na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě - ID 969

3) Přístřešek na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě

c) Venkovní úpravy

1) Zpevněná plocha na pozemku parc.č. 1688, k.ú. Štítary na Moravě

2) Zpevněná plocha na pozemku parc.č. 1698/14, k.ú. Štítary na Moravě

3) Rampa na pozemku parc.č. 1698/14, k.ú. Štítary na Moravě

4) Oplocení pozemku parc.č. 1698/14, k.ú. Štítary na Moravě

d) Porosty

1) Trvalé porosty na pozemku parc.č. 1688, k.ú. Štítary na Moravě

2) Trvalé porosty na pozemku parc.č. 1689, k.ú. Štítary na Moravě

e) Pozemky

1) Pozemek parc.č. 1688, k.ú. Štítary na Moravě

2) Pozemek parc.č. 1689, k.ú. Štítary na Moravě

3) Pozemek parc.č. 1698/14 k.ú. Štítary na Moravě

4) Pozemek parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě

E.2. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty

- 1) Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - sklad brambor- HIM 160
Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - třídírna- HIM 160
Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - ocelokolna - HIM 160
- 2) Váha brambor I. na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě - ID 968
- 3) Váha brambor II. na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě - ID 969
- 4) Pozemky, k.ú. Štítary na Moravě

E.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,303$$

Cena zjištěná podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997Sb., ve znění pozdějších předpisů a aktuálně platná vyhláška). K takto zjištěné ceně se připočte cena součástí a příslušenství pozemku.

Vzhledem ke skutečnosti, že pro účel užití oceňovaných staveb obvyklé nájemné v místě nelze objektivně zjistit, ocení se tyto stavby nákladovým způsobem. Ocenění je tedy provedeno nákladovým způsobem s odkazem na ustanovení § 31 odst. 2 oceňovací vyhlášky.

Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

§ 31

(1) Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění

- a) je celá stavba pronajatá,
- b) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,
- c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

(2) Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části čtvrté hlavy I.

(3) Je-li nájemné v nájemní smlouvě stanoveno pro více staveb, které tvoří příslušenství k jiným nemovitým věcem nebo jsou součástí různých nemovitých věcí bez jeho rozlišení na jednotlivé stavby, oceňují se tyto stavby, jako by nebyly pronajaté.

(4) Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového způsobu, ale i stavbám oceňovaným jiným způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.

(5) Stavby pro energetiku jako jsou kotelny, výměňkové stanice, trafostanice se pro účely ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu posuzují vždy tak, jakoby šlo o stavby oceňované podle § 12 bez ohledu na jejich zastavěnou plochu.

(6) Pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 písm. a), ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu, kromě národních kulturních památek.

(7) Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu stavby je uveden v příloze č. 23 v tabulce č. 2 podle zařazení do skupiny v tabulce č. 1 k této vyhlášce na základě analýzy rozvoje nemovitosti.

Hlava I**Oceňování staveb nákladovým způsobem****§ 10**

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.

Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS..... cena stavby v Kč,

CS_N..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp..... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P,$$

kde

I_T..... index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P..... index polohy podle § 4 odst. 1.

§ 11

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right),$$

kde

CS_N..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU..... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21,

P_{mj}..... počet měrných jednotek stavby,

o..... opotřebení stavby v %,

1 a 100.. konstanty.

Za stavbu, podle § 139b, odst. (1) novely stavebního zákona (83/1998 Sb.), se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

a) Hlavní stavby**Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - HIM č.160 – § 12**

Oceňovanou nemovitostí je stavba bramborárny (HIM 160) - stavba bez čp/če - zemědělská stavba na pozemku parc. č. 1724 v obci Štítary, k.ú. Štítary na Moravě. Objekt byl dle dostupných údajů a sdělení objednatele užíván od roku 1979. Bramborárna - skládá se ze tří samostatných a vzájemně propojených objektů (sklad brambor, třídírna a ocelokolna), které jsou oceněny samostatně. V průběhu posledních let nebyla prováděna žádná údržba objektu, což se projevilo na stavu objektu. Jedná se o stavbu stojící v západní části zemědělského areálu. Objekt je přízemní, nepodsklepený. Vzhledem ke konstrukčnímu řešení jednotlivých částí jsou tyto oceněny samostatně a v závěru je uvedena výsledná celková cena objektu bramborárny.

**a.1) Bramborárna - sklad brambor-**

Předmětná stavba je objekt pravidelného osmiúhelníkového tvaru, s nosnou obvodovou kci do výšky 1,10m z prostého betonu a dále z plynosilikátových tvárnic s přízdívkou z CPP do výšky 3,70m (v tl.40cm). Střecha je stanová s dřevěným krovem a plechovou narušenou krytinou. Stropy nejsou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, celkově narušené. Základy jsou betonové s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti. Vnitřní povrchová úprava - omítky jsou vápenné celkově narušené. Venkovní omítky vápenné stříkané, celkově narušené. Podlahy jsou rovněž celkově narušené z betonové mazaniny. Okna nejsou, odvětrání je průduchy s ventilátory (nefunkční). Dveře a vrata nejsou. Elektroinstalace a ostatní rozvody jsou nefunkční. Ostatní vybavení není. Objekt je celkově před rekonstrukcí. Pozemek, na němž se nemovitost nachází je rovinatý.

Vzhledem ke stavu objektu a jeho vybavenosti nebude omezen koeficient K4 a opotřebení bude stanoveno analytickou metodou v níž je zohledněn stav objektu a jeho možná maximální životnost, která nejvíce vystihuje stav objektu.

Vnitřní dispozice objektu : 1.NP - sklad brambor (navazuje na třídírnu)

Pro účely ocenění se se rozumí:

halou stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby; za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m; zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m².

Stavba je začleněna dle způsobu užívání pro ocenění podle platné vyhlášky ke dni ocenění - typ K - budovy pro zemědělství (skladování a živočišná produkce), konstrukce zděné.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: K. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.3..2 haly pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Koeficient změny ceny stavby: 3,023

Podlaží:

1.NP

Výška:

Zastavěná plocha: $8,36 \times 10,1/2 \times 8$ = 5,60 m
337,74 m²

Průměrná výška podlaží PVP:

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 5,60 m
= 337,74 m²

Obestavěný prostor OP:

vrchní stavba $(8,36 \times 10,1/2 \times 8) \times 4,90$ = 1 654,95 m³

zastřešení $(8,36 \times 10,1/2 \times 8) \times 0,90/6 \times 8$ = 101,32 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 1 756,27 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s narušenou izolací	12,30 %	Podstandardní
2. Svislé nosné konstrukce – smíšené - plynosilikát, pálená cihla, beton	29,80 %	Standardní
3. Stropy	9,10 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha – dřevěný	11,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová krytina narušená	2,80 %	Podstandardní
6. Klempířské konstrukce – z pozinkovaného plechu, narušené, neúplné	0,70 %	Podstandardní
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky, nátěry - narušené	6,00 %	Podstandardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné narušené	3,20 %	Podstandardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,70 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,10 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12. Vrata	2,40 %	Nevyskytuje se
13. Okna	4,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah – betonová mazanina , narušená	4,90 %	Podstandardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – nefunkční	4,80 %	Podstandardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní – ventilátory, nefunkční	5,20 %	Podstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 12,30 %	- 0,0664
3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 9,10 %	- 0,0910
5. Krytiny střech	-0,54 × 2,80 %	- 0,0151
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 0,70 %	- 0,0038
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 6,00 %	- 0,0324
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 3,20 %	- 0,0173
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
11. Dveře	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
12. Vrata	-0,54 × 1,852 × 2,40 %	- 0,0240
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 4,40 %	- 0,0440
14. Povrchy podlah	-0,54 × 4,90 %	- 0,0265
16. Elektroinstalace	-0,54 × 4,80 %	- 0,0259
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = 0,5935

Ocenění:

Základní cena ZC: 1 468,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K₁: × 1,0750

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9395

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 : × 0,8000

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,5935

Polohový koeficient K₅: × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 3,0230

Základní jednotková cena upravená: = 1 702,43 Kč/m³

Základní cena upravená: 1 756,27 m³ × 1 702,43 Kč/m³ = 2 989 926,74 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní opotřebení: $45 / (45 + 35) \times 100 = 56,250 \%$ $56,250 \% \times 12,30 \% \times 0,46 / 0,5935$	+ 5,362 %
2. Svislé nosné konstrukce – standardní opotřebení: $45 / (45 + 35) \times 100 = 56,250 \%$ $56,250 \% \times 29,80 \% / 0,5935$	+ 28,243 %
4. Krov, střecha – standardní opotřebení: $45 / (45 + 25) \times 100 = 64,286 \%$ $64,286 \% \times 11,20 \% / 0,5935$	+ 12,131 %
5. Krytiny střech – podstandardní opotřebení: $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$ $90,000 \% \times 2,80 \% \times 0,46 / 0,5935$	+ 1,953 %
6. Klempířské konstrukce – podstandardní opotřebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 0,70 \% \times 0,46 / 0,5935$	+ 0,543 %
7. Úprava vnitřních povrchů – podstandardní opotřebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 6,00 \% \times 0,46 / 0,5935$	+ 4,650 %
8. Úprava vnějších povrchů – podstandardní opotřebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,20 \% \times 0,46 / 0,5935$	+ 2,480 %
14. Povrchy podlah – podstandardní opotřebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 4,90 \% \times 0,46 / 0,5935$	+ 3,798 %
16. Elektroinstalace – podstandardní opotřebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 4,80 \% \times 0,46 / 0,5935$	+ 3,720 %
25. Ostatní – podstandardní opotřebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 5,20 \% \times 0,46 / 0,5935$	+ 4,030 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 66,910 %
Odpočet opotřebení: 2 989 926,74 Kč $\times$ 66,910 %	= 2 000 559,98 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	= 989 366,76 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,303$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 989 366,76 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ $\times$ 0,303Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 299 778,13 Kč

Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě	
- sklad brambor – zjištěná cena:	299 778,13 Kč

a.2) Bramborárna - třídírna

Předmětná stavba je objekt pravidelného obdélníkového tvaru, s nosnou kovovou konstrukcí, která je obezděna zdí z plynosilikátových tvárnic, vnitřní příčky jsou zděné z CPP. Střecha je sedlová tvořená ocel. vazníky s krytinou z pozinkovaného profilovaného plechu VSŽ. Stropy nejsou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, celkově narušené. Základy jsou betonové s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti. Vnitřní povrchová úprava - omítky jsou vápenné celkově narušené. Venkovní omítky vápenné stříkané, celkově narušené. Podlahy jsou rovněž celkově narušené z betonové mazaniny. Okna jsou jednoduchá, vrata dřevěné deskové, vnitřní dveře narušené nebo nejsou. Elektroinstalace a ostatní rozvody jsou nefunkční. Ostatní vybavení není. Objekt je celkově před nutnou rekonstrukcí. Pozemek, na němž se nemovitost nachází je rovinatý.

Vzhledem ke stavu objektu a jeho vybavenosti nebude omezen koeficient K4 a opotřebení bude stanoveno analytickou metodou v níž je zohledněn stav objektu a jeho možná maximální životnost, která nejvíce vystihuje stav objektu.

Vnitřní dispozice objektu :

1.NP - třídírna (na ni navazuje sklad brambor), rozvodna, velín, příruční sklad

Pro účely ocenění se se rozumí:

halou stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby; za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m; zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m².

Stavba je začleněna dle způsobu užívání pro ocenění podle platné vyhlášky ke dni ocenění - typ K - budovy pro zemědělství (skladování a živočišná produkce), konstrukce kovové.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: K. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce: kovová

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.3..2 haly pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Koeficient změny ceny stavby: 3,023

Podlaží:

1.NP

Výška:

Zastavěná plocha: 32,10×16,90 = 542,49 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 8,68 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 542,49 m²

Obestavěný prostor OP:

spodní stavba	$32,10 \times 16,9 \times (0,30 + 1,40) / 2$	=	461,12 m ³
vrchní stavba	$32,10 \times 16,9 \times 7,20$	=	3 905,93 m ³
zastřešení	$32,10 \times 16,9 \times 1,45 / 2$	=	393,31 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	4 760,36 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – betonové s narušenou izolací	12,30 %	Podstandardní	
2. Svislé nosné konstrukce – kovová nosná kce + plynosilikát, pálená cihla	29,80 %	Standardní	
3. Stropy	9,10 %	Nevyskytuje se	
4. Krov, střecha – sedlový - kov. vazníky	11,20 %	Standardní	
5. Krytiny střech – plechová krytina narušená	2,80 %	Podstandardní	
6. Klempířské konstrukce – z pozinkovaného plechu, narušené, neúplné	0,70 %	Podstandardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky, nátěry - narušené	6,00 %	Podstandardní	
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné narušené	3,20 %	Podstandardní	
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	0,70 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře – narušené – nejsou	2,10 %	Podstandardní	50 %
12. Vrata – dřevěná, narušená	2,40 %	Podstandardní	Nevyskytuje se 50 %
13. Okna – jednoduchá kovová, narušená	4,40 %	Podstandardní	
14. Povrchy podlah – betonová mazanina , narušená	4,90 %	Podstandardní	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace – nefunkční	4,80 %	Podstandardní	
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se	
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	5,20 %	Podstandardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 12,30 \%$	– 0,0664
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 9,10 \%$	– 0,0910
5. Krytiny střech	$-0,54 \times 2,80 \%$	– 0,0151
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 0,70 \%$	– 0,0038
7. Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 6,00 \%$	– 0,0324
8. Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 3,20 \%$	– 0,0173
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	– 0,0070

11. Dveře	$-0,54 \times 2,10 \% \times 50 \%$	– 0,0057
	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \% \times 50 \%$	– 0,0105
12. Vrata	$-0,54 \times 2,40 \%$	– 0,0130
13. Okna	$-0,54 \times 4,40 \%$	– 0,0238
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 4,90 \%$	– 0,0265
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 4,80 \%$	– 0,0259
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 5,20 \%$	– 0,0281
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,6295

Ocenění:

Základní cena ZC:	1 468,– Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K_1 :	× 0,9480	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:	× 0,9322	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80 / \text{PVP}) \geq 0,6$:	× 0,6226	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	× 0,6295	
Polohový koeficient K_5 :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	× 3,0230	
Základní jednotková cena upravená:	= 1 229,64 Kč/m³	
Základní cena upravená:	$4\,760,36 \text{ m}^3 \times 1\,229,64 \text{ Kč/m}^3$	= 5 853 529,07 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní
 opotřebení: $45 / (45 + 35) \times 100 = 56,250 \%$
 $56,250 \% \times 12,30 \% \times 0,46 / 0,6295$ + 5,056 %
2. Svislé nosné konstrukce – standardní
 opotřebení: $45 / (45 + 35) \times 100 = 56,250 \%$
 $56,250 \% \times 29,80 \% / 0,6295$ + 26,628 %
4. Krov, střecha – standardní
 opotřebení: $45 / (45 + 25) \times 100 = 64,286 \%$
 $64,286 \% \times 11,20 \% / 0,6295$ + 11,438 %
5. Krytiny střech – podstandardní
 opotřebení: $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$
 $90,000 \% \times 2,80 \% \times 0,46 / 0,6295$ + 1,841 %
6. Klempířské konstrukce – podstandardní
 opotřebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 0,70 \% \times 0,46 / 0,6295$ + 0,512 %
7. Úprava vnitřních povrchů – podstandardní
 opotřebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 6,00 \% \times 0,46 / 0,6295$ + 4,384 %
8. Úprava vnějších povrchů – podstandardní
 opotřebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 3,20 \% \times 0,46 / 0,6295$ + 2,338 %
11. Dveře – podstandardní 50 %
 opotřebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 2,10 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,6295$ + 0,767 %
12. Vrata – podstandardní

opotrebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 2,40 \% \times 0,46 / 0,6295$	+	1,754 %
13. Okna – podstandardní		
opotrebení: $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$		
$90,000 \% \times 4,40 \% \times 0,46 / 0,6295$	+	2,894 %
14. Povrchy podlah – podstandardní		
opotrebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 4,90 \% \times 0,46 / 0,6295$	+	3,581 %
16. Elektroinstalace – podstandardní		
opotrebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 4,80 \% \times 0,46 / 0,6295$	+	3,508 %
25. Ostatní – podstandardní		
opotrebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 5,20 \% \times 0,46 / 0,6295$	+	3,800 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	68,501 %
Odpčet opotřebení: $5\,853\,529,07 \text{ Kč} \times 68,501 \%$	–	4 009 725,95Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	1 843 803,12 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index polohy:** $I_P = 0,303$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 1 843 803,12KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,303**Cena stavby:** $CS = CS_N \times pp$ = **558 672,35Kč**

<u>Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě</u>	
- třídiřna – zjištěná cena:	558 672,35Kč

a.3) Bramborárna - ocelokolna

Předmětná stavba je objekt pravidelného obdélníkového tvaru, s nosnou kovovou konstrukcí, se střechou sedlovou tvořenou ocel. vazníky s krytinou z pozinkovaného profilovaného plechu VSŽ. Stropy nejsou. Klempířské konstrukce nejsou. Základy jsou betonové patky bez izolací proti zemní vlhkosti. Povrchová úprava - nátěry kce jsou celkově narušené. Podlahy jsou z betonové mazaniny, narušené. Ostatní vybavení není. Pozemek, na němž se nemovitost nachází je rovinatý.

Vzhledem ke stavu objektu a jeho vybavenosti nebude omezen koeficient K4 a opotřebení bude stanoveno analytickou metodou v níž je zohledněn stav objektu a jeho možná maximální životnost, která nejvíce vystihuje stav objektu.

Vnitřní dispozice objektu: 1.NP - ocelokolna (na ni navazuje třídiřna)**Pro účely ocenění se se rozumí:**

halou stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m^3 , činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby; za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m; zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m^2 .

Stavba je začleněna dle způsobu užívání pro ocenění podle platné vyhlášky ke dni ocenění - typ K - budovy pro zemědělství (skladování a živočišná produkce), konstrukce kovové.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: K. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce: kovová

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.3..2 haly pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Koeficient změny ceny stavby: 3,023

Podlaží:

1.NP

Výška:

Zastavěná plocha: 40,10×16,90 = 10,05 m
677,69 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 10,05 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 677,69 m²

Obestavěný prostor OP:

vrchní stavba	40,10×16,90×8,80	=	5 963,67 m ³
zastřešení	40,10×16,90×1,45/2	=	491,33 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	6 455,00 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové patky	12,30 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce – kovová nosná kce - sloupy	29,80 %	Standardní
3. Stropy	9,10 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha – sedlový - kov. vazníky	11,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová krytina narušená	2,80 %	Podstandardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů – nátěry - narušené	6,00 %	Podstandardní
8. Úprava vnějších povrchů – nátěry - narušené	3,20 %	Podstandardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,70 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,10 %	Nevyskytuje se
12. Vrata	2,40 %	Nevyskytuje se
13. Okna	4,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah – betonová mazanina , narušená	4,90 %	Podstandardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	4,80 %	Nevyskytuje se
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 9,10 \%$	– 0,0910
5. Krytiny střech	$-0,54 \times 2,80 \%$	– 0,0151
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	– 0,0070
7. Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 6,00 \%$	– 0,0324
8. Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 3,20 \%$	– 0,0173
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	– 0,0070
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	– 0,0210
12. Vrata	$-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$	– 0,0240
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 4,40 \%$	– 0,0440
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 4,90 \%$	– 0,0265
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 4,80 \%$	– 0,0480
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$	– 0,0520
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,6107

Ocenění:

Základní cena ZC:	1 468,– Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9480	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9297	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	× 0,6000	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,6107	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 3,0230	
Základní jednotková cena upravená:	= 1 146,53 Kč/m³	
Základní cena upravená: 6 455,00 m ³ × 1 146,53 Kč/m ³	=	7 400 851,15 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – standardní
 opotřebení: $45 / (45 + 35) \times 100 = 56,250 \%$
 $56,250 \% \times 12,30 \% / 0,6107$ + 11,329 %
2. Svislé nosné konstrukce – standardní
 opotřebení: $45 / (45 + 35) \times 100 = 56,250 \%$
 $56,250 \% \times 29,80 \% / 0,6107$ + 27,448 %
4. Krov, střecha – standardní
 opotřebení: $45 / (45 + 25) \times 100 = 64,286 \%$
 $64,286 \% \times 11,20 \% / 0,6107$ + 11,790 %
5. Krytiny střech – podstandardní
 opotřebení: $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$

$90,000 \% \times 2,80 \% \times 0,46 / 0,6107$	+	1,898 %	
7. Úprava vnitřních povrchů – podstandardní opotřebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
$100,000 \% \times 6,00 \% \times 0,46 / 0,6107$	+	4,519 %	
8. Úprava vnějších povrchů – podstandardní opotřebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
$100,000 \% \times 3,20 \% \times 0,46 / 0,6107$	+	2,410 %	
14. Povrchy podlah – podstandardní opotřebení: $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
$100,000 \% \times 4,90 \% \times 0,46 / 0,6107$	+	3,691 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	63,085 %	
Odpočet opotřebení: $7\,400\,851,15 \text{ Kč} \times 63,085 \%$	–	4 668 826,95 Kč	
Cena po odečtení opotřebení:	=	2 732 024,20 Kč	

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index polohy:** $I_P = 0,303$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 2\,732\,024,20 \text{ Kč}$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,303$ **Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 827\,803,33 \text{ Kč}$**

<u>Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě</u>	
<u>- ocelokolna– zjištěná cena:</u>	827 803,33 Kč

Rekapitulace cen – bramborárna HIM č.160

Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - sklad brambor– zjištěná cena:	299 778,13 Kč
Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - třídirna– zjištěná cena:	558 672,35 Kč
Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - ocelokolna– zjištěná cena:	827 803,33 Kč

<u>Celková zjištěná cena Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - HIM č. 160 :</u>	1 686 253,81Kč
--	-----------------------

b) Vedlejší stavby

b.1) Váha brambor I. na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě - ID 968 – § 16

Oceňovanou nemovitostí je jednoduchá stavba objektu váhy brambor na pozemku parc.č. 1724 vedle objektu bramborárny, s níž je funkčně spjatý, stárí cca 45 roků. Uvažovaná životnost - vzhledem ke stavu je uvažováno maximální opotřebení..

Jedná se o jednoduchou stavbu přístřešku, která dříve sloužila pro zastřešení technologické části váhy, s jednoduchou nosnou ocelovou kci se střechou pultovou s mírným spádem a plechovou krytinou. Celkově je neudržovaný a na konci životnosti.

Vzhledem ke stavu objektu, bude pro opotřebení stavby použita lineární metoda, která dle znalce vystihuje stávající stav objektu. Z výše uvedených důvodů nebude omezen koeficient vybavenosti K4.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Koeficient vybavení stavby: 0,855

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,975

Podlaží:

1.NP

Výška:

Zastavěná plocha: $13,50 \times 7,10$ = 95,85 m²

Obestavěný prostor OP:

celá stavba $13,50 \times 7,10 \times (3,90 + 4,70) / 2$ = 412,16 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – kovová nosná kce - sloupy	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov – pultový	33,50 %	Standardní
5. Krytina – vlnitý plech - narušený	12,80 %	Podstandardní
6. Klempířské práce	4,20 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – nátěry - narušené	6,30 %	Podstandardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
5. Krytina	-0,54 × 12,80 %	- 0,0691
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 4,20 %	- 0,0420
7. Úprava povrchů	-0,54 × 6,30 %	- 0,0340
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8549

Ocenění:

Základní jednotková cena	750,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8549
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,9750
Základní jednotková cena upravená:	=	1 526,- Kč/m³
Základní cena upravená:	412,16 m³ × 1 526,- Kč/m³	= 628 956,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 45 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

$$100 \times 45 / (45 + 5) = 90,000 \%$$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

$$\text{Odpčet opotřebení: } 628\,956,16 \text{ Kč} \times 85,000 \% \quad = \quad 534\,612,74 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena objektu po odečtení opotřebení:} \quad = \quad 94\,343,42 \text{ Kč}$$

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě:**Pytlovací váha**

Pytlovací váha na brambory K 961, datum pořízení 28.2.1979 dle karty majetku doba upotřebitelnosti byla 14roků. Ke dni ocenění byla, dle účetní evidence, zůstatková cena hodnota ve výši 0,00Kč a tato hodnota je převzata do ocenění.

Náklady na pořízení: 36963,0	=	36 963,- Kč
Snížení ceny o opotřebení (100,000 %):	×	0,000%
Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení):	=	0,- Kč
Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení):	=	94 343,42 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: I_T = 1,000Index polohy: I_P = 0,303

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem: } CS_N \quad = \quad 94\,343,42 \text{ Kč}$$

$$\text{Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: } pp = I_T \times I_P \quad \times \quad 0,303$$

$$\text{Cena stavby: } CS = CS_N \times pp \quad = \quad 28\,586,06 \text{ Kč}$$

Váha brambor I. na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě -	
ID 968 – zjištěná cena:	28 586,06 Kč

b.2) Váha brambor II. na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě - ID 969 – § 16

Oceňovanou nemovitostí je jednoduchá stavba objektu váhy brambor na pozemku parc.č. 1724 vedle objektu bramborárny, s níž je funkčně spjatý, stáří cca 45 roků. Uvažovaná životnost - vzhledem ke stavu je uvažováno maximální opotřebení..

Jedná se o jednoduchou stavbu přístřešku, která dříve sloužila pro zastřešení technologické části váhy, s jednoduchou nosnou ocelovou kci se střechou pultovou s mírným spádem a plechovou krytinou. Celkově je neudržovaný a na konci životnosti.

Vzhledem ke stavu objektu, bude pro opotřebení stavby použita lineární metoda, která dle znalce vystihuje stávající stav objektu. Z výše uvedených důvodů nebude omezen koeficient vybavenosti K4.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Koeficient vybavení stavby: 0,855

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,975

Podlaží:

1.NP

Výška:

Zastavěná plocha: 13,80×7,10 = 97,98 m²

Obestavěný prostor OP:

celá stavba 13,80×7,10×(3,90+4,70)/2 = 421,31 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – kovová nosná kce - sloupy	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov – pultový	33,50 %	Standardní
5. Krytina – vlnitý plech - narušený	12,80 %	Podstandardní
6. Klempířské práce	4,20 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – nátěry - narušené	6,30 %	Podstandardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
5. Krytina	$-0,54 \times 12,80 \%$	– 0,0691
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	– 0,0420
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 6,30 \%$	– 0,0340
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8549

Ocenění:

Základní jednotková cena	750,– Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,8549	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,9750	
Základní jednotková cena upravená:	= 1 526,– Kč/m³	
Základní cena upravená:	421,31 m³ × 1 526,– Kč/m³	= 642 919,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 45 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

$$100 \times 45 / (45 + 5) = 90,000 \%$$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

$$\text{Odpočet opotřebení: } 642\,919,06 \text{ Kč} \times 85,000 \%$$

$$\text{Cena objektu po odečtení opotřebení: } = 96\,437,86 \text{ Kč}$$

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě:**Pytlovací váha**

Pytlovací váha na brambory K 961, datum pořízení 28.2.1979 dle karty majetku doba upotřebitelnosti byla 14roků. Ke dni ocenění byla, dle účetní evidence, zůstatková cena hodnota ve výši 0,00Kč a tato hodnota je převzata do ocenění .

Náklady na pořízení: 36963,0	=	36 963,– Kč
Snížení ceny o opotřebení (100,000 %):	×	0,000%
Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení):	=	0,– Kč
Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení):	=	96 437,86 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: I_T = 1,000Index polohy: I_P = 0,303

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem: } CS_N = 96\,437,86 \text{ Kč}$$

$$\text{Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: } pp = I_T \times I_P = 0,303$$

$$\text{Cena stavby: } CS = CS_N \times pp = 29\,220,67 \text{ Kč}$$

Váha brambor II. na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě	
- ID 969 – zjištěná cena:	29 220,67 Kč

b.3) Přístřešek na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě – § 16

Oceňovanou nemovitostí je jednoduchá stavba přístřešku vedle objektu bramborárny za objektem váhy brambor, stárí cca 45 roků. Uvažovaná životnost - vzhledem ke stavu je uvažováno maximální opotřebení. Jedná se o jednoduchou stavbu s nosnou ocelovou kci se střechou pultovou s mírným spádem a plechovou krytinou. Celkově je neudržovaný a na konci životnosti.

Vzhledem ke stavu objektu, bude pro opotřebení stavby použita lineární metoda, která dle znalce vystihuje stávající stav objektu. Z výše uvedených důvodů nebude omezen koeficient vybavenosti K₄.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Koeficient vybavení stavby: 0,855

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,975

Podlaží:

1.NP

Výška:

$$\text{Zastavěná plocha: } 11,85 \times (7,10 + 6,80) / 2 = 82,36 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor OP:

$$\text{celá stavba } 11,50 \times (7,10 + 6,80) / 2 \times (3,90 + 4,70) / 2 = 343,68 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – kovová nosná kce - sloupy	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov – pultový	33,50 %	Standardní
5. Krytina – vlnitý plech - narušený	12,80 %	Podstandardní
6. Klempířské práce	4,20 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – nátěry - narušené	6,30 %	Podstandardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

5. Krytina	$-0,54 \times 12,80 \%$	– 0,0691
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	– 0,0420
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 6,30 \%$	– 0,0340

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,8549**

Ocenění:

Základní jednotková cena		750,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8549	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,9750	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 526,- Kč/m ³	
Základní cena upravená:	343,68 m ³ × 1 526,- Kč/m ³	=	524 455,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 45 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

$$100 \times 45 / (45 + 5) = 90,000 \%$$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

$$\text{Odpčet opotřebení: } 524\,455,68 \text{ Kč} \times 85,000 \% \quad = \quad 445\,787,33 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena objektu po odečtení opotřebení:} \quad = \quad \underline{\underline{78\,668,35 \text{ Kč}}}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: I_T = 1,000Index polohy: I_P = 0,303

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS}_N \quad = \quad 78\,668,35 \text{ Kč}$$

$$\text{Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp} = I_T \times I_P \quad \times \quad 0,303$$

$$\text{Cena stavby: CS} = \text{CS}_N \times \text{pp} \quad = \quad \underline{\underline{23\,836,51 \text{ Kč}}}$$

<u>Přístřešek na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě</u> –	
zjištěná cena:	23 836,51 Kč

c) Venkovní úpravy**c.1) Zpevněná plocha na pozemku parc.č. 1688, k.ú. Štítary na Moravě – § 18**

Zpevněná betonová plocha na pozemku, stáří cca 45 roků. Uvažovaná životnost - vzhledem ke stavu je uvažováno maximální opotřebení.

Zatřídění pro potřeby ocenění**8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl.40 mm: 332,00 m²****Polohový koeficient: 0,800****Kód klasifikace CZ-CC: 211** Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace**Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5** komunikace pozemní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby: 3,185****Ocenění**

$$\text{Základní cena: } 332,00 \text{ m}^2 \times 360,- \text{ Kč/m}^2 \quad 119\,520,- \text{ Kč}$$

Korekce základní ceny:

$$\text{Polohový koeficient K}_5: \quad \times \quad 0,8000$$

$$\text{Koeficient změny cen staveb K}_i: \quad \times \quad 3,1850$$

$$\text{Cena stavby:} \quad = \quad \underline{\underline{304\,536,96 \text{ Kč}}}$$

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 45 roků

Opotřebení: 85,000 %

Odpočet opotřebení: 304 536,96 Kč × 85,000 %	–	258 856,42 Kč
--	---	---------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	45 680,54 Kč
--------------------------------------	---	--------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,303$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	45 680,54 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,303
--	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	13 841,20 Kč
------------------------------------	---	--------------

<u>Zpevněná plocha na pozemku parc.č. 1688, k.ú. Štítary na Moravě – zjištěná cena:</u>	13 841,20 Kč
--	---------------------

c.2) Zpevněná plocha na pozemku parc.č. 1698/14, k.ú. Štítary na Moravě – § 18

Zpevněná betonová plocha na pozemku, stáří cca 45 roků. Uvažovaná životnost - vzhledem ke stavu je uvažováno maximální opotřebení.

Zatřídění pro potřeby ocenění**8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl.40 mm: 290,00 m²**

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 3,185

Ocenění

Základní cena: 290,00 m ² × 360,– Kč/m ²	104 400,– Kč
--	--------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :	×	0,8000
-----------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	3,1850
-------------------------------------	---	--------

Cena stavby:	=	266 011,20 Kč
--------------	---	---------------

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 45 roků

Opotřebení: 85,000 %

Odpočet opotřebení: 266 011,20 Kč × 85,000 %	–	226 109,52 Kč
--	---	---------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	39 901,68 Kč
--------------------------------------	---	--------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,303$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	39 901,68 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,303
--	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	12 090,21 Kč
------------------------------------	---	--------------

<u>Zpevněná plocha na pozemku parc.č. 1698/14, k.ú. Štítary na Moravě – zjištěná cena:</u>	12 090,21 Kč
---	---------------------

c.3) Rampa na pozemku parc.č. 1698/14, k.ú. Štítary na Moravě – § 18

Rampa na pozemku par.č.1698/14 vedle bramborárny - třídílny, je na konci životnosti, dle dostupných údajů je stáří od roku 1979.

Zatřídění pro potřeby ocenění

33.3. Rampa těžká, šířka nad 1,51 do 2,5 m na jedné zdi: 24,50 m

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.3 nástupiště a rampy

Koeficient změny ceny stavby: 3,445

Ocenění

Základní cena: 24,50 m × 4 040,- Kč/m 98 980,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 3,4450

Cena stavby: = 272 788,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 45 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

$100 \times 45 / (45 + 5) = 90,000 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 272 788,88 Kč × 85,000 % – 231 870,55 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 40 918,33 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,303$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 40 918,33 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,303

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 12 398,25 Kč

Rampa na pozemku parc.č. 1698/14, k.ú. Štítary na Moravě – zjištěná cena:	12 398,25 Kč
--	---------------------

c.4) Oplocení pozemku parc.č. 1698/14, k.ú. Štítary na Moravě – § 18

Pozůstatky oplocení areálu, celkově ve špatném technickém stavu, stáří cca 50 roků. Uvažovaná životnost - vzhledem ke stavu je uvažováno maximální opotřebení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr: 93,00×1,50 = 139,50 m² PP

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 3,445

Ocenění

Základní cena: 139,50 m² PP × 240,- Kč/m² PP 33 480,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	3,4450
Cena stavby:	=	92 270,88 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 50 roků

Opotřebení: 85,000 %

Odpočet opotřebení: 92 270,88 Kč × 85,000 %	–	78 430,25 Kč
---	---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	13 840,63 Kč
---	---	---------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,303$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	13 840,63 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,303
--	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	4 193,71 Kč
--	---	--------------------

Oplocení pozemku parc.č. 1698/14, k.ú. Štítary na Moravě – zjištěná cena:	4 193,71 Kč
--	--------------------

d) Porosty**d.1) Trvalé porosty na pozemku parc.č. 1688, k.ú. Štítary na Moravě – § 40 - § 47**

Náletové dřeviny, neudržované, celkově ve špatném stavu. Při ocenění je použita srážka zohledňující stav porostu.

– příloha č. 39

Polohový koeficient K_5 : 0,800

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
2 ks	olšička zelená	1688	20 r.	1 090,– Kč	–60 %	0,45	313,92 Kč
2 ks	olšička zelená	1688	10 r.	520,– Kč	–60 %	0,45	149,76 Kč
2 ks	ptačí zob obecný	1688	20 r.	1 090,– Kč	–60 %	0,45	313,92 Kč
4 ks	ptačí zob obecný	1688	10 r.	520,– Kč	–60 %	0,45	299,52 Kč
Okrasné dřeviny – celkem:						=	1 077,12 Kč
Trvalé porosty na pozemku parc.č. 1688, k.ú. Štítary na Moravě – zjištěná cena:							1 077,12 Kč

d.2) Trvalé porosty na pozemku parc.č. 1689, k.ú. Štítary na Moravě – § 40 - § 47

Náletové dřeviny, neudržované, celkově ve špatném stavu. Při ocenění je použita srážka zohledňující stav porostu.

– příloha č. 39

Polohový koeficient K_5 : 0,800

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
1 ks	růže šípková	1689	10 r.	520,– Kč	–60 %	0,45	74,88 Kč
1 ks	ptačí zob obecný	1689	10 r.	520,– Kč	–60 %	0,45	74,88 Kč
Okrasné dřeviny – celkem:						=	149,76 Kč
Trvalé porosty na pozemku parc.č. 1689, k.ú. Štítary na Moravě – zjištěná cena:							149,76 Kč

e) Pozemky**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Štítary

Název okresu: Znojmo

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,315,- \text{ Kč/m}^2$ **Základní cena pozemku:** $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 585,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Pozemky leží v památkové zóně - viz. úprava znaku 6.

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,10

6

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,900$ **Index polohy:** $I_P = 0,303$ **Index cenového porovnání dle § 4:** $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,273$ **e.1) Pozemek parc.č. 1688, k.ú. Štítary na Moravě – § 4**

Předmětem ocenění je pozemek parcela č.1688 - ostatní plocha o výměře 1283m², v obci Štítary, k.ú. Štítary na Moravě, okres Znojmo. Nachází se v zemědělském areálu severozápadně od souvisle zastavěného území obce, dle územního plánu obce v plochách výroby a skladování ozn VZ- zemědělská výroba. Dle skutečnosti je celý pozemek součástí zemědělského areálu a takto bude i oceněn.

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,273$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoříZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 159,7050 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1688	ostatní plocha	1 283	204 901,52
Pozemek parc.č. 1688, k.ú. Štítary na Moravě – zjištěná cena:			204 901,52 Kč

e.2) Pozemek parc.č. 1689, k.ú. Štítary na Moravě – § 4

Předmětem ocenění je pozemek parcela č.1689 - ostatní plocha o výměře 83m², v obci Štítary, k.ú. Štítary na Moravě, okres Znojmo. Nachází se v zemědělském areálu severozápadně od souvisle zastavěného území obce, dle územního plánu obce v plochách výroby a skladování ozn VZ- zemědělská výroba. Dle skutečnosti je celý pozemek součástí zemědělského areálu a takto bude i oceněn.

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,273$ **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 159,7050 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1689	ostatní plocha	83	13 255,52
Pozemek parc.č. 1689, k.ú. Štítary na Moravě – zjištěná cena:			13 255,52 Kč

e.3) Pozemek parc.č. 1698/14 k.ú. Štítary na Moravě – § 4

Předmětem ocenění je pozemek parcela č.1698/14- ostatní plocha o výměře 1207m², v obci Štítary, k.ú. Štítary na Moravě, okres Znojmo. Nachází se v zemědělském areálu severozápadně od souvisle zastavěného území obce, dle územního plánu obce v plochách výroby a skladování ozn VZ- zemědělská výroba. Dle skutečnosti je celý pozemek součástí zemědělského areálu a takto bude i oceněn.

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,273$ **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 159,7050 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1698/14	ostatní plocha	1 207	192 763,94
Pozemek parc.č. 1698/14 k.ú. Štítary na Moravě – zjištěná cena:			192 763,94 Kč

e.4) Pozemek parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě – § 4

Předmětem ocenění je pozemek parcela č.1724 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2011m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, zem. stavba - bývalá bramborárna, která je součástí pozemku - v obci Štítary, k.ú. Štítary na Moravě, okres Znojmo. Nachází se v zemědělském areálu severozápadně od souvisle zastavěného území obce, dle územního plánu obce v plochách výroby a skladování ozn VZ - zemědělská výroba.

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,273$ **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 159,7050 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1724	zastavěná plocha a nádvoří	2 011	321 166,76
Pozemek parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě – zjištěná cena:			321 166,76 Kč

E.2. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Použitá metodika

Pro stanovení obvyklé ceny se využívá porovnávací metoda.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

S nemovitostmi tohoto typu se na trhu s nemovitostmi neprobíhá mnoho obchodů, avšak i přes tuto skutečnost lze údaje o cenách srovnatelných nemovitostí zjistit a vyhodnotit..

Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je využito informací dostupných v katastru nemovitostí, tj. informace o provedených obchodech, zapsaných v katastru nemovitostí

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmenty trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Předmětem ocenění jsou stavební objekty a pozemky v obci Štítary, k.ú. Štítary na Moravě, okres Znojmo. Nachází se v bývalém zemědělském areálu severozápadně od souvisle zastavěného území obce, dle územního plánu obce v plochách výroby a skladování ozn VZ- zemědělská výroba.

Oceňovanými nemovitostmi jsou dle zadání :

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Jehož součástí je stavba čp /bez čp/če
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary	Štítary na Moravě	1724	zastavěná plocha a nádvoří	bramborárna HIM č. 160

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary	Štítary na Moravě	1688	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary	Štítary na Moravě	1689	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary	Štítary na Moravě	1698/14	ostatní plocha

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo (dále jen „nemovité věci“).

Mimo výše uvedené nemovité věci jsou předmětem prodeje i součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby/souvi- sejícího maj.	Způsob využití	Na pozemku parc. č.	ID majetku
Štítary	Štítary na Moravě	Techn. vybavení	váha brambor.	PKN - poz 1724	968
Štítary	Štítary na Moravě	Techn. vybavení	váha brambor.y	PKN - poz 1724	969

U výše uvedených nemovitostí, t.j. **zejména u staveb v zemědělském areálu a inženýrských staveb**, uvedeného stáří, velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nedochází v dané lokalitě k obchodům, a celkově na trhu nejsou v současné době tyto nemovitosti již téměř nabízeny. Lze však srovnat prodeje pozemků. S obdobnými pozemky se v okrese Znojmo obchoduje, a lze konstatovat, že poptávka je v rovnováze s nabídkou. Vzhledem k této skutečnosti, s přihlédnutím k umístění nemovitostí, zejména k jejich technickému stavu, vybavení a způsobu využití (viz popis jednotlivých objektů v ocenění dle vyhl.č.337/2022Sb., jsem názoru, že **celkově jsou oceňované nemovitosti hůře obchodovatelné**.

V daném případě se, na základě výše uvedených faktorů, kdy je konstatována informační nouze (k dispozici nejsou žádné relevantní ceny vzorků srovnatelného majetku v požadovaném

rozsahu a s dostatečnou vypovídající schopností) je při ocenění staveb postupováno v souladu se zákonem č.151/1997Sb., v platném znění a se Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad, kde je uvedeno:

Obvyklou cenu nelze určit

§ 2 odst. 3 ZOM : 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: sjednané ceny za stejné, popřípadě obdobné majetky, nejsou k dispozici, nebo sjednané ceny jsou nevěrohodné, případně byly sjednány jako mimořádné ceny nebo ceny zvláštní obliby. Dle právní úpravy před 1. 1. 2021, pokud nešla určit cena obvyklá, určila se „cena zjištěná“. Tento postup umožňoval komentář MF k obvyklé ceně. Lze mít za to, že dle novely ZOM od 1. 1. 2021 se v těchto případech určuje „tržní hodnota“.

Určení tržní hodnoty

§ 1b OV

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Určení tržní hodnoty ve smyslu její definice umožňuje výběr více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Znalecká teorie a praxe používá různé definice těchto způsobů. Má se za to, že za relevantní lze považovat definice § 2 odst. 9) ZOM:

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

• Nákladový způsob se aplikuje především u staveb. Nákladovým způsobem nelze určit hodnotu pozemku. Pozemek je nereprodukovatelný přírodní zdroj, u kterého nedokážeme vyčíslit náklady na jeho pořízení. Lze pouze indikovat náklady na jeho zhodnocení inženýrskými sítěmi, melioračními opatřeními, lze vyčíslit náklady na odstranění ekologické zátěže, náklady na odstranění nevhodné stavby.

• Pro určení ceny předmětu výnosovým způsobem je nutné mít relevantní výnos z předmětu ocenění, to je nutné průkazně doložit nejlépe obvyklým nájemným určeným dle definice obvyklé ceny.

• Pro určení ceny předmětu porovnávacím způsobem je nutné postupovat analogicky a přiměřeně

jako u určování obvyklé ceny porovnáním, závazně je nutné vycházet ze sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů s doložením stejně jako u obvyklé ceny. Způsob porovnávací je nesporně považován znaleckou teorií a praxí za nejobektivnější. Pro její aplikaci musí být splněna podmínka, že se srovnatelnými předměty se obchoduje a údaje o sjednaných cenách jsou dostupné.

- Tržní hodnota se určuje na základě více hodnot (nákladové, výnosové a porovnávací). Jde o komplexní přístup, kdy zhotovitel musí na základě tří možných dílčích způsobů ocenění určit tržní hodnotu. V této souvislosti je často používán pojem rekondilace, za který je považován proces, při kterém zhotovitel ocenění na základě dílčích indicií konkretizuje konečnou finální hodnotu a cenu.

Tržní hodnota se určuje závazně jednou veličinou v rámci tří možných dílčích postupů.

Z výše uvedených důvodů bude ocenění porovnávacím způsobem zaměřeno zejména na pozemky, neboť hodnota obvyklá cen staveb není srovnatelná s prováděnými prodeji v dané oblasti se stavbami zejména rodinných domů. V obci jsou možnosti napojení na inženýrské sítě. Oceňované objekty byly v době svého užívání napojeny na vnitro areálové rozvody NN, vody a kanalizace, tyto nejsou však již delší dobu užívány. Porosty, převážně náletové, nemají vliv na obvyklou cenu pozemků.

Pro stanovení tržní hodnoty staveb bude, vzhledem k nemožnosti určení hodnoty výnosovým způsobem (nájemní smlouvy pronájmu obdobných věcí nemovitých nejsou dostupné vůbec nebo v nedostatečném počtu pro ověření obvyklého nájemného a vzhledem k této skutečnosti nelze obvyklé nájemné zjistit), **ani určení hodnoty porovnávacím způsobem** (nejsou k dispozici porovnatelné vzorky staveb a oceňované stavby jsou převážně v neutěšeném stavu), **použita hodnota určená nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.**

Určení obvyklé ceny pozemků – analýza trhu:

S nemovitostmi tohoto typu se na trhu obchoduje méně, avšak lze údaje o cenách srovnatelných nemovitostí zjistit a vyhodnotit. Jako podklady byly použity údaje z databáze provedených obchodů z katastru nemovitostí v okrese Znojmo, které proběhly před oceněním v průběhu let 2020-2024, s tím že rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávanou budou zohledněny při stanovení ceny pomocí koeficientu, vyjadřující rozdílnost parametrů oceňované a srovnávané nemovitosti. Pro porovnání jsou použity i vzorky starší 12-ti měsíců, neboť v tomto období nedošlo k mnoha obchodům s obdobnými pozemky.

Předmětem ocenění jsou pozemky vedené na LV č. 10002 v obci Štítary, k.ú. Štítary na Moravě okres Znojmo, které jsou součástí bývalého zemědělského areálu v okrajové části zastavěného území obce :

parcela č.1688 - ostatní plocha o výměře 1283m²,

parcela č.1689 - ostatní plocha o výměře 83m²,

parcela č.1698/14- ostatní plocha o výměře 1207m²,

parcela č.1724 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2011m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, zem. stavba - bývalá bramborárna,

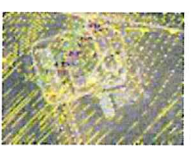
pozemky jsou součástí bývalého zemědělského areálu, který leží severozápadně od zastavěného území obce Štítary u silnice II/408 směr Zálesí, dle územního plánu obce v plochách výroby a skladování ozn VZ - zemědělská výroba. Oceňované pozemky a stavby jsou funkčně spjaty s objekty zemědělského areálu a takto budou i oceněny.

Areál je celkově neudržovaný, převážně nezpevněný, zarostlý plevelem a náletovým porostem. Areál byl zásobován vodou z vlastních zdrojů, avšak případné rozvody jsou již nefunkční, rovněž kanalizace je nefunkční - byla svedena do jímek na vyvážení, do areálu není zaveden plyn. Areál byl dříve oplocen, ke dni ocenění zůstaly již jen pozůstatky oplocení.

Pozemky v areálu jsou přístupné po vnitro areálové zpevněné komunikaci. Venkovní úpravy – zpevněné plochy, pozůstatky oplocení, jsou součástí učení ceny zjištěné, avšak nemají vliv na obvyklou cenu pozemků.

Přehled realizovaných prodejů pozemků - zemědělský areál:

Podle těchto podkladů byly za období zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

	foto	popis nabídky	lokalita	cena
1		Žerotice: Pozemky v zemědělském areálu - zastavěná plocha a ostatní plocha, orná půda o celkové výměře 18635m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách výroby a skladování a v plochách výrobní smíšené. Prodej dle smlouvy V-13482/2021–713, zápis proveden 10.1.2022.	Žerotice	200,- Kč/m ²
2		Višňové: Pozemek parc.č. st.460/4, 2115/3, 2115/50, 2115/53, 2115/74, 2306/38,2306/129 - zastavěná plocha, ostatní plocha o celkové výměře 1119m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách zemědělské výroby. Prodej dle smlouvy V-11472/2020–713, zápis proveden 29.12.2020.	Višňové	200,- Kč/m ²
3		Trstěnice: Pozemek parc.č. st.271/3, st.272/9, 703/133, 703/134, 703/135 - zastavěná plocha, ostatní plocha o celkové výměře 799m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách zemědělské výroby. Prodej dle smlouvy V-11931/2020–713, zápis proveden 7.1.2021.	Trstěnice	200,- Kč/m ²
4		Trstěnice: Pozemek parc.č. 703/110, 703/145, 703/146 - ostatní plocha o celkové výměře 524m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách zemědělské výroby. Prodej dle smlouvy V-7575/2021–713, zápis proveden 10.8.2021.	Trstěnice	200,- Kč/m ²
5		Hostěradice, k.ú. Míšovice: Pozemek parc.č. 6863 - ostatní plocha o celkové výměře 3233m ² , v okrajové části zastavěného území obce Hostěradice v části Míšovice v zemědělském areálu, dle ÚP leží ve stávajících plochách zemědělské výroby a skladování. Prodej dle smlouvy V-1790/2022-713, zápis proveden 18.3.2022.	Hostěradice - Míšovice	249,- Kč/m ²
6		Mikulovice: Pozemek parc.č. 16/5 - (zahrada) ostatní plocha o celkové výměře 634m ² , v okrajové části zastavěného území obce Mikulovice v zemědělském areálu, dle ÚP leží ve stávajících plochách smíšených výrobních. Prodej dle smlouvy V-9561/2021-713, zápis proveden 30.9.2021.	Mikulovice	200,- Kč/m ²

7		Práče: Pozemek parc.č. 322, 329/11, 329/12, 329/42 - ostatní plocha, zastavěná plocha o celkové výměře 6114m ² , v okrajové části zastavěného území obce Práče v zemědělském areálu, dle ÚP leží ve stávajících plochách zemědělské výroby a skladování. Prodej dle smlouvy V-6115/2022-713, zápis proveden 28.7.2022.	Práče	195,- Kč/m ²
8		Lesná: Pozemek parc.č. 962, 963, 964, 967 - ostatní plocha, zastavěná plocha o celkové výměře 259m ² , v okrajové části zastavěného území obce v bývalém zemědělském areálu, dle ÚP leží ve stávajících plochách zemědělské výroby a skladování. Prodej dle smlouvy V-7749/2022-713, zápis proveden 27.9.2022.	Lesná	225,- Kč/m ²
9		Olbramkostel : Pozemek parc.č. st.477- zastavěná plocha o celkové výměře 499m ² , v okrajové části zastavěného území obce v areálu, dle ÚP leží ve stávajících plochách zemědělské výroby a skladování. Prodej dle smlouvy V-83/2023-713, zápis proveden 26.1.2023.	Olbramkostel	191,- Kč/m ²
10		Ctidružice: Pozemek parc.č. 169/3, 426/105, 426/106 - ostatní plocha, zastavěná plocha o celkové výměře 846m ² , v okrajové části zastavěného území obce v zemědělském areálu, dle ÚP leží ve stávajících plochách zemědělské výroby a skladování. Prodej dle smlouvy V-5411/2023-713, zápis proveden 8.8.2023.	Ctidružice	137,- Kč/m ²

Po provedené analýze skutečně realizovaných cen prodeje obdobného majetku, lze konstatovat, že relace mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou cenového údaje je u vzorků menší než 2. Vzorky č. 1,5,8,9, splňují nejvíce kritéria pro posouzení cen a budou pro porovnání použity s tím, že u vzorků bude případně použita úprava ceny, a to z důvodu zohlednění umístění a využití pozemku. Ostatní proběhlé obchody s nemovitostmi neodpovídaly parametrum oceňované nemovité věci. V obci dochází převážně k prodejům obecních, případně státních pozemků, a to za obvyklou cenu, nejedná se o ceny pobídkové. Při ocenění jsou tedy použity i tyto vzorky, které nejsou cenami pobídkovými, a vylučují mimořádnou okolnost prodeje.

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání provedených obchodů a posouzení polohy pozemku a při zohlednění velikosti, vybavenosti inženýrskými sítěmi, využitelnosti, zatížení VB, u srovnávaných pozemků, je níže stanovená cena pozemku se zohledněním těchto aspektů.

Korekce výchozí ceny - koeficienty:

K1 – velikost pozemku, K2 – poloha pozemku, K3 – dopravní dostupnost, K4 – možnost zastavění, K5 – intenzita využití (současný stav), K6 - vybavenost pozemku (inženýrské sítě). K7-úvaha zpracovatele (odráží vývoj cen na reálném trhu)

Lokalita	ozn.	výměra pozemku m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	celkový koef. úpravy	Požad. cena Kč/m ²	Uprav. cena Kč/m ²
Žerotice	1	18635	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,98	1,10	0,970	200,-	194,00
Hostěradice, k.ú. Míšovice	5	3233	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,98	1,10	0,970	249,-	241,53
Lesná	8	259	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,98	1,10	0,970	225,-	218,25

Olbramkostel	9	499	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,98,	1,05	0,926	191,-	176,87
součet												830,65
Směrná cena												207,66
Porovnávací hodnota												210,00

Odůvodnění srovnávací metody

Vzhledem k výše uvedeným údajům a vzhledem k porovnání s oceňovanou nemovitostí - pozemky, lze stanovit výše uvedenou srovnávací cenu pozemku jako cenu obvyklou ve výši **210,-Kč/m²**.

Určení obvyklé ceny pozemků:

Směrná cena pozemků byla stanovena porovnáním obchodů s obdobnými nemovitostmi se zohledněním využití dle ÚP.

Dle výpisu z katastru nemovitostí – LV č. 10002

Obec: Štítary
Katastrální území: Štítary na Moravě
Okres: Znojmo

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]
1688	ostatní plocha	1 283	210,-	269 430,-
1689	ostatní plocha	83	210,-	17 430,-
1698/14	ostatní plocha	1 207	210,-	253 470,-
1724	zastavěná plocha a nádvoří	2 011	210,-	422 310,-
	Součet:	4 584		962 640,-
Pozemky, k.ú. Štítary na Moravě — určená obvyklá cena činí celkem:				962 640,- Kč

Určení tržní hodnoty staveb :

Oceňovanými nemovitostmi jsou stavby

- 1) Bramborárna HIM č. 160 na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě
- 2) Váha brambor ID 968 pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě
- 3) Váha brambor ID 969 pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě

Pro stanovení tržní hodnoty staveb bude vzhledem k nemožnosti určení hodnoty výnosovým způsobem ani určení hodnoty porovnávacím způsobem použita hodnota určená nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění, tj. zjištění výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle vyhl.č. 434/2023Sb., bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu - pp).

Základní jednotkové ceny staveb určené dle vyhl.č. 434/2023Sb. jsou cenami bez DPH.

Ve výpočtu nákladových cen staveb jsou použity jednotkové ceny, které jsou převzaty z části E.1. Určení ceny zjištěné dle platného předpisu, v níž je provedeno ocenění jednotlivých staveb dle platného předpisu, a kde je rovněž uveden popis a stav objektů, včetně jejich opotřebení. Index I_T (index trhu) a index I_P (index polohy) nejsou při stanovení nákladové ceny uplatněny. Ostatní výpočtové koeficienty byly použity.

Bramborárna HIM 225 :

Základní jednotková cena upravená je určena podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

(pro objekt je cena převzata z části E.1. znaleckého posudku)

Váha brambor ID 968, ID 969:

Základní jednotková cena stavby upravená je určena podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i,$$

(pro jednotlivé objekty je cena převzata z části E.1. znaleckého posudku)

1) Bramborárna HIM č. 160 na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě

Bramborárna - sklad brambor:

Obestavěný prostor OP:

vrchní stavba	$(8,36 \times 10,10 / 2 \times 8) \times 4,90$	=	1 654,95 m ³
zastřešení	$(8,36 \times 10,10 \times 0,90 / 6) \times 8$	=	101,32 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 756,27 m ³

Ocenění:

Základní jednotková cena upravená:	=	1 702,43 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	$1 756,27 \text{ m}^3 \times 1 702,43 \text{ Kč/m}^3$	=	2 989 926,74 Kč
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	66,910 %	
Odpčet opotřebení:	$2 989 926,74 \text{ Kč} \times 66,910 \%$	–	2 000 559,98 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		=	989 366,76 Kč
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N		=	989 366,76 Kč
<u>Bramborárna - sklad brambor – tržní hodnota:</u>			989 366,76 Kč

Bramborárna – třídílna :

Obestavěný prostor OP:

spodní stavba	$32,10 \times 16,9 \times (0,30 + 1,40) / 2$	=	461,12 m ³
vrchní stavba	$32,10 \times 16,9 \times 7,20$	=	3 905,93 m ³
zastřešení	$32,10 \times 16,9 \times 1,45 / 2$	=	393,31 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	4 760,36 m ³

Ocenění:

Základní jednotková cena upravená:	=	1 229,64 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	$4\,760,36\text{ m}^3 \times 1\,229,64\text{ Kč/m}^3$	=	5 853 529,07 Kč
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	68,501 %	
Odpčet opotřebení:	$5\,853\,529,07\text{ Kč} \times 68,501\%$	–	4 009 725,95 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		=	1 843 803,12 Kč
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N		=	1 843 803,12 Kč
<u>Bramborárna - třídírna</u> – tržní hodnota			1 843 803,12 Kč

Bramborárna - ocelokolna**Obestavěný prostor OP:**

vrchní stavba	40,10×16,90×8,80	=	5 963,67 m ³
zastřešení	40,10×16,90×1,45/2	=	491,33 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	6 455,00 m ³

Základní jednotková cena upravená:	=	1 146,53 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	$6\,455,00\text{ m}^3 \times 1\,146,53\text{ Kč/m}^3$	=	7 400 851,15 Kč
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	63,085 %	
Odpčet opotřebení:	$7\,400\,851,15\text{ Kč} \times 63,085\%$	–	4 668 826,95 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		=	2 732 024,20 Kč
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N		=	2 732 024,20 Kč
<u>Bramborárna - ocelokolna</u> – tržní hodnota:			2 732 024,20 Kč

Rekapitulace cen – bramborárna HIM č.160

Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - sklad brambor – tržní hodnota:	989 366,76 Kč
Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - třídírna – tržní hodnota:	1 843 803,12 Kč
Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - ocelokolna – tržní hodnota:	2 732 024,20 Kč
<u>Celková zjištěná cena Bramborárna bez čp. na pozemku parc.č. 1724, k.ú. Štítary na Moravě - HIM č. 160 –tržní hodnota:</u>	5 565 194,08Kč

2) Váha brambor I. na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě - ID 968**Obestavěný prostor OP:**

$$\text{celá stavba} \quad 13,50 \times 7,10 \times (3,90 + 4,70) / 2 = 412,16 \text{ m}^3$$

$$\text{Základní jednotková cena upravená:} = 1\,526,- \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Základní cena upravená: } 412,16 \text{ m}^3 \times 1\,526,- \text{ Kč/m}^3 = 628\,956,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby:} = 1\,372\,068,26 \text{ Kč}$$

Opotřebení: 85,000 %

$$\text{Odpočet opotřebení: } 628\,956,16 \text{ Kč} \times 85,000 \% = 534\,612,74 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena objektu po odečtení opotřebení:} = 94\,343,42 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS}_N = 94\,343,42 \text{ Kč}$$

Váha brambor I. na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě - ID 968 – tržní hodnota:	94 343,42 Kč
---	---------------------

3) Váha brambor II. na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě - ID 969**Obestavěný prostor OP:**

$$\text{celá stavba} \quad 13,80 \times 7,10 \times (3,90 + 4,70) / 2 = 421,31 \text{ m}^3$$

$$\text{Základní jednotková cena upravená:} = 1\,526,- \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Základní cena upravená: } 421,32 \text{ m}^3 \times 1\,526,- \text{ Kč/m}^3 = 642\,914,06 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby:} = 1\,372\,068,26 \text{ Kč}$$

Opotřebení: 85,000 %

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS}_N = 94\,343,42 \text{ Kč}$$

$$\text{Odpočet opotřebení: } 642\,919,06 \text{ Kč} \times 85,000 \% = 546\,481,20 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena objektu po odečtení opotřebení:} = 96\,437,86 \text{ Kč}$$

Váha brambor II. na pozemku parc.č.1724, k.ú. Štítary na Moravě - ID 969 – tržní hodnota:	96 437,86 Kč
--	---------------------

F. Závěr

Zadaná odborná otázka (úkol)

Dle objednávky č. 131/2024/Smu/Priv ze dne 15.2.2024 ČR- Státního pozemkového úřadu, pracoviště Krajský pozemkový úřad pro JmK, je požadováno ocenění majetku SPÚ cenou obvyklou (odborná otázka) podle zákona č. 151/1997Sb a vyhlášky č. 441/2013Sb v platném znění. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci se určí i cena zjištěná. Požadováno je ocenění nemovitých věcí, které jsou předmětem převodu, tj. ocenění pozemků včetně staveb (obojí ve vlastnictví státu), staveb na pozemku jiného vlastníka, pozemků ve vlastnictví státu, včetně studny, součástí a příslušenství. Účel znaleckého posudku – převod majetku podle zákona č.92/1991Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Odpověď na odbornou otázku:

Ocenění bylo provedeno ve dvou krocích :

Zjištěná cena je určena dle cenového předpisu, tj. dle současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák.č. 151/1997Sb.,o oceňování majetku, tj. dle vyhl. č. 434/2023Sb., kterou se mění vyhl.č. 441/2013Sb., a obvyklá cena určená u pozemků porovnáním sjednaných cen, a u staveb je určena tržní hodnotou.

Cena je stanovena ke dni místního šetření.

Odůvodnění :

Pro určení ceny obvyklé byly použity skutečně realizované prodeje obdobného majetku, bylo čerpáno z realizovaných prodejů zapsaných v katastru nemovitostí (viz. tabulka str.38 a39). Po provedené analýze lze konstatovat, že relace mezi nejnížší a nejvyšší hodnotou cenového údaje je u vzorků menší než 2. Vzorky použité pro porovnání a určení obvyklé ceny nejvíce, dle odborného názoru znalce, splňují kritéria pro posouzení ceny - leží sice v různých lokalitách, ale mají dle ÚP obdobné využití. Použité vzorky nejsou cenami pobídkovými a vylučují mimořádnou okolnost prodeje.

Po porovnání jednotlivých kroků ocenění, je patrné, že obvyklá cena pozemků určená porovnáním sjednaných cen ke dni ocenění vyšší než cena zjištěná dle cenového předpisu, což je způsobeno cenovým vývojem na trhu s nemovitostmi. Rovněž tržní hodnota oceňovaných staveb je vyšší než cena zjištěná.

F.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu

- LV č. 10002 pro k.ú. Štítary na Moravě

Parcela číslo 1688	
a) Pozemek	204 901,52 Kč
b) Venkovní úprava – zpevněná plocha	13 841,20 Kč
c) Trvalé porosty	1 077,12 Kč
Celkem za parcelu číslo 1688	219 819,84 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	219 820,- Kč
Cena slovy: dvěštedevatenáctisícosmsetdvacet Kč	
Parcela číslo 1689	
a) Pozemek	13 255,52 Kč
b) Trvalé porosty	149,76 Kč
Celkem za parcelu číslo 1689	13 405,28 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	13 410,- Kč
Cena slovy: třináctisícčtyřistadeset Kč	

Parcela číslo 1698/14	
a) Pozemek	192 763,94 Kč
b) Venkovní úpravy – <i>zpevněná plocha, rampa, oplocení</i>	28 682,17 Kč
Celkem za parcelu číslo 1698/14	221 446,11 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	221 450,- Kč
Cena slovy: dvěštdvacetjedentisícčtyřistapadesát Kč	
Parcela číslo 1724	
a) Pozemek	321 166,76 Kč
b) Vedlejší stavby – <i>přístřešek</i>	23 836,51 Kč
Celkem za parcelu číslo 1724	345 003,27 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	345 000,- Kč
Cena slovy: třistačtyřicetpěttisíc Kč	

Stavba zapsaná v katastru nemovitostí:

Bramborárna HIM 160 na parc.č. 1724	1 686 253,81 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	1 686 250,- Kč
Cena slovy: jedenmilionsěstsetosmdesátšestdvěstěpadesát Kč	

Stavby nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí:

Váha brambor ID 968 na parc.č. 1724	28 586,06 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	28 590,- Kč
Cena slovy: dvacetosmtisícčtyřicetdevadesát Kč	
Váha brambor ID 969 na parc.č. 1724	29 220,67 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	29 220,- Kč
Cena slovy: dvacetdevěttisícdevětdvacet Kč	

F.2. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty**- LV č. 10002 pro k.ú. Štítary na Moravě**

Parcela číslo 1688	
a) Pozemek	269 430,- Kč
Cena po zaokrouhlení:	269 430,- Kč
Cena slovy: dvěštesedesátdevěttisícčtyřistatřicet Kč	
Parcela číslo 1689	
a) Pozemek	17 430,- Kč
Cena po zaokrouhlení:	17 430,- Kč
Cena slovy: sedmnácttisícčtyřistatřicet Kč	

Parcela číslo 1698/14	
a) Pozemek	253 470,- Kč
Cena po zaokrouhlení:	253 470,- Kč
Cena slovy: dvěšestpadesáttřítisícečtyřístasedmdesát Kč	
Parcela číslo 1724	
a) Pozemek	422 310,- Kč
Cena po zaokrouhlení:	422 310,- Kč
Cena slovy: čtyřístadvacetdvatisíc Kč	

Stavba zapsaná v katastru nemovitostí:

Bramborárna HIM 160 na parc.č. 1724	5 565 194,08 Kč
Cena po zaokrouhlení:	5 565 190,- Kč
Cena slovy: pětmilionůpětsetšedesátpěttisícjednostodevadesát Kč	

Stavby nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí:

Váha brambor ID 968 na parc.č. 1724	94 343,42 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	94 340,- Kč
Cena slovy: devadesátčtyřtisíctřistačtyřicet Kč	
Váha brambor ID 969 na parc.č. 1724	96 437,86 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	96 440,- Kč
Cena slovy: devadesátšesttisícčtyřistačtyřicet Kč	

Přílohy: fotodokumentace, územní plán, snímek katastrální mapy, výpis z KN, objednávka

Fotodokumentace

Pozemek parc.č. 1724



Pozemek parc.č. 1688



Pozemek parc.č. 1689



Pozemek parc.č. 1698/14



Snímek katastrální mapy

Pozemek parc.č. 1688, parc.č.1689, parc.č.1698/14, parc.č.1724



Areal Štítary na Moravě



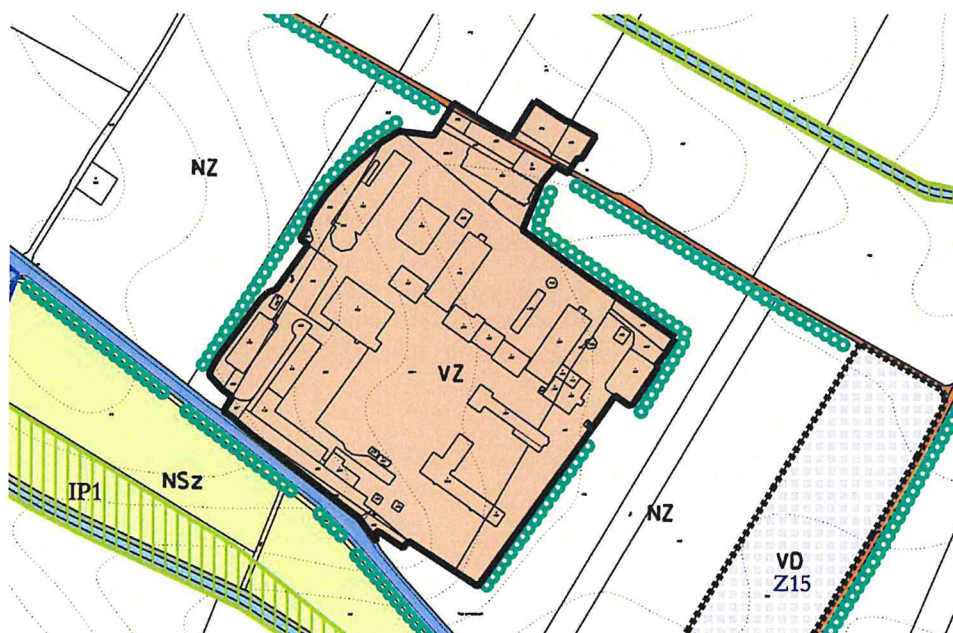
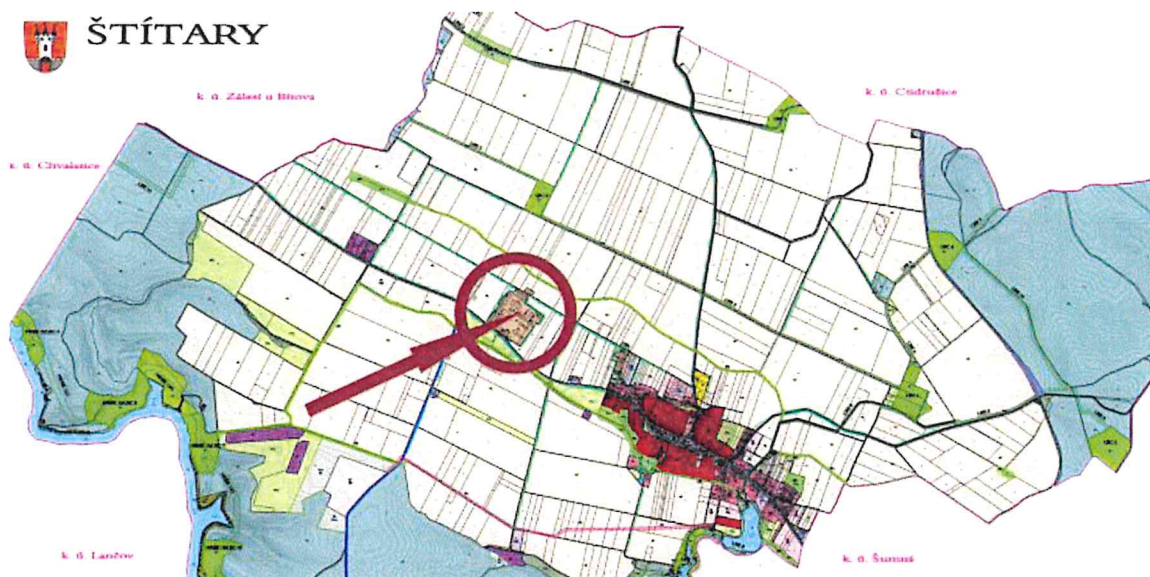
Areal Štítary na Moravě



Územní plán



ŠTÍTARY



PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	VD	VD		DROBNÁ VÝROBA A ŘEMESLNÁ VÝROBA
	VZ	VZ		ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
	VF			PLOCHY PRO FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNY
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	NZ			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2024 13:35:02
Vytvářeno počítačovým systémem digitálního podpisu pro účel: Správa majetku, č.j. 165119/2012 pro Státní pozemkový úřad

Okres: C20647 Znojmo Obec: 594890 Štítary
Kat. území: 763870 Štítary na Moravě List vlastnictví: 10002
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu: Podílovost k
Parcela: 1724

Právní a uplatňovací - Bez zápisu
Nabyvatel: Titulár a jiné poskytnuté zápisu

Ličnost: 3

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě
763870/KO02/1- Rt. ze dne 08.03.2004. Právní moc ke dni 05.05.2004.
2-3656/2004-713
KO/100: 00000001-001
Pro: Česká republika,
o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. statutu (S4 zák.č.503/2012Sb.) č.j. SVÚ
009618/2013/OMV/1 -/-, ze dne 02.01.2013.
2-1291/2013-713
Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/IIa, Žitkov, 13000 Praha KO/100: 01312774
3

o Vztah kontrovaných podnět ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vltavoměřský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD
Vydáno: 14.02.2024 13:36:51
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obsažených nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vltavoměřský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
Strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2024 13:35:02
Vytvářeno počítačovým systémem digitálního podpisu pro účel: Správa majetku, č.j. 165119/2012 pro Státní pozemkový úřad

Okres: C20647 Znojmo Obec: 594890 Štítary
Kat. území: 763870 Štítary na Moravě List vlastnictví: 10002
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastnické právo: 000000001-001

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státní:
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/IIa, Žitkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti Pozemky Parcela	Výměrový 1283 ostatní plocha	Způsob využití jiná plocha	Způsob ochrany pam. zóna - budova, zóna památek v památkové zóně
1689	83 ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
1698/14	1207 ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
1724	2011 zastavěná plocha a nádvorek	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Soudčisti je stavba: bez op/ce, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.p.č.: 1724

B Vlastní práva zapsaná ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Vlastní práva zapsaná ve prospěch nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

B Pozemky a další obdobné údaje

Typ vztahu:

o Změna číselování parcel
Povinnost k
Parcela: 1698

o Změna číselování parcel
Povinnost k
Parcela: 1699

o Změna číselování parcel
Povinnost k
Parcela: 1724

o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 1698

o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vltavoměřský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
Strana 1

2) Razhodný den zůjky nájemního vztahu a předání majetku:

31. 12. 1946

3) Předávané spíšeové materiály:

- invent. karty
- anafisk KCI
- LV 22
- Projekt dokomentace bramborárna Štítary

... in ...

Ve Zveřejně 31. 12. 1996

.....

STATNisjonem Valtice, s.p.
Nám. Svobody 6, 7, 691 42 Valtice
CO.00488992, DIČ:298-00488992
Tel.:0527/94321, fax:0527/90288

Reditel UO MZO ČR Zagreb

Ministerstvo zemědělství ČR
Územní odbor Znojmo
Dvůrkova 21
670 30 Znojmo

Protokol č. 6

o ukončení nájemného vzťahu k nemovitostem, ktoré nejsou přednětem privatizace.

monátní: Půzmkový fond ČR - pracovlštů zn o j m o

Nájemce: Státní statek v a l t i c e
nástupnická organizace Státního statku Legend

Mezi proinjnateltem a nájencem se ukončuje podle příkazu č. 11/94 ministra vnitra a předsednictví ČR a předsednictví výboru RF: ČR nájemní vztah k nemovitostem, vzniklý podle zákona o půdě č. 229/91 Sb. ve znění pozdějších novelizací.

Ke dni zápisu nájemního vztahu se předává dotyčný majetek Pozenkovému fondu ČR, který zajišťuje další evidenci ve smyslu zákona o nájemnictví č. 563/91 Sb.

Pozemkový fond ČR dnešním zánikem nájemního vztahu vstupuje do práv a závazků, vzniklých na základě třicetileté výpovědní lhůty státním podnikem a třetím subjektem.

Správa nemovitostí PF ČR je dle ustanovení § 17 odst. 1 a § 22 odst. 1 zák.č. 229/91 Sb. ve znění zák.č. 93/92 Sb. a zák.č. 183/93 Sb.

1) Předmět předání: v k. ú. Střelce

z účelů evidenci st. podniků vedené v seznamu žurnálního investičního majetku:

číslo	ročník	var. č.	názv	pol. stav	zůstatková	pol. stav	část
455,13	702/1		Bravodina	1 922 564	1 326 573,77	1979	21.12.55
444,40	703		Keramika-Brace	1081 704	819 871,84	1980	31.12.96
1344	696		Vozby	689 594	339 842,03	1965	31.12.96
287	704		Mlékárna	202 917	102 833,93	1964	31.12.96
208	704/101/3		Koruna	22 162	7 805,69	1964	31.12.96
1224	697 702		Transformace	58 316	0	1962	"
6849			Barva	14 596	9 423,43		"
6615			Vlna Bravod.	36 963	0	1979	"
6616			Vlna Bravod.	36 963	0	1979	"

P R O T O K O L č. 6

o náleztech a rozhodnutích z vyšetření nemovitostí
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření.

Provozovatel:
pozemkový fond České republiky, úřad pro nemovitosti a. s.
 zastoupený B. Hájek, ředitelem úřadu

Stavovatel:
Státní statok Valdice, s. r. o.
 zastoupený J. Hájek, ředitelem úřadu

Počet předložených a vyšetřených dokumentů: 11
 z toho: 11 dokumentů z vyšetření nemovitostí
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření

Nálezce: J. Hájek, ředitel úřadu
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření

Ke dni z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření

Provozovatel: J. Hájek, ředitel úřadu
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření

Stavovatel: J. Hájek, ředitel úřadu
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření

1) Předání nemovitostí předložených pro vyšetření
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření

z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření

Provozovatel: J. Hájek, ředitel úřadu
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření
 z vyšetření nemovitostí předložených pro vyšetření

2) Rozhodnutí o náleztech a předání majetku: 31.07.2000

3) Předání spisové dokumentace:

stavební dokumentace předána v roce 1980 s protokolem č. 6
 kopie katastrální mapy pro k.ú. Štítary
 List vlastnický č. 22

4) Podpis nálezce a technického stavu HM:

ve znamě 17.07.2000

Provozovatel:

Pozemkový fond ČR

Státní statok Valdice, s. r. o.

Stavovatel:

Státní statok Valdice, s. r. o.

Stavovatel:

Státní statok Valdice, s. r. o.

Stavovatel:

Státní statok Valdice, s. r. o.

Stavovatel:

Státní statok Valdice, s. r. o.

Stavovatel:

Státní statok Valdice, s. r. o.

Stavovatel:

Státní statok Valdice, s. r. o.

Stavovatel:

Státní statok Valdice, s. r. o.

Stavovatel:

Státní statok Valdice, s. r. o.

Stavovatel:

Státní statok Valdice, s. r. o.

Stavovatel:

Státní statok Valdice, s. r. o.

Stavovatel:

Státní statok Valdice, s. r. o.

Stavovatel:

Státní statok Valdice, s. r. o.

Stavovatel:

Státní statok Valdice, s. r. o.

Bramborárna na parc.č. 1724, HIM č. 160

Základní identifikace budovy

Pracoviště SPÚ	Katastrální území	Číslo nemovitost	Kategorie stavebního objektu	Skupina stavebních objektů	Typ stavebního objektu
27 - Znojmo	Štítary na Moravě (763870)	160	11 - Zemědělské budovy	Ostatní stavby - spravované	Budova/stavba
Stav majetku	Inventurní číslo	Popis nemovitost	Využitelnost budovy/stavby		
Schváleno	0000000133	bramborárna Štítary	Využitelná v užívání		

Účetní evidence budovy

Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Datum pořízení	Zúčtovací datum	Číslo majetku NAV	Odpisy NAV	Oprávky	Zůstatková cena
1,902,564.00 Kč		01.01.1979		160-10523327	496,152.35 Kč	574,040.23 Kč	832,371.42 Kč

Související nemovitosti

Číslo parcely	Katastrální území	Výměra parcely	Druh pozemku
KN 1724	763870 - Štítary na Moravě 027 - Znojmo		2,011 zastavěná plocha a nádvíží

Kontroly/inventury

Typ kontroly	Datum provedení kontroly/inventury	Délka úseku	Cena	Popis stavu	Závěr kontroly
	20.12.2005			zděná, část dvoupatrová, ne podsklepená budova, střecha sedlová - kryt vln. plech, střecha altán - kryt lepenka	
	15.01.2007			Nespecifikováno	
	13.01.2009			Nespecifikováno	
	20.01.2010			Nespecifikováno	
	01.02.2011			Nespecifikováno	
	24.01.2012			Nespecifikováno	
	24.01.2013			Nespecifikováno	
	21.01.2016			viz 2005	
	01.02.2017			beze změn	
	11.02.2019			beze změn	
	21.07.2020			beze změn	
Prohlídka	13.12.2019			beze změn	
Prohlídka	18.12.2020			beze změn	
Prohlídka	06.12.2021			beze změn	
Prohlídka	05.12.2022			beze změn	
Prohlídka	06.12.2023			beze změn	

Váha brambor ID 968

Základní identifikace budovy

Pracoviště SPÚ	Katastrální území	Číslo nemovitost	Kategorie stavebního objektu	Skupina stavebních objektů	Typ stavebního objektu
27 - Znojmo	Štítary na Moravě (763870)	968	21 - Ostatní stavby	Ostatní stavby - spravované	Budova/stavba
Stav majetku					
Inventurní číslo	Popis nemovitost	Využitelnost budovy/stavby			
Schváleno	0000006615	váha brambor. Štítary	Využitelná v užívání		

Účetní evidence budovy

Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Datum pořízení	Zúčtovací datum	Číslo majetku NAV	Odpisy NAV	Oprávky	Zůstatková cena
36,963.00 Kč		02.01.1979		968-10523327	0.00 Kč	36,963.00 Kč	0.00 Kč

Související nemovitosti

Číslo parcely	Katastrální území	Výměra parcely	Druh pozemku
KN 1724	763870 - Štítary na Moravě 027 - Znojmo		2,011 zastavěná plocha a nádvoří

Kontroly/inventury

Typ kontroly	Datum provedení kontroly/inventury	Délka úseku	Cena	Popis stavu	Závěr kontroly
	20.12.2005			bez závad	
	15.01.2007			Nespecifikováno	
	13.01.2009			Nespecifikováno	
	20.01.2010			Nespecifikováno	
	14.09.2010			Nespecifikováno	
	01.02.2011			Nespecifikováno	
	24.01.2012			Nespecifikováno	
	24.01.2013			Nespecifikováno	
	21.01.2016			součást linky na třídění brambor	
	01.02.2017			beze změn	
	11.02.2019			beze změn	
	21.07.2020			beze změn	
Prohlídka	13.12.2019			beze změn	
Prohlídka	18.12.2020			beze změn	
Prohlídka	06.12.2021			beze změn	
Prohlídka	05.12.2022			beze změn	
Prohlídka	06.12.2023			beze změn	

Váha brambor ID 969

Základní identifikace budovy

Pracoviště SPÚ	Katastrální území	Číslo nemovitost	Kategorie stavebního objektu	Skupina stavebních objektů	Typ stavebního objektu
27 - Znojmo	Štítary na Moravě (763870)	969	21 - Ostatní stavby	Ostatní stavby - spravované	Budova/stavba
Stav majetku					
Inventurní číslo	Popis nemovitost	Využitelnost budovy/stavby			
Schváleno	0000006616	váha brambor. Štítary	Využitelná v užívání		

Účetní evidence budovy

Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Datum pořízení	Zúčtovací datum	Číslo majetku NAV	Odpisy NAV	Oprávky	Zůstatková cena
36,963.00 Kč		02.01.1979		969-10523327	0.00 Kč	36,963.00 Kč	0.00 Kč

Související nemovitosti

Číslo parcely	Katastrální území	Výměra parcely	Druh pozemku
KN 1724	763870 - Štítary na Moravě 027 - Znojmo		2,011 zastavěná plocha a nádvoří

Kontroly/inventury

Typ kontroly	Datum provedení kontroly/inventury	Délka úseku	Cena	Popis stavu	Závěr kontroly
	20.12.2005			bez závad	
	15.01.2007			Nespecifikováno	
	13.01.2009			Nespecifikováno	
	20.01.2010			Nespecifikováno	
	14.09.2010			Nespecifikováno	
	01.02.2011			Nespecifikováno	
	24.01.2012			Nespecifikováno	
	24.01.2013			Nespecifikováno	
	21.01.2016			součást linky na třídění brambor	
	01.02.2017			beze změn	
	11.02.2019			beze změn	
	21.07.2020			beze změn	
Prohlídka	13.12.2019			beze změn	
Prohlídka	18.12.2020			beze změn	
Prohlídka	06.12.2021			beze změn	
Prohlídka	05.12.2022			beze změn	
Prohlídka	06.12.2023			beze změn	



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
adresa pro doručování: Hrozenov 17, 60300 Brno

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žitkov, IČO 01312774, DIČ: CZ01312774

Váš dopis zní:
ze dne: 15.2.2024

Ing. Eliška Krošáková

Dřínovec 685

686 00 Vaceňovice

SPU 0594802024/Smu

SZ PFCR 165110/2012

UD: spupr1686276cd54fd5b63569d12a52ba

Výřadek:

Mgr. Simona Smutná

420 727 657 130

z42ae63

s.smutna@spu.cz

Naše zn.: SZ PFCR 165110/2012

Spisová zn.: SZ PFCR 165110/2012

UD: spupr1686276cd54fd5b63569d12a52ba

Datum: 15.2.2024

Objednávka znaleckého posudku č. 131/2024/SmuPriv pro účely zák. č. 92/1991Sb. OZP 55648/27

Objednávka znaleckého posudku č. 131/2024/SmuPriv pro účely zák. č. 92/1991Sb. OZP 55648/27

Objednatel:
Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPU: Mgr. Simona Smutná

Zhotovitel:
Název: Ing. Eliška Krošáková
IČO: 43442404
Sídlo: Dřínovec 685, 686 05 Vaceňovice

Vážená paní,
podle „Rámcové smlouvy č. 1300-2023-523101 uzavřené dne 18.12.2023 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatелеm 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 AGRONYX s.r.o.
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 namovité 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:

- Objednatel poskytne zhotoviteli:
 - Výměk z katastru nemovitostí.
 - Shmex z katastru nemovitostí, onofoto mapa
 - Výklad Ministerstva financí, č. j. MF-3008/2020/1603-Z ze dne 23.3.2020
 - karty HIM, doklady ke stavbám

Soupis oceňovaných věcí nemovitých
věcí nemovitých ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:
Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, oblojí ve vlastnictví státu

Číslo	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Jednotlivá části parc.č.	Jednotlivá části parc.č.
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary na Moravě	Štítary na Moravě	1724	zastavěná plocha a nároží		bramboráky HIM č. 180
Předmětem převodu jsou pouze pozemky					
Číslo	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku		
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary na Moravě	Štítary na Moravě	1888	ostatní plocha		
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary na Moravě	Štítary na Moravě	1889	ostatní plocha		
Katastr nemovitostí - pozemkové Štítary na Moravě	Štítary na Moravě	1998/14	ostatní plocha		

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo (dále jen „nemovitě věci“).

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

Číslo	Katastrální území	Druh budovy stavby/stavby seřadění maj.	Způsob využití	Na pozemku parc. č.	ID majetku
Štítary Štítary	Štítary na Moravě	Techn. vybavení váha brambor.	PKN - poz 1724	608	
	Štítary na Moravě	Techn. vybavení váha brambor.	PKN - poz 1724	609	

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

Specifické požadavky objednatel:
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 vyčíslení ceny jednotlivých součástí má důvod pouze evidenční účel. Pro účely volby způsobů ocenění se převládá majetek podléhající logice převodu jako soubor pozemků a objektů.

Součástí posudku budou kopie podkladů, kterých bylo při vyhotovení posudku použito (kopie objednávky ZP, aktuální výpis z LV, kopie kat. mapy, leteckých snímků, fotodokumentace, územně plánovací informace apod.).
Nemovitosti budou v posudku podrobně popsány (např. poloha, svažitost, přístupnost, současný způsob využití, využití z hlediska územního plánu apod.) tak, aby bylo možno na základě znaleckého posudku tyto nemovitosti kdykoliv v terénu identifikovat. V posudku musí být obsažena fotodokumentace ke každé nemovitosti.

Strana 56

1/4

2/4

Cena služeb

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

Celková cena za znalecký posudek činí **27 000,00 Kč bez DPH, 32 670,00 Kč včetně DPH.**

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednáné 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 OZ 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-8008/2020/1603-2 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 objednatel ZP.

Podle příslušné smlouvy objednatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá **do 30.6.2024** včetně dodání na Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj.

Forma odevzdání: 2 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále je požadován soubor odevzdávaného 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 odevzdávaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisů znalce a otisku pečeti.

Místo a způsob doručení:

Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 60300 Brno

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zastání faktury: KPÚ pro JMK, Hroznová 17, 60300 Brno

Faktura bude vystavena na adresu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ 01312774, DIČ CZ01312774

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 objednatelům 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

Ing. Renata Čihálová
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
Státního pozemkového úřadu
v z. JUDr. Jarmila Křiváková, zástupkyně ředitelky KPÚ

Přílohy:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Snímek z katastru nemovitostí, ortofoto mapa
- Výklad Ministerstva financí č. j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020
- karty HIM, doklady ke stavbám

3/4

4/4

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 • Žákov • IČ: 01312774 • DIČ: CZ01312774 • www.spou.cz

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 • Žákov • IČ: 01312774 • DIČ: CZ01312774 • www.spou.cz

MINISTERSTVO FINANČÍ

Odbor Cenová politika

Ing. Lukáš Teklý

pověřen řízením odboru

Letenská 15, poštovní přírůdek 77

118 10 Praha 1

Telefon: 25704 3252 Fax: 25704 2682

Státní pozemkový úřad

Ing. Vlastimil Vala, CSc.

vedoucí oddělení

Oddělení tvorby cen a veříkace

Husinecká 1024/11a

130 00 - Praha 3 - Žitkov

PID: MFCRAVDHVD

C. j. MF-8008/2020/1603-2

Zpracovatel: Katička František, Ing.

Podatel: Lukáš

Praha 23. 3. 2020

Př posouzení Vámi uvedeného dotazu bylo vycházeno výhradně z údajů uvedených ve Vašem podání bez podrobných znalostí konkrétních informací a souvislostí, které se k příslušnému problému vztahují. Dovolujeme si upozornit na skutečnost, že Ministerstvo financí není oprávněno k závaznému vykladu právních předpisů a rovněž ani k poskytování poradenství v individuálních záležitostech.

S pozdravem

Digitálně podepsal Ing. Lukáš Teklý
Datum: 2020.03.23 15:34:54
+01'00'

Ing. Lukáš Teklý
pověřen řízením odboru Cenová politika

Žádost o výklad

Vážený pane inženýre Valo,

k Vaší žádosti ze dne 6. 3. 2020, ve věci, jak postupovat v případech oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu, podle ustanovení § 31 a § 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „oceňovací vyhláška“), kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného u ocenění specifických případů zemědělských areálů SPÚ pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., sdělujeme následující:

Zemědělské stavby se oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu v případech uvedených v ustanovení § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Jedná-li se o zemědělskou stavbu splňující dle uvedeného ustanovení a znalec zjistí, že sjednané nájemné není zjevně obvyklé, avšak nelze jej prokazatelně doložit, pak pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., z hlediska objektivitu a kontrolovatelnosti ocenění, doporučujeme postupovat podle ustanovení § 31 odst. 2 oceňovací vyhlášky, tzn., obdobně jako v případě, kdy nelze pro účel užití za nepronajaté plochy stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit.

Ministerstvo financí, Letenská 15, 118 10 Praha 1

Úřední e-mail: podatel@spou.cz
Telefon: +420 257 431 111
Fax: +420 257 042 708

Ministerstvo financí, Letenská 15, 118 10 Praha 1

Úřední e-mail: podatel@spou.cz
Telefon: +420 257 431 111
Fax: +420 257 042 708

Odměna a náhrady nákladů znalce: byla sjednána smluvní odměna

Doložka ve smyslu ustanovení § 127a) zákona č. 99/1963Sb., občanský soudní řád, v platném znění:
Prohlašuji, že zpracované ocenění zohledňuje všechny mně známé a zjištěné skutečnosti a jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 127a) zákona č. 99/1963Sb. v platném znění.

Prohlášení o nepodjatosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění:

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjata 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.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně dne 12.4.1996 čj. Spr 2679-95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 036684/2024 v evidenci znaleckých posudků MS ČR.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle přiložené likvidace.



Vacenovice 25.6.2024

Ing. Eliška Krošlaková



Stavby a pozemky v bývalém zemědělském areálu k. ú. Štítary na Moravě

Ekologický audit

BRNO, VI/2021

ENVI-AQUA, s.r.o.

Sídlo: Blatného 1, 616 00 Brno

tel.: 541214615

Fax: 541214617

IČO : 60753404, DIČ: CZ60753404

e-mail : enviaqua@enviaqua.cz

Společnost zapsána u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 19465

www.enviaqua.cz

*hydrogeologický průzkum, poradenství a služby v oborech vodního hospodářství a životního prostředí, analýzy rizika, sanace horninového prostředí a monitorovací systémy znečištění***Název zakázky:** Štítary na Moravě – ekologický audit**Zakázkové číslo:** 2021-01/028**Objednatel:** Česká republika – Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3**Stavby a pozemky v bývalém zemědělském areálu k. ú. Štítary na Moravě*****Ekologický audit*****Vypracoval**

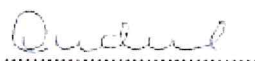
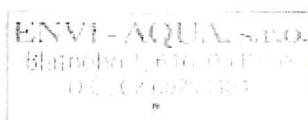
: Mgr. Roman Zajíček

(osvědčení: hydrogeologie, geologické práce - sanace, čj.: 1414/2001)

Schválil

: Mgr. Pavel Ondráček, Ph.D., jednatel společnosti

(osvědčení: hydrogeologie, sanační geologie, čj.: 1946/2005)


.....
za společnost

Brno, červen 2021

Výtisk č. 1 2 3 4 5

I. Obsah

1. ÚVOD	38
2. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ.....	1
2.1 SITUOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU	1
2.2 HISTORIE ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU	2
2.3 PŘEDMĚT POSUZOVÁNÍ.....	3
2.4 HISTORICKÁ EKOLOGICKÁ ZÁTĚŽ	5
3. GEOGRAFICKÉ POMĚRY	6
3.1 PŘÍRODNÍ POMĚRY ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ.....	6
4. POPIS POSUZOVANÝCH OBJEKTŮ.....	8
4.1 POZEMKY VČETNĚ STAVEB VE VLASTNICTVÍ STÁTU	8
4.2 STAVBY V PŘÍSLUŠNOSTI SPÚ, KTERÉ NEPODLÉHAJÍ ZÁPISU DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ	8
4.3 PŘEDMĚTEM PŘEVODU JSOU POUZE POZEMKY	11
5. ZHODNOCENÍ DODRŽOVÁNÍ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ K OCHRANĚ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A NÁKLADŮ NEZBYTNÝCH K DOSAŽENÍ SOULADU S TĚMITO PŘEDPISY	20
5.1 VODA	20
5.1.1 Pitná voda	20
5.1.2 Technologická voda.....	20
5.1.3 Podzemní voda	20
5.1.4 Odpadní vody.....	20
5.1.5 Zhodnocení právního stavu	20
5.1.6 Navržená nápravná opatření.....	20
5.2 OCHRANA OVZDUŠÍ	20
5.2.1 Zhodnocení právního stavu	21
5.2.2 Navržená nápravná opatření.....	21
5.3 HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ.....	21
5.3.1 Vrtné práce	21
5.3.2 Vžorkovací práce.....	22
5.3.3 Vyhodnocení prací.....	24
5.3.4 Výsledky průzkumných prací.....	25
5.3.5 Shrnutí plošného a prostorového rozsahu a míry znečištění	29
5.4 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ	29
5.4.1 Zhodnocení právního stavu	29
5.4.2 Navržená nápravná opatření.....	29
5.5 HOSPODAŘENÍ S ROPNÝMI LÁTKAMI, JEDY A OSTATNÍMI CHEMICKÝMI LÁTKAMI.....	30
5.5.1 Navržená nápravná opatření.....	30
6. ORIENTAČNÍ ODHAD ROZSAHU SANAČNÍCH PRACÍ A NÁKLADŮ NA JEJICH PROVEDENÍ.....	30
7. VYČÍSLENÍ ŠKOD NA ŽIVOTNÍM PROSTŘEDÍ ZPŮSOBENÝCH DOSAVADNÍ ČINNOSTÍ PODNIKU (TŘETÍM OSOBÁM)	30
8. ZÁVĚR A DOPORUČENÍ	31

PŘÍLOHY

Příloha č. 1	Situace zájmového území
Příloha č. 2	Geologická mapa zájmového území
Příloha č. 3	Situace lokality se zákresem hodnocených nemovitostí
Příloha č. 4	Situace provedených vrtných a vzorkovacích prací
Příloha č. 5	Dokumentace vrtných prací
Příloha č. 6	Protokoly laboratorních analýz
Příloha č. 7	Fotodokumentace

ROZDĚLOVNÍK

Výtisk č. 1	Objednatel
Výtisk č. 2	Objednatel
Výtisk č. 3	Objednatel
Výtisk č. 4	Objednatel
Výtisk č. 5	Archív zhotovitele

1. ÚVOD

Firma ENVI-AQUA, s.r.o. (zhotovitel) realizovala na základě objednávky ČR – Státního pozemkového úřadu, odboru převodu majetku státu č.j. SPU 91443/2021/Hoř ze dne 15.3.2021 (akceptace dne 18.3.2021) „Ekologický audit pro Stavby a pozemky v bývalém zemědělském areálu k. ú. Štítary na Moravě“. Účelem ekologického auditu je převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Ekologický audit byl vypracován ve smyslu zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů a doplňků dle zákona č. 92/1991 Sb. § 6a a příslušného Metodického pokynu Ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci ČR a Ministerstva životního prostředí. Při zpracování ekologického auditu byly použity podklady a informace poskytnuté zadavatelem a především výsledky vlastní rekognoskace lokality, terénních prací a výsledků laboratorních analýz vzorků stavebních materiálů, zemin a vod.

Při zpracování ekologického auditu byl kladen důraz na zjištění ekologických závad v souladu s UV č. 51 z 10.1.2001, kterým je definována ekologická zátěž (nadlimitní obsah polutantů v zeminách, vč. částí staveb a podzemních vodách) jako podklad pro specifikaci závazků při majetkoprávních změnách.

Místní šetření a terénní práce byly provedeny ve dnech 14. 4. 2021, 29. 4. 2021 a 11. 5. 2021 za účasti zástupců současných nájemců (ZEMOS Lesná, spol. s r.o., paní Tesařová, AGRODRUŽSTVO Blížkovice, družstvo, Ing. Petříček, AGRONYX s.r.o., pan Gotthard).

Základní informace o akci jsou uvedeny níže:

Objednatel: Česká republika – Státní pozemkový úřad
Odbor převodu majetku státu
Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
zastoupený:
Ing. Evou Šobánovou
ředitelkou odboru převodu majetku státu, Státního pozemkového úřadu

Zhotovitel: ENVI-AQUA, s.r.o.
Blatného 1, 616 00 Brno
zastoupená:
Mgr. Pavlem Ondráčkem, Ph.D.
jednatelem společnosti

Subjekt:	zemědělské středisko v k.ú. Štítary na Moravě
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Štítary
Katastrální území:	Štítary na Moravě (594890)
Parcelní čísla:	1379, 1381, 1435, 1436, 1492/1, 1496, 1497, 1680, 1688, 1689, 1692, 1693/1, 1693/2, 1693/3, 1694, 1697, 1698/1, 1698/4, 1698/5, 1698/6, 1698/7, 1698/8, 1698/9, 1698/10, 1698/11, 1698/12, 1698/13, 1698/14, 1698/15, 1698/16, 1698/17, 1698/18, 1699, 1700, 1701, 1702, 1704, 1705, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1731, 1733, 1734, 2048, 2084

Dle LV je vlastníkem posuzovaných objektů a pozemků Česká republika – Státní pozemkový úřad.

2. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Štítary (německy *Schiltern*) jsou městys v Jihomoravském kraji, nacházející se v západní části okresu Znojmo, ve vzdálenosti asi 17,5 km severozápadně od města Znojma a asi 63 km jihozápadně od města Brna. Severní částí katastrálního území prochází železniční trať. Městyssem prochází silnice II. třídy č. 408, která patří mezi páteřní spojnice v okrese Znojmo a propojuje Znojemsko s městy Jemnice a Dačice. Jihozápadně od obce se nachází EVL a chráněná ptačí oblast Podyjí a Údolí Dyje, přírodní památka Orlí hnízdo. Severně od obce protéká vodní tok Štítarský potok. V jižní části katastrálního území se nachází vodní nádrž Vranov. Katastrální plocha obce činí 2 497 ha a rozsah zástavby v intravilánu obce se nachází v rozmezí nadmořské výšky 390–410 m n.m. Žije zde 618 obyvatel (údaj ČSÚ z 1.1.2018).

Název Štítary bývá nejčastěji odvozován od štítů domů, jelikož původní zástavbě dominuje štítová orientace usedlostí. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1346. Od 10. října 2006 byl obci vrácen status městyse. Štítary patří do rekreační zóny Vranovské přehrady. Turistickou atraktivitu Štítar zvyšuje dostupnost dvou významných kulturních památek: státního zámku Vranov nad Dyjí a státního hradu Bítov.

Obec je elektrifikována a plynofikována.

Obec má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu, jehož majitelem je Zájmové sdružení obcí Vodovody a kanalizace Znojemsko a provoz zajišťuje VAS a.s. – divize Znojmo. Zásobování pitnou vodou je ze skupinového vodovodu Štítary. V obci Štítary je vybudována gravitační splašková kanalizace, kterou jsou odpadní vody odváděny do jižní části obce, kde je umístěna centrální čerpací stanice odpadních vod. Z této čerpací stanice jsou odpadní vody čerpány do vzdálenosti asi 500 m jihozápadně, kde je umístěna stávající ČOV Štítary.

K čištění odpadních vod dochází na mechanicko-biologické ČOV Štítary s nitrifikací a denitrifikací, typ Hydrotech s dlouhodobou aktivací s nízkým zatížením kalu, úplnou stabilizací kalu a se třetím stupněm – filtrací, s eliminací dusíku, aerobní stabilizací a gravitačním odvodněním kalu, se zásobní nádrží na kal a následným odvozem kalu, která byla uvedena do trvalého provozu v r. 1993. V roce 2005 byla provedena intenzifikace technologické části ČOV. Charakteristickým rysem pouze splaškových odpadních vod je jejich nerovnoměrnost v průběhu roku v závislosti na rekreační sezóně (období květen–říjen). Projektovaná kapacita ČOV je 2 750 EO. Recipientem pro vyčištěné odpadní vody je vodní tok Štítarský potok.

2.1 Situování zemědělského areálu

Posuzovaný areál (resp. budovy a pozemky ve vlastnictví ČR – Státního pozemkového úřadu) je situován severozápadně od městyse Štítary, ve vzdálenosti cca 700 m od zástavby. Areál se nachází po pravé straně sinice ve směru na Zálesí. Jedná se o rozsáhlý zemědělský areál s řadou nevyužívaných budov po živočišné výrobě (chov vepřů, opravárenská dílna). Areál není téměř udržován.

Hlavní příjezd do zemědělského areálu zemědělského je z jihu ze silnice II. třídy č. 408 přes uzamykatelnou bránu. Celý areál je částečně oplocen a je bez trvalé ostrahy. Komunikace a plochy v areálu jsou mezi jednotlivými objekty celého střediska převážně zpevněny asfaltovým povrchem nebo betonovými panely.

Bytová zástavba (rodinné domy) se nachází ve vzdálenosti cca 700 m jihovýchodně od areálu. V bezprostřední blízkosti areálu se nachází pouze zemědělská půda, severně vede tok Štítarského potoka.

Areál je situován v rovinném terénu v nadmořské výšce 415 m n.m.

Srážková voda je v areálu zasakována volně do ploch, vč. srážek zachycených na střechách budov a ze zpevněných ploch.

Část zemědělského areálu je zásobována pitnou vodou z obecního vodovodu. Zemědělský areál není napojen na veřejnou kanalizaci. Odpadní vody z jednotlivých objektů byly odváděny do bezodtokových jímek, které byly následně vyváženy.

Areál je napojen na elektrickou energii nadzemním NN na sloupech.

Dle územního plánu městyse Štítary¹⁾ je zemědělský areál situován na ploše zemědělské výroby, okolní pozemky jsou plochy zemědělské, příp. smíšené zemědělské.

2.2 Historie zemědělského areálu

Na posuzované lokalitě byla v minulosti provozována zemědělská činnost zaměřená na živočišnou výrobu a s ní související rostlinou výrobu. Cca od 50. let 20. století zde svoji činnost provozovalo Jednotné zemědělské družstvo (JZD) Štítary, a to až do roku 1975, kdy došlo k zániku JZD a převodu na Státní statek v Lesné, národní podnik.

Státní statek Lesná se začal rozpadat již v roce 1991, kdy se oddělilo ZD Štítary (od roku 1995 součástí ZD Blížkovice). V následujících letech se oddělila další dvě zemědělská družstva Korolupy, Petřín. Kromě toho dále vznikly společnosti Agro Uherčice s.r.o., Agrorev s.r.o. (Jazovice) a Zemos Lesná s.r.o. Zánik Státního statku Lesná je datován k 31.3.1996. Po zániku Státního statku byla část pozemků a budov převedena do správy bývalého pozemkového fondu ČR a zůstala převážně bez využití, část je již v soukromém vlastnictví.

V současnosti v areálu není provozována živočišná výroba – chov hospodářských ani jiných zvířat. Větší část areálu je bez využití a na části pozemků se nachází drobná opravárenská činnost. Vlastnické vztahy v areálu jsou přibližně v následujícím zastoupení: ČR (70 %), AGRODRUŽSTVO BLÍŽKOVICE, družstvo (20 %), ZEMOS Lesná, spol. s.r.o. (5 %), SJM (5 %).

V rámci ekologického auditu jsou posuzovány následující pozemky/stavby:

- 1379, 1381, 1435, 1436, 1492/1, 1496, 1497, 1680, 1688, 1689, 1692, 1693/1, 1693/2, 1693/3, 1694, 1697, 1698/1, 1698/4, 1698/5, 1698/6, 1698/7, 1698/8, 1698/9, 1698/10, 1698/11, 1698/12, 1698/13, 1698/14, 1698/15, 1698/16, 1698/17, 1698/18, 1699, 1700, 1701, 1702, 1704, 1705, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1731, 1733, 1734, 2048, 2084

¹⁾ Územní plán Štítary byl vydán usnesením zastupitelstvem městyse Štítary č. 2/2012 ze dne 15.3.2012 jako opatření obecné povahy; <https://www.obecstitary.cz/urad/dokumenty-mestysse-stitary-1/uzemni-plan-mestysse-stitary/>;

2.3 Předmět posuzování

Předmětem posuzování jsou: Nemovité věci ve vlastnictví státu vedené na LV 100002.

A) Předmětem ekologického auditu jsou stavby

Obec	katastrální území	stavba čp/bez čp	způsob využití stavby	na pozemku parc. č.	LV	ID majetku
Štítary	Štítary na Moravě	bez čp	jiná stavba (vrátnice)	1705	10002	225
Štítary	Štítary na Moravě	bez čp	zemědělská stavba	1724	10002	160

B) Předmětem ekologického auditu jsou stavby v příslušnosti SPÚ, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí

Obec	katastrální území	způsob využití stavby	na pozemku parc. č.	ID majetku
Štítary	Štítary na Moravě	jímka	1435	956
Štítary	Štítary na Moravě	jímka	1436, 1701	960
Štítary	Štítary na Moravě	objekt pro odběr vody	1680	966
Štítary	Štítary na Moravě	komunikace	1698/10	967
Štítary	Štítary na Moravě	jímka	1698/13	2246
Štítary	Štítary na Moravě	jímka	1698/13	959
Štítary	Štítary na Moravě	jímka	1699	958
Štítary	Štítary na Moravě	jímka	1700	957
Štítary	Štítary na Moravě	váha technolog. vybav.	1724	968
Štítary	Štítary na Moravě	váha technolog. vybav.	1724	969

C) Předmětem ekologického auditu jsou pozemky

Obec	katastrální území	pozemek parc. č.	výměra m ²	druh pozemku	způsob využití
Štítary	Štítary na Moravě	1379	549	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	1381	305	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	1492/1	880	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	1496	22	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	1497	8771	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	Štítary na Moravě	1680	632	trvalý travní porost	-
Štítary	Štítary na Moravě	1688	1283	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	Štítary na Moravě	1689	83	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary plocha	Štítary	1692	545	ostatní plocha	manipulační
Štítary plocha	na Moravě Štítary	1693/1	2870	ostatní plocha	manipulační
Štítary plocha	na Moravě Štítary	1693/2	735	ostatní plocha	manipulační
Štítary plocha	na Moravě Štítary	1693/3 na Moravě	1431	ostatní plocha	manipulační
Štítary plocha	Štítary	1694	1409	ostatní plocha	manipulační
Štítary	na Moravě Štítary	1697	78	ostatní plocha	ostatní komunikace
Štítary	na Moravě Štítary	1698/1	10038	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	na Moravě Štítary	1698/4	3290	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	na Moravě Štítary	1698/5	1810	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	na Moravě Štítary	1698/6	2186	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	na Moravě Štítary	1698/7	270	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	na Moravě Štítary	1698/8	66	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	na Moravě Štítary	1698/9	95	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	na Moravě Štítary	1698/10	4625	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	Štítary	1698/11	307	ostatní plocha	jiná plocha

Štítary	na Moravě				
Štítary	Štítary na Moravě	1698/12	460	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	Štítary na Moravě	1698/13	5992	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	Štítary na Moravě	1698/14	1207	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	Štítary na Moravě	1698/15	710	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	Štítary na Moravě	1698/16	901	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	Štítary na Moravě	1698/17	1226	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	Štítary na Moravě	1698/18	1522	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	Štítary na Moravě	1699	124	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	Štítary na Moravě	1700	59	ostatní plocha	jiná plocha
Štítary	Štítary na Moravě	1702	941	orná půda	-
Štítary	Štítary na Moravě	1704	47	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	1705	52	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	1724	2011	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	1725	1076	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	1726	1504	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	1727	519	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	1728	1840	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	1731	839	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	1733	43	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	1734	68	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	2048	1500	zastavěná plocha a nádvoří	-
Štítary	Štítary na Moravě	2084	345	zastavěná plocha a nádvoří	-

2.4 Historická ekologická zátěž

Na základě zjištěných informací od pamětníků, rešeršních prací a zkušeností z hlediska dřívějšího i současného využívání objektů je možno konstatovat, že areál byl historicky (přesné stáří se nepodařilo zjistit) budován cca od 50. let 20. století a sloužil k zemědělské činnosti a živočišné výrobě. Po celou dobu provozu zemědělského areálu zde byl provozován chov hospodářských zvířat, skladování zrnin, bramborárna a drobná opravárenská činnost.

Způsob provozování zemědělského areálu v k.ú. Štítary na Moravě v minulosti i současnosti nevyklučuje možnost existence ekologické zátěže na lokalitě, jelikož na lokalitě byla v minulosti provozována čerpací stanice PHM, rovněž se zde nacházel menší sklad nebezpečných látek, opravárenská dílna a nádrže na LTO. Provozem živočišné výroby zde vznikala kejda, která byla sváděna do betonových jímek.

3. GEOGRAFICKÉ POMĚRY

3.1 Přírodní poměry zájmového území

Posuzovaný areál se nachází v Jihomoravském kraji, v západní části okresu Znojmo, na území městyse Štítary. Území je zobrazeno na listu 33-22 Vranov nad Dyjí základní mapy České republiky měřítko 1 : 50 000. Výsek těchto listů – základní vodohospodářské a zakryté geologické mapy ČR – je uveden v přílohách č. 1 a 2. Situace dotčených parcel je zřejmá z přílohy č. 3 této zprávy.

Podle **geomorfologického členění** (J. Demek, P. Mackovčín, 2006²) patří popisovaná lokalita do provincie Česká vysočina, soustava Česko-moravská subprovincie, podsoustava Českomoravská vrchovina, celek Jevišovská pahorkatina, podcelek Znojemská pahorkatina, okrsek Citonická plošina. Znojemská pahorkatina je charakterizována jako členitá pahorkatina prořezaná hlubokými údolími řek. Areál je situován v rovinatém terénu v nadmořské výšce 415 m n. m.

Zájmová lokalita leží dle **klimatického členění** v mírně teplé oblasti MT-9 (Quitt E., 1971, in Tolasz R. a kol., 2007). Ta je charakterizována mírně teplým a krátkým jarem a podzimem, dlouhým teplým létem, suchým až mírně suchým. Zima je mírná, suchá s krátkým trváním.

Podle **hydrogeologické** rajonizace České republiky (Olmer M. a kol., 2006³) a vyhlášky Ministerstva životního prostředí a Ministerstva zemědělství č. 5/2011⁴) ve znění pozdějších předpisů leží zájmové území v rajónu základní vrstvy č. 6540 Krystalinikum v povodí Dyje. Podle vyhlášky Ministerstva životního prostředí a Ministerstva zemědělství č. 5/2011 Sb.⁵) a serveru Výzkumného ústavu vodohospodářského T. G. Masaryka⁶) se zájmové území nachází v **útvary podzemních vod 65401 s názvem Krystalinikum v povodí Dyje – západní část**.

Po **geologické** stránce (dle mapového podkladu) budují posuzovanou lokalitu horniny Českého masivu – krystalinikum a prevariské paleozoikum – moldanubická oblast. V zájmové lokalitě se z hlediska horninového složení nachází zejména metamorfované horniny (migmatity až ortoruly).

V databázi České geologické služby – Geofondu⁷) není dostupný žádný průzkum předmětné lokality.

² Zeměpisný lexikon ČR – Hory a nížiny. – AOPK ČR, Brno, 2006

³ Hydrogeologická rajonizace České republiky. Sborník geologických věd 23. Hydrogeologie, inženýrská geologie. Česká geologická služba Praha.

⁴ vyhláška Ministerstva životního prostředí a ministerstva zemědělství o vymezení hydrogeologických rajónů a útvarů podzemních vod, způsobu hodnocení stavu podzemních vod a náležitostech programů zjišťování a hodnocení stavu podzemních vod ve znění pozdějších předpisů

⁵ ustanovení § 4 a přílohy č.6 vyhlášky Ministerstva životního prostředí a Ministerstva zemědělství o vymezení hydrogeologických rajónů a útvarů podzemních vod, způsobu hodnocení stavu podzemních vod a náležitostech programů zjišťování a hodnocení stavu podzemních vod ve znění pozdějších předpisů

⁶ heis.vuv.cz (Hydroekologický informační systém, Mapa VH a ochrana vod, Vodní hospodářství a ochrana vod)

⁷ https://mapy.geology.cz/vrtna_prozkoumanost/

Z hydrogeologického hlediska je podloží zájmové lokality tvořeno horninami krystalinika, proterozoika a paleozoika, převážně metamorfity křídového souvrství. Vzhledem k této skutečnosti je propustnost puklinová, transmisivita nízká $<0,0001$, mineralizace 0,3–1 g/l a chemický typ Ca-Na-HCO₃.

Zájmová lokalita je podle vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 393/2010 Sb., ve znění pozdějších předpisů⁸⁾ zařazena do oblasti IX. Dílčí povodí Dyje a povodí (3. řádu) 4-14-02 Dyje od soutoku Moravské a Rakouské Dyje po Jevišovku. Podle členění vodních toků Výzkumného ústavu vodohospodářského T. G. Masaryka⁷⁾ leží zájmová lokalita zemědělského areálu v dílčím povodí (4. řádu) s názvem Štítarský potok s číslem hydrologického pořadí 4-14-02-0520.

Nejbližším vodním tokem u zemědělského areálu je Štítarský potok, který obtéká areál ze severu ve vzdálenosti cca 130 m od okraje areálu a bezejmenná vodoteč na jihu ve vzdálenosti cca 110 m od okraje areálu, za silnicí II. třídy.

Hodnocená lokalita neleží v chráněné oblasti akumulace vod (CHOPAV).

Zájmová lokalita zemědělského areálu leží mimo záplavové území Q₁₀₀ i Q₂₀.

Podle listu vodohospodářské mapy měř. 1 : 50 000 neleží předmětný zemědělský areál v ochranném pásmu vodního zdroje. Nejbližší ochranné pásmo vodního zdroje se nachází ve vzdálenosti cca 2,3 km jihozápadním směrem a jedná se o Vranov nad Dyjí – povrchový zdroj, ze kterého je odebírána voda pro výrobu pitné vody na úpravě Štítary.

Na příslušném listu základní vodohospodářské mapy měřítka 1 : 50 000 a serveru Výzkumného ústavu vodohospodářského T. G. Masaryka⁶⁾ nejsou v hodnoceném prostoru situovány pozorované či využívané prameny, objekty státní pozorovací sítě mělkých a hlubších podzemních vod, využívané objekty podzemních vod (studny, vrty apod.) ani evidovány odběry podzemní vody.

Na serveru České geologické služby – Geofond⁹⁾ není v předmětném prostoru evidováno výhradní ložisko nebo jeho prognózní zdroj, chráněné ložiskové, sesuvné ani poddolované území z minulých těžeb.

Podle serverů Ústavu územního rozvoje a Agentury ochrany přírody a krajiny ČR¹⁰⁾ předmětná lokalita neleží v územních systémech ekologické stability, ve zvláště chráněných územích ani není součástí soustavy NATURA 2000. Jihozápadně od zemědělského areálu, ve vzdálenosti cca 2,2 km, se nachází EVL a chráněná ptačí oblast Podyjí a Údolí Dyje, přírodní památka Orlí hnízdo.

Předmětná lokalita se nachází v krajinné památkové zóně Vranovsko – Bítovsko, která byla prohlášena za památkovou zónu v roce 2002 vyhláškou č. 157/2002 Sb.

⁸⁾ vyhláška Ministerstva zemědělství o oblastech povodí, ve znění pozdějších předpisů

⁹⁾ www.geofond.cz – geologický mapový server – surovinový informační subsystém (SurIS), sesuvy a vlivy důlní činnosti (poddolovaná území, hlavní důlní díla, deponie-haldy)

4. POPIS POSUZOVANÝCH OBJEKTŮ

4.1 Pozemky včetně staveb ve vlastnictví státu

parc. č. 1705 (52 m²) – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č. pop. nebo evidenčního – jiná stavba – vrátnice – **ID majetku 225**

Jedná se o volně stojící nepodsklepený objekt s rovnou střechou, který je situován na vjezdu do areálu po pravé straně. Dispozičně se zde nacházejí dvě menší místnosti, ve kterých jsou patrné obaly a zbytky nebezpečných chemických látek (pesticidů a olejů). Stavební konstrukce jsou viditelně znečištěné nebezpečnými látkami.

Ekologické hodnocení:

Dešťové vody ze střechy celého objektu nejsou zachycovány okapy (budova je i bez svodů po obvodu) a volně stékají na povrch terénu. Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) plyne z případného úniku nebezpečných látek ukládaných v objektu. Jelikož stavební konstrukce jsou viditelně znečištěné nebezpečnými látkami, tak v případě stavebních úprav nebo demolice bude třeba se stavební sutí nakládat jako s nebezpečnými odpady.

parc. č. 1724 (2011 m²) – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č. pop. nebo evidenčního – zemědělská stavba – bramborárna – **ID majetku 160**

Jedná se o volně stojící objekt bramborárny, který se dle dostupné projektové dokumentace skládal ze tří částí: sklad brambor, třídíčka brambor a sklad umělých hnojiv. Obvodové zdivo skladu brambor a třídíčky je postaveno z pálených cihel a na něj navazuje ocelokolna o rozměru cca 35 × 18 m bez opláštění, s plechovou střechou. Dle dostupných podkladů byla stavba dokončena v roce 1978 a byla připojena na elektrickou energii. Součástí objektu byly rovněž pytlovací váhy na brambory.

Ekologické hodnocení:

Dešťové vody jsou ze střechy celého objektu zachycovány okapy a svody v rozích, které ústí volně na terén. Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu (sklad a třídíčka brambor) nemá negativní vliv z hlediska ochrany životního prostředí. Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá pouze z případného úniku látek ze skladu umělých hnojiv, který měl být dle projektové dokumentace součástí bramborárny.

4.2 Stavby v příslušnosti SPÚ, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí jímka – parc. č. 1435 – ID majetku 956

Jedná se o betonovou podzemní jímku, která se nachází na pozemku ve vlastnictví AGRODRUŽSTVA BLÍŽKOVICE. Do jímky byly kanalizací odváděny silážní šrávy z přilehlého velkokapacitního silážního žlabu na parc. č. 1437, ve kterém se v současné době nachází obecní kompostárna. Dle projektové dokumentace na výstavbu z roku 1983 má jímka objem 200 m³ a byla dimenzována na 50 % celkového objemu silážované hmoty (s 27% obsahem sušiny).

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) plyne z případného úniku odpadních vod z podzemní jímky v důsledku možného poškození nebo netěsnosti. Informace o těsnostních zkouškách nejsou k dispozici.

jímka – parc. č. 1436, 1701 – ID majetku 960

Jedná se o betonovou podzemní jímku, která se nachází na pozemcích ve vlastnictví AGRODRUŽSTVA BLÍŽKOVICE. Do jímky byly kanalizací odváděny odpadní vody z přílehlé zemědělské stavby nacházející se na parc. č. 1383 (kravín), který je rovněž ve vlastnictví AGRODRUŽSTVA BLÍŽKOVICE.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) plyne z případného úniku odpadních vod z podzemní jímky v důsledku možného poškození nebo netěsnosti. Informace o těsnostních zkouškách nejsou k dispozici.

objekt pro odběr vody – parc. č. 1680 – ID majetku 966

Objekt pro odběr vody je situován mimo zemědělský areál, ve vzdálenosti cca 170 m západně. Původně se jednalo o zemní vodojem o objemu 100 m³ s kruhovou akumulací nádrží ze železobetonu. Rok dokončení objektu byl 1965, generální dodavatel VHS Znojmo. Hladina vody ve vodojemu byla řízena plovákem. Přívod a odběr vody byl prováděn jedním potrubím a jednalo se o užitkovou vodu pro zásobování areálu, pro chov hospodářských zvířat.

Ekologické hodnocení:

Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá negativní vliv z hlediska ochrany životního prostředí.

komunikace – parc. č. 1698/10 – ID majetku 967

Jedná se o zpevněnou komunikaci uvnitř areálu v délce cca 650 m a šířce 6 m, která prochází téměř celým areálem z jihu na sever. Srážkové vody se volně vsakují do okolního terénu.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

jímka – parc. č. 1698/13 – ID majetku 2246

Jedná se o betonovou podzemní jímku, která je napojena na objekt bramborárny a která se nachází na severozápadním okraji pozemku parc. č. 1698/13, jenž je rovněž předmětem ekologického auditu.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) plyne z případného úniku odpadních vod z podzemní jímky v důsledku možného poškození nebo netěsnosti. Informace o těsnostních zkouškách nejsou k dispozici.

jímka – parc. č. 1698/13 – ID majetku 959

Jedná se o betonovou podzemní jímku, která se nachází na severovýchodním okraji pozemku parc. č. 1698/13 a do které byly kanalizací odváděny odpadní vody z přílehlé zemědělské stavby na parc. č. 1726 (kravín), která je ve vlastnictví firmy ZEMOS Lesná, spol. s.r.o.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) plyne z případného úniku odpadních vod z podzemní jímky v důsledku možného poškození nebo netěsnosti. Informace o těsnostních zkouškách nejsou k dispozici.

jímka – parc. č. 1699 – ID majetku 958

Jedná se o betonovou podzemní jímku, která se nachází na pozemku ve vlastnictví České republiky zastupované Státním pozemkovým úřadem. Do jímky byly kanalizací odváděny silážní šťávy z přilehlého velkokapacitního silážního žlabu na parc. č. 1725, který je ve vlastnictví firmy ZEMOS Lesná, spol. s.r.o. Dle projektové dokumentace na výstavbu z roku 1983 má jímka objem 200 m³ a byla dimenzována na 50 % celkového objemu silážované hmoty (s 27% obsahem sušiny).

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) plyne z případného úniku odpadních vod z podzemní jímky v důsledku možného poškození nebo netěsnosti. Informace o těsnostních zkouškách nejsou k dispozici.

jímka – parc. č. 1700 – ID majetku 957

Jedná se o betonovou podzemní jímku, která se nachází na pozemku ve vlastnictví České republiky zastupované Státním pozemkovým úřadem. Do jímky byly kanalizací odváděny odpadní vody z přilehlého menšího silážního žlabu na parc. č. 1381, který je ve firmě ZEMOS Lesná, spol. s.r.o.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) plyne z případného úniku odpadních vod z podzemní jímky v důsledku možného poškození nebo netěsnosti. Informace o těsnostních zkouškách nejsou k dispozici.

váha – parc. č. 1724 – ID majetku 968

Jedná se o objekt pytlovací váhy na brambory, který se nachází na pozemku parc. č. 1724 – bramborárna.

Ekologické hodnocení:

Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá negativní vliv z hlediska ochrany životního prostředí.

váha – parc. č. 1724 – ID majetku 969

Jedná se o objekt pytlovací váhy na brambory, který se nachází na pozemku parc. č. 1724 – bramborárna.

Ekologické hodnocení:

Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá negativní vliv z hlediska ochrany životního prostředí.

4.3 Předmětem převodu jsou pouze pozemky

parc. č. 1379 (549 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o zastavěný pozemek, na kterém se nachází zemědělská stavba ve vlastnictví firmy ZEMOS Lesná, spol. s.r.o., ve kterém je v současné době uskladněno obilí. Stavební objekt není předmětem auditu.

Ekologické hodnocení:

Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá vliv na poškození horninového prostředí pozemku.

parc. č. 1381 (305 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o zastavěný pozemek obdélníkového tvaru, jehož součástí je zemědělská stavba – menší silážní žlab z betonových panelů ve vlastnictví firmy ZEMOS Lesná, spol. s.r.o. Silážní žlab je v současné době nevyužívaný a částečně zarostlý vegetací (rákosím).

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) plyne z případného úniku výluhu z uložených odpadů v důsledku možné netěsnosti objektu silážního žlabu.

parc. č. 1492/1 (880 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o zastavěný pozemek, na kterém se nachází zemědělská stavba ve vlastnictví firmy ZEMOS Lesná, spol. s.r.o., která v minulosti sloužila jako granulační linka. Stavební objekt má cihlové obvodové zdi a betonovou podlahu. Na severní straně objektu se nachází přístavek kovové konstrukce s oplechováním, který je již částečně demontován – objekt není předmětem auditu.

Ekologické hodnocení:

Dešťové vody nejsou ze střechy celého objektu zachycovány okapy a svody a dešťová voda volně stéká na povrchu terénu. Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá negativní vliv z hlediska ochrany životního prostředí.

parc. č. 1496 (22 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o menší zastavěný pozemek obdélníkového tvaru ve východní části areálu, na kterém se nachází zemědělská stavba – zděná trafostanice ve vlastnictví firmy ZEMOS Lesná, spol. s.r.o. – objekt není předmětem auditu.

Ekologické hodnocení:

Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá negativní vliv z hlediska ochrany životního prostředí.

parc. č. 1497 (8771 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o rozsáhlý pozemek obdélníkového tvaru na příjezdu do areálu po pravé straně, který je v současné době zarostlý vegetací a bez využití.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1680 (632 m²) – trvalý travní porost

Jedná se o pozemek, který je situován mimo zemědělský areál ve vzdálenosti cca 170 m západně. Původně se jednalo o zemní vodojem o objemu 100 m³, který sloužil jako zdroj užitkové vody pro zemědělský areál. Pozemek byl v minulosti oplocen pozinkovaným pletivem, ochranné území mělo rozměry 30 x 30 metrů. V současné době se na pozemku nachází pouze betonové sloupky.

Ekologické hodnocení:

Pozemek je v současné době zarostlý vegetací, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1688 (1283 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o pozemek v sz. části areálu, který je situován vlevo od objektu bramborárny. Na pozemku se nachází hranice zemědělského areálu, která je vytyčena betonovými sloupky a plotem. Součástí pozemku je i zpevněná účelová komunikace o šířce cca 4 m a část pozemku je zarostlá vegetací s neurčitými navážkami.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst. Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá pouze z uložených navážek (neznámého původu) v krajní části pozemku.

parc. č. 1692 (545 m²) – ostatní plocha – manipulační plocha

Jedná se o pozemek, který je zarostlý vegetací a jehož součástí je odvodňovací příkop, do kterého stékají srážkové vody z přilehlých zpevněných ploch.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá z případných splachů ze zpevněných ploch, pokud zde dochází např. k únikům provozních kapalin z přilehlých garáží.

parc. č. 1693/1 (2870 m²) – ostatní plocha – manipulační plocha

Jedná se o zpevněný pozemek betonovými panely, který slouží částečně jako obslužná komunikace a manipulační plocha. Srážkové vody se volně vsakují do terénu.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst. Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá pouze z případných úniků provozních kapalin ze zaparkovaných vozidel.

parc. č. 1693/2 (735 m²) – ostatní plocha – manipulační plocha

Jedná se o zpevněný pozemek betonovými panely, který slouží částečně jako manipulační plocha a na části pozemku jsou patrné betonové základy, na kterých se pravděpodobně nacházely umístěné nádrže na LTO.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst. Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá pouze z případných úniků v minulosti z bývalých nádrží na LTO.

parc. č. 1693/3 (1431 m²) – ostatní plocha – manipulační plocha

Jedná se o zpevněnou plochu, která je pokryta starým asfaltoživičným povrchem v relativně dobrém stavu. Srážkové vody stékají do odvodňovacího příkopu jv. od pozemku nebo se volně vsakují do terénu v okrajových místech bez živičného povrchu.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1694 (1409 m²) – ostatní plocha – manipulační plocha

Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru, který je situován po levé straně před vjezdem do areálu. Dle katastru nemovitostí se jedná o manipulační plochu, dle terénního šetření je v současné době pozemek využíván jako zemědělská půda.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1697 (78 m²) – ostatní plocha – ostatní komunikace

Jedná se o menší pozemek trojúhelníkového tvaru na vjezdu do areálu, na kterém se nachází část příjezdové komunikace do areálu a část je zarostlá vegetací.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1698/1 (10038 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o rozsáhlý pozemek, který je ve značné míře zarostlý vegetací. Na pozemku jsou patrné navážky neznámého původu, v západní části pozemku se nachází značné množství pneumatik. V jižní části pozemku je umístěna čerpací stanice PHM situovaná na parc. č. 1734.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá zejména z uložených navážek neznámého původu na pozemku na nezpevněných plochách a jejich možných výluhů do horninového prostředí.

parc. č. 1698/4 (3290 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru, který se nachází v okolí zemědělského objektu na parc. č. 1384. Pozemek je převážně zarostlý vegetací, pouze v sz. části se nachází plocha zpevněná betonovými panely, na které jsou uloženy menší hromady zeminy, šterku a asfaltové drti. Ve východní části pozemku jsou patrné hromady výkopové zeminy s příměsí stavebních odpadů (cihly, betony).

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst. Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá pouze z uložených materiálů (zejména asfaltové drti) na části pozemku.

parc. č. 1698/5 (1810 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o pozemek v sv. části areálu, na kterém se nachází účelová komunikace a její okolí je zarostlé vegetací. Na pozemku jsou patrné hromady navážek (zemina, asfaltová drť a eternitová krytina).

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá z uložených navážek na pozemku na nezpevněných plochách a jejich možných výluhů do horninového prostředí. Manipulace s odpadem obsahujícím azbest vyžaduje dodržování pravidel bezpečné práce, dle příslušných směrnic BOZP a zákona o odpadech.

parc. č. 1698/6 (2186 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Na pozemku se nachází účelová komunikace, ostatní volná plocha je porostlá vegetací, pouze před vstupem do zemědělského objektu na parc. č. 1383 ze severní strany je plocha zpevněna betonovými panely.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou zarostlé vegetací, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1698/7 (270 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o menší, částečně zpevněný pozemek betonovými panely, který je situován před vchodem do zemědělského objektu na parc. č. 1383 z jižní strany. Na pozemku se nachází menší hromada kovového odpadu. Rovněž jsou zde patrné betonové patky, z historických leteckých snímků je zřejmé, že se zde nacházely dvě nadzemní nádrže.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu. Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) plyne z případného úniku z nadzemních nádrží, které se na pozemku v minulosti nacházely.

parc. č. 1698/8 (66 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o úzký obdélníkový pozemek zarostlý vegetací, před vstupem do zemědělského objektu na parc. č. 1382 z jižní strany.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou zarostlé vegetací, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1698/9 (95 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o úzký obdélníkový pozemek zarostlý vegetací, před vstupem do zemědělského objektu na parc. č. 1380 z jižní strany.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou zarostlé vegetací, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1698/10 (4625 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se pozemek, na kterém se nachází zpevněná vnitroareálová komunikace v délce cca 650 m a šířce 6 m, která prochází téměř celým areálem z jihu na sever. Srážkové vody se volně vsakují do okolního terénu.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1698/11 (307 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Pozemek je situovaný po levé straně při příjezdu do areálu, jedná se o částečně zpevněnou plochu před zemědělskou stavbou umístěnou na pozemku parc. č. 2084.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1698/12 (460 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Pozemek je situovaný po levé straně při příjezdu do areálu. Jedná se o okolní pozemek vrátnice (parc. č. 1704), plocha je částečně zpevněná a část je zarostlá vegetací. Na pozemku se ve vjezdu do areálu nachází silniční váha.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1698/13 (5992 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o poměrně rozsáhlý pozemek v severní části areálu, který se nachází v okolí zemědělských staveb umístěných na parc. č. 1379, 1725, 1726 a 1727. Na pozemku se nachází dvě betonové podzemní jímky, z nichž jedna sloužila pro objekt bramborárny situované na parc. č. 1724 a jedna pro objekt kravína situovaného na parc. č. 1726. V sz. části pozemku je součástí také odvodňovací příkop pro dešťové vody. Pozemek je ve značné míře zarostlý vegetací. Na části pozemku nacházející se mezi parc. č. 1726 a parc. č. 1698/17 jsou patrné rozsáhlé navážky neznámého původce odpadu, a to zejména stavební odpady, pneumatiky, barely a dalších blíže neurčené odpady.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá zejména z uložených navážek na pozemku na nezpevněných plochách a jejich možných výluhů do horninového prostředí.

parc. č. 1698/14 (1207 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o pozemek v okolí bramborárny v severní části areálu, který z větší části slouží jako účelová komunikace.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1698/15 (710 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Pozemek je převážně zarostlý vegetací, pouze v jv. části pozemku se nachází zpevněná komunikace. Součástí pozemku je odvodňovací příkop, do kterého jsou svedeny srážkové vody.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1698/16 (901 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru, který je zarostlý vegetací a na kterém se nachází odvodňovací příkop, do kterého jsou svedeny srážkové vody.

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst a potenciální možnosti poškození horninového prostředí (a podzemních vod).

parc. č. 1698/17 (1226 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru, který je ve značné míře zarostlý vegetací. Na pozemku jsou patrné rozsáhlé navážky neznámého původce odpadu, a to zejména stavební odpady, pneumatiky, barely a dalších blíže neurčené odpady.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá zejména z uložených navážek na pozemku na nezpevněných plochách a jejich možných výluhů do horninového prostředí.

parc. č. 1698/18 (1522 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru, který je ve značné míře zarostlý vegetací. Na pozemku jsou patrné navážky neznámého původu.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá pouze z uložených navážek neznámého původu na pozemku na nezpevněných plochách a jejich možných výluhů do horninového prostředí.

parc. č. 1699 (124 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o pozemek, na kterém se nachází betonová podzemní jímka, do které byly kanalizací odváděny silážní šťávy z přilehlého velkokapacitního silážního žlabu na parc. č. 1725.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) plyne z případného úniku odpadních vod z podzemní jímky v důsledku možného poškození nebo netěsnosti. Informace o těsnostních zkouškách nejsou k dispozici.

parc. č. 1700 (59 m²) – ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o pozemek ve tvaru šestiúhelníku, na kterém se nachází betonová podzemní jímka. Do jímky byly kanalizací odváděny odpadní vody z přilehlého menšího silážního žlabu na parc. č. 1381.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) plyne z případného úniku odpadních vod z podzemní jímky v důsledku možného poškození nebo netěsnosti. Informace o těsnostních zkouškách nejsou k dispozici.

parc. č. 1702 (941 m²) – orná půda

Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru, který je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda, ale dle terénního šetření je v současné době pozemek využíván jako manipulační plocha. Středem pozemku vede účelová komunikace, její okolí je zarostlé vegetací a v severní části pozemku se nachází rozsáhlá navážka stavebního odpadu (katalogové číslo: 17 01 03 – Tašky a keramické výrobky).

Ekologické hodnocení:

Volné plochy jsou v relativně dobrém stavu, bez rizikových míst. Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) nevyplývá ani z uložených stavebních odpadů, jelikož se jedná o odpady inertního charakteru.

parc. č. 1704 (47 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o malý zastavěný pozemek na levé straně při vjezdu do areálu, na kterém se nachází zemědělská stavba – bývalá vrátnice v soukromém vlastnictví fyzické osoby (Petr Kühtreiber).

Ekologické hodnocení:

Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá vliv na poškození horninového prostředí pozemku.

parc. č. 1705 (52 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o malý zastavěný pozemek na pravé straně při vjezdu do areálu, na kterém se nachází zemědělská stavba sloužící jako sklad nebezpečných látek, viz. výše.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) plyne z případného úniku nebezpečných látek ukládaných v objektu.

parc. č. 1724 (2011 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o zastavěný pozemek, na kterém se nachází zemědělská stavba – bramborárna, která je rovněž předmětem ekologického auditu, viz. výše. Dle projektové dokumentace dostupné k objektu bramborárny, byla stavba dokončena v roce 1978 a součástí objektu byl sklad brambor, třídička brambor a sklad umělých hnojiv.

Ekologické hodnocení:

Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu (sklad a třídička brambor) nemá negativní vliv z hlediska ochrany životního prostředí. Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá pouze z případného úniku látek ze skladu umělých hnojiv, který měl být dle projektové dokumentace součástí bramborárny.

parc. č. 1725 (1076 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o zastavěný pozemek, na kterém se nachází zemědělská stavba – velkokapacitní silážní žlab s objemem 5 000 m³, který je v současné době ve vlastnictví firmy ZEMOS Lesná, spol. s.r.o. Silážní žlab byl vystavěn na základě povolení z roku 1983 jako zcela nepropustný, se

zabezpečením proti možnosti kontaminace podzemních a povrchových vod. Silážní šťávy byly odváděny kanalizací do nepropustné jámy určené k vyvážení. V době auditu byl silážní žlab vyklizený – objekt není předmětem auditu.

Ekologické hodnocení:

Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá vliv na poškození horninového prostředí pozemku.

parc. č. 1726 (1504 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o zastavěný pozemek, na kterém se nachází zemědělská stavba – kravín ve vlastnictví firmy ZEMOS Lesná, spol. s.r.o. Kravín je v současné době nevyužívaný, uvnitř se nachází pouze menší množství chlévské mrvy a pneumatik. Odpadní vody byly odváděny kanalizací do nepropustné jámy. Objekt není předmětem auditu.

Ekologické hodnocení:

Dešťové vody jsou ze střechy celého objektu jen místy zachycovány okapy a svody v rozích budovy a dešťová voda volně stéká na povrchu terénu. Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá negativní vliv z hlediska ochrany životního prostředí.

parc. č. 1727 (519 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o zastavěný pozemek, na kterém se nachází zemědělská stavba ve vlastnictví firmy ZEMOS Lesná, spol. s.r.o. Stavba v minulosti sloužila jako sklad steliva, v současné době je zde uskladněno obilí. Stavební objekt není předmětem auditu.

Ekologické hodnocení:

Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá vliv na poškození horninového prostředí pozemku.

parc. č. 1728 (1840 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o zastavěný pozemek, na kterém se nachází zemědělská stavba ve vlastnictví firmy ZEMOS Lesná, spol. s.r.o. Konstrukce stavebního objektu je převážně plechová, pouze část stavby má cihlové obvodové zdivo. Původně se pravděpodobně jednalo o sklad sena, v současné době je zde uskladněno dřevo a krmení pro lesní zvěř. Objekt není předmětem auditu.

Ekologické hodnocení:

Z důvodu chybějících okapů a svodů dešťových vod srážková voda není zachycována a volně stéká na povrch terénu. Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá vliv na poškození horninového prostředí pozemku.

parc. č. 1731 (839 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o zastavěný pozemek, na kterém se nachází zemědělská stavba ve vlastnictví Petra Kührtreibera, která je postupně rekonstruována. Stavební objekt původně sloužil jako garáže pro zemědělskou techniku. Objekt není předmětem auditu.

Ekologické hodnocení:

Z důvodu chybějících okapů a svodů dešťových vod srážková voda není zachycována a volně stéká na povrch terénu. Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá vliv na poškození horninového prostředí pozemku.

parc. č. 1733 (43 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o zastavěný pozemek, na kterém se nachází zemědělská stavba ve vlastnictví firmy ZEMOS Lesná, spol. s.r.o. Konstrukce stavebního objektu je částečně demontována, obvodové stěny jsou tvořeny vlnitým plechem, pravděpodobně se jednalo o skladovací prostor.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá z případného úniku skladovaných látek.

parc. č. 1734 (68 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o zastavěný pozemek, na kterém se nachází zemědělská stavba – čerpací stanice PHM s podzemními nádržemi ve vlastnictví firmy ZEMOS Lesná, spol. s.r.o. Čerpací stanice není v současné době v provozu.

Ekologické hodnocení:

Potenciální možnost poškození horninového prostředí (a podzemních vod) vyplývá z případného úniku skladovaných pohonných hmot nebo z úkapů v okolí čerpací stanice.

parc. č. 2048 (1500 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o zastavěný pozemek, na kterém se nachází zemědělská stavba – kravín ve vlastnictví firmy ZEMOS Lesná, spol. s.r.o. Kravín je v současné době nevyužívaný. Objekt není předmětem auditu.

Ekologické hodnocení:

Dešťové vody jsou ze střechy celého objektu jen místy zachycovány okapy a svody v rozích budovy a dešťová voda volně stéká na povrchu terénu. Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá negativní vliv z hlediska ochrany životního prostředí.

parc. č. 2084 (345 m²) – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o zastavěný pozemek, na kterém se nachází zemědělská stavba ve vlastnictví Petra Kühntreibera, která je postupně rekonstruována. Původně se jednalo o administrativní budovu pro zemědělský areál – kanceláře a zázemí zaměstnanců. Objekt není předmětem auditu.

Ekologické hodnocení:

Dešťové vody jsou ze střechy celého objektu zachycovány okapy a svody v rozích budovy a dešťová voda je odváděna na povrch terénu. Lze konstatovat, že vlastní objekt a činnost prováděná v tomto objektu nemá negativní vliv z hlediska ochrany životního prostředí.

5. ZHODNOCENÍ DODRŽOVÁNÍ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ K OCHRANĚ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A NÁKLADŮ NEZBYTNÝCH K DOSAŽENÍ SOULADU S TĚMITO PŘEDPISY

5.1 Voda

5.1.1 Pitná voda

Část areálu je zásobována pitnou vodou z hlavního vodovodního řadu městyse Štítary.

5.1.2 Technologická voda

Není využívána.

5.1.3 Podzemní voda

V posuzovaném areálu není podzemní voda využívána.

5.1.4 Odpadní vody

Dešťové vody jsou v zemědělském areálu Štítary převážně zasakovány do okolního terénu. V části areálu se rovněž nachází odvodňovací příkop. Areál není napojen na veřejnou splaškovou kanalizaci. Odpadní voda z jednotlivých objektů byla odváděna do jímek, které byly následně vyváženy.

5.1.5 Zhodnocení právního stavu

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ukládá každému, kdo s nimi nakládá, povinnost ochrany povrchových a podzemních vod proti látkám, ohrožujícím jejich jakost nebo zdravotní nezávadnost. Vyhláška č. 6/1977 Sb., byla zrušena (viz § 136 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách). Případy havárie s možným ohrožením jakosti povrchových a podzemních vod řeší § 40, 41 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách. Nařízení vlády ČR č. 401/2015 Sb. stanoví ukazatele přípustného znečištění vod. Zákon o vodách stanoví povinnost dbát zvláštních předpisů o nakládání se závadnými látkami z hlediska ochrany vod. Pokud zacházení se závadnými látkami není z tohoto hlediska zvláštními předpisy stanoveno, má každý, kdo s těmito látkami zachází povinnost zabránit jejich úniku do povrchových a podzemních vod a neohrozit jejich jakost nebo zdravotní nezávadnost.

5.1.6 Navržená nápravná opatření

Kontrola těsnosti podzemních jímek a jejich pravidelný vývoz v případě produkce odpadních vod.

5.2 Ochrana ovzduší

Dle dostupných informací nebyly z hlediska povinností dle zákona 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, o stacionárních zdrojích zjištěny skutečnosti, které by byly důvodem pro zahájení správního řízení o uložení pokuty dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

V posuzovaných objektech není žádný zdroj znečištění ovzduší.

5.2.1 Zhodnocení právního stavu

V oblasti ochrany ovzduší jsou pro provozovatele zdrojů znečišťujících ovzduší závazné právní předpisy: Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

5.2.2 Navržená nápravná opatření

Opatření nejsou navrhována.

5.3 Horninové prostředí

Orientační průzkum na posuzované lokalitě byl zaměřen na zjištění kvality horninového prostředí z hlediska přítomnosti ropných látek (uhlovodíky C₁₀-C₄₀ a nepolární extrahovatelné látky NEL), polychlorovaných bifenylov (PCB), stopových kovů (TK = As, Cd, Cu, Hg, Pb, Zn) a sloučenin dusíku (dusičnany, dusitany, amonné ionty) v sušině zemin na vybraných dílčích lokalitách s předpokládanou kontaminací. Vzorkování bylo doplněno o odběr vzorků odpadní vody v jímce p. č. 1436 v k. ú. Štítary na Moravě a povrchové vody z vodoteče pod areálem na stanovení obsahu ropných uhlovodíků C₁₀-C₄₀, aromatických uhlovodíků (BTEX), chlorovaných uhlovodíků (CIU) a stopových kovů (TK = As, Cd, Cu, Hg, Pb, Zn).

5.3.1 Vrtné práce

V místech s předpokládanou kontaminací zemin a stavebních konstrukcí bylo vyhloubeno celkem 9 ks mapovacích nevystrojených vrtů, označených S-2, S-3, S-6, S-7, S-9, S-10, S-11, S-13 a S-14. Nevystrojené vrty byly provedeny dne 29. 4. 2021 panem Alešem Liškou. K vrtání byla použita lehká vrtná souprava Eijkelkamp s pohonnou jednotkou Makita. Po dokumentaci vrtného profilu a odběru vzorků zemin byly sondy likvidovány zpětným záhozem.

V hůře přístupných prostorech pro vrtnou soupravu bylo vyhloubeno celkem 5 mělkých sond označených N-1, N-4, N-5, N-8 a N-12 ruční vrtnou soupravou Eijkelkamp pro odběr vzorků zeminy.

Situace realizovaných vrtů a mělkých sond je zřejmá z přílohy č. 4 této zprávy.

Přehled nevystrojených vrtů a mělkých sond je uveden v následující tabulce č. 1.

Tabulka č. 1 Přehled provedených vrtných prací na lokalitě Štítary na Moravě

<i>Objekt</i>	<i>Hloubka</i>	<i>Souřadnice JSTK</i> <i>(odečet z mapových podkladů)</i>		<i>terén</i> <i>(odečet z mapových podkladů)</i>
		<i>y</i>	<i>x</i>	<i>m n.m.</i>
N-1	1,0	658 087	1 182 432	417,5
S-2	2,0	658 063	1 182 437	417,4
S-3	1,5	658 076	1 182 421	417,4
N-4	0,6	657 998	1 182 238	414,6
N-5	0,5	657 955	1 182 294	414,0
S-6	1,5	657 935	1 182 288	413,6
S-7	1,2	657 894	1 182 339	412,7
N-8	1,0	657 908	1 182 365	412,7
S-9	1,5	657 899	1 182 402	412,5
S-10	1,0	658 089	1 182 344	417,2
S-11	1,0	658 101	1 182 347	417,2
N-12	0,5	658 086	1 182 366	417,0
S-13	1,0	658 057	1 182 476	417,5
S-14	1,0	658 052	1 182 470	417,5

Celkem bylo v rámci vrtných prací realizováno 15,3 bm vrtů a sond:

- 11,7 bm mapovacích nevystrojených vrtů
- 3,6 bm ručních mělkých sond

5.3.2 Vzorkovací práce

Pro ověření kontaminace stavebních konstrukcí v objektech p. č. 1705 a p. č. 1724 v k. ú. Štítary na Moravě a zbytků úložiště LTO na p. č. 1693/2 v k. ú. Štítary na Moravě byly provedeny sondy do stavebních konstrukcí – podlahy a stěn objektů – bouracím kladivem Makita.

V průběhu realizace nevystrojených vrtů a mělkých sond byly z vrtného profilu odebírány zvláštní vzorky zemin na stanovení vybraných vytipovaných kontaminantů. Odběr vzorků zemin byl prováděn z vytěženého materiálu při realizaci vrtných prací. Materiál z vytěženého intervalu byl homogenizován a následně byl odebrán průměrný vzorek pro analýzu jednotlivých kontaminantů. Vzorky byly plněny do připravených vzorkovnic a těsně uzavřeny plynotěsnými víčky se závitem.

Přehled odebraných vzorků stavebních konstrukcí a zemin je uveden v následující tabulce č. 2.

Tabulka č. 2 Přehled odebraných vzorků stavebních konstrukcí a zemin na lokalitě Štítary na Moravě

<i>p. č.</i>	<i>Vrt/sonda</i>	<i>Hloubka odběru</i>	<i>Stanovení</i>
		<i>m p.t.</i>	
1724	K-1	0,1	C ₁₀ -C ₄₀ , TK v suš.
1724	K-2	0,1	C ₁₀ -C ₄₀ v suš.
1693/2	K-3	0,1	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš.
1693/2	K-4	0,1	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš.
1705	K-5	0,1	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš.
1705	K-6	0,1	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš.
1698/1	N-1	0,0 - 1,0	C ₁₀ -C ₄₀ v suš.
1698/1	S-2	0,5 - 2,0	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš. NH ₄ , NO ₂ , NO ₃ ve výluhu
1698/1	S-3	0,5 - 1,0	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš. NH ₄ , NO ₂ , NO ₃ ve výluhu
1698/1	S-3	1,0 - 1,5	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš.
1699	N-4	0,4 - 0,6	C ₁₀ -C ₄₀ v suš. NH ₄ , NO ₂ , NO ₃ ve výluhu
1698/17	N-5	0,2 - 0,5	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš.
1700	S-6	0,8 - 1,5	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš. NH ₄ , NO ₂ , NO ₃ ve výluhu
1436	S-7	0,5 - 1,2	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš. NH ₄ , NO ₂ , NO ₃ ve výluhu
1698/5	N-8	0,5 - 1,0	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš., NH ₄ , NO ₂ , NO ₃ ve výluhu
1698/5	S-9	0,5 - 0,8	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš.
1698/5	S-9	0,8 - 1,5	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš.
1693/2	S-10	0,5 - 1,0	C ₁₀ -C ₄₀ v suš.
1693/2	S-11	0,5 - 1,0	C ₁₀ -C ₄₀ v suš.
1698/1	N-12	0,0 - 0,5	C ₁₀ -C ₄₀ v suš.
1705	S-13	0,3 - 1,0	C ₁₀ -C ₄₀ v suš.
1705	S-14	0,5 - 1,0	C ₁₀ -C ₄₀ , NEL, PCB, TK v suš.

Celkem byly v průběhu vzorkovacích prací odebrány:

- 6 vzorků stavebních konstrukcí na stanovení obsahu uhlovodíků C₁₀-C₄₀ v sušině
- 4 vzorky stavebních konstrukcí na stanovení obsahu NEL v sušině
- 4 vzorky stavebních konstrukcí na stanovení obsahu PCB v sušině
- 5 vzorků stavebních konstrukcí na stanovení obsahu TK (As, Cd, Cu, Hg, Pb, Zn) v sušině
- 16 vzorků zeminy na stanovení obsahu uhlovodíků C₁₀-C₄₀ v sušině
- 10 vzorků zeminy na stanovení obsahu NEL v sušině
- 10 vzorků zeminy na stanovení obsahu PCB v sušině
- 10 vzorků zeminy na stanovení obsahu TK (As, Cd, Cu, Hg, Pb, Zn) v sušině

- 6 vzorků zeminy na stanovení obsahu sloučenin dusíku ve výluhu

Z toku vodoteče při severní hranici areálu byl odebrán vzorek povrchové vody, z jímky na p. č. 1436 v k. ú. Štítary na Moravě byl odebrán vzorek odpadní vody. Vzorky vody byly odebrány na stanovení obsahů ropných uhlovodíků C_{10} - C_{40} , aromatických uhlovodíků (BTEX), chlorovaných uhlovodíků (CIU) a stopových kovů (TK = As, Cd, Cu, Hg, Pb, Zn). Vzorky povrchové a odpadní vody byly odebrány přímým náběrem do připravených vzorkovnic.

Odebrané vzorky stavebních konstrukcí, zemin a vody byly v chladicím boxu neprodleně transportovány do laboratoří k analýzám.

Laboratorní analýzy odebraných vzorků konstrukcí, zemin a povrchové vody provedla akreditovaná laboratoř společnosti Laboratoř MORAVA s.r.o. Laboratoř je držitelem odsvědčení ČIA pod č. 1266.

Protokoly laboratorních analýz jsou součástí přílohy č. 6 této zprávy.

5.3.3 Vyhodnocení prací

Výsledky analýz odebraných vzorků stavebních konstrukcí a zemin byly porovnány s hodnotami indikátorů znečištění dle Metodického pokynu MŽP z roku 2014 pro průmyslové využití území.

Indikátory znečištění jsou specifické koncentrace jednotlivých chemických látek v zemině či podzemní vodě, jejichž překročení se posuzuje jako indikace znečištění, které by mělo být dále zkoumáno a hodnoceno, a to především z hlediska rizik pro případné příjemce znečištění a ohrožené ekosystémy. Indikátory nelze používat jako sanační limity.

Informativně byly výsledky analýz vzorků stavebních konstrukcí a zemin porovnány s hodnotami kritérií znečištění zemin a podzemní vody dle Metodického pokynu MŽP ČR (dále MP MŽP) z roku 1996.

Výsledky analýz vzorků vody byly porovnány s ukazateli vyjadřujícími stav povrchové vody a normami environmentální kvality dle Nařízení vlády č. 401/2015 Sb., o ukazatelích a hodnotách přípustného znečištění povrchových vod a odpadních vod, náležitostech povolení k vypouštění odpadních vod do vod povrchových a do kanalizací a o citlivých oblastech.

5.3.4 Výsledky průzkumných prací

5.3.4.1 Stavební konstrukce

Výsledky analýz odebraných vzorků stavebních konstrukcí na stanovení obsahů uhlovodíků C₁₀-C₄₀ a NEL a polychlorovaných uhlovodíků v sušině jsou uvedeny v následující tabulce č. 3, výsledky analýz vzorků stavebních konstrukcí na stanovení obsahů stopových kovů v sušině jsou uvedeny v tabulce č. 4.

Tabulka č. 3 Výsledky analýz vzorků stavebních konstrukcí na lokalitě Štítary na Moravě

<i>Vzorek</i>	<i>C₁₀-C₄₀</i> <i>mg.kg⁻¹</i>	<i>NEL</i> <i>mg.kg⁻¹</i>	<i>PCB</i> <i>mg.kg⁻¹</i>
K-1	208		
K-2	< 100		
K-3	< 100	53,6	< 0,01
K-4	< 100	54,5	< 0,01
K-5	12700	22700	< 0,01
K-6	2040	4870	< 0,01
Indikátor znečištění	1500		0,74
Kritérium A		100	0,02
Kritérium B		400	2,5
Kritérium C		1000	30

Tabulka č. 4 Výsledky analýz vzorků stavebních konstrukcí na stanovení obsahů stopových kovů v sušině na lokalitě Štítary na Moravě

<i>Vzorek</i>	<i>As</i> <i>mg.kg⁻¹</i>	<i>Cd</i> <i>mg.kg⁻¹</i>	<i>Cu</i> <i>mg.kg⁻¹</i>	<i>Hg</i> <i>mg.kg⁻¹</i>	<i>Pb</i> <i>mg.kg⁻¹</i>	<i>Zn</i> <i>mg.kg⁻¹</i>
K-1	8,36	0,30	23,6	0,024	6,4	62,9
K-3	5,31	0,10	13,6	0,044	8,97	785
K-4	5,42	< 0,10	9,73	0,030	6,89	346
K-5	13,5	0,26	18,6	0,016	5,82	83,1
K-6	5,10	0,13	16,5	0,026	5,81	235
Indikátor znečištění	2,4	800	41000	43	800	310000
Kritérium A	30	0,5	70	0,4	80	150
Kritérium B	65	10	500	2,5	250	1500
Kritérium C	140	30	1500	20	800	5000

V odebraných vzorcích stavebních konstrukcí z objektu bramborárny na p. č. 1724 a pozůstatků úložiště LTO na p. č. 1693/2 v k. ú. Štítary na Moravě nebyly zjištěny obsahy ropných uhlovodíků C₁₀-C₄₀, NEL a PCB v sušině, které by překračovaly hodnoty indikátoru znečištění dle MP MŽP z roku 2014 pro průmyslové využití území.

Vzorky betonové podlahy z bývalého skladu nebezpečných látek v objektu vrátnice na p. č. 1705 v k. ú. Štítary na Moravě překračovaly v ukazateli ropné uhlovodíky C₁₀-C₄₀ v sušině hodnotu indikátoru znečištění pro průmyslové využití území 8,4násobně. Koncentrace NEL v betonu podlahy skladu překročily 22,7násobně hodnotu dříve používaného kritéria C (MP MŽP z roku 1996). Mocnost kontaminovaných betonových konstrukcí v objektu skladu byla

ověřena na 0,3 m, rozměry skladu dosahují 6 x 3 m, objem kontaminovaných podlah ropnými látkami dosahuje 5,4 m³ (cca 12 t).

V odebraných vzorcích stavebních konstrukcí na stanovení stopových kovů byly zjištěny obsahy As překračující hodnoty indikátoru znečištění pro průmyslové využití území. V případě arzenu jsou v České republice vzhledem ke geochemickým poměrům v horninovém prostředí běžné vyšší koncentrace než uvedené indikátory znečištění. V takovém případě jsou indikací znečištění až koncentrace arzenu překračující hodnoty přírodního pozadí v místně specifických podmínkách hodnocené lokality.

Kritérium znečištění A dle neplatného MP MŽP z roku 1996, které představovalo přirozené pozadí lokality, bylo stanoveno na 30 mg.kg⁻¹. Lze tedy konstatovat, že obsahy stopových kovů ve stavebních konstrukcích na lokalitě představují geochemické pozadí lokality a nejsou důsledkem výrobní činnosti v hodnoceném areálu.

5.3.4.2 Zeminy

Výsledky analýz odebraných vzorků zemín na stanovení obsahů uhlovodíků C₁₀-C₄₀, NEL a PCB v sušině jsou uvedeny v následující tabulce č. 5, výsledky analýz vzorků zemín na stanovení obsahů stopových kovů v tabulce č. 6 a obsahů dusíku ve výluhu v tabulce č. 7.

Tabulka č. 5 Výsledky analýz vzorků zemín na stanovení obsahů ropných látek a PCB v sušině na lokalitě Štítary na Moravě

<i>Vzorek</i>	<i>Hloubka</i>	<i>C₁₀-C₄₀</i>	<i>NEL</i>	<i>PCB</i>
	<i>m</i>	<i>mg.kg⁻¹</i>	<i>mg.kg⁻¹</i>	<i>mg.kg⁻¹</i>
N-1	0,0 - 1,0	227		
S-2	0,5 - 2,0	211	345	< 0,01
S-3	0,5 - 1,0	< 100	< 30	< 0,01
S-3	1,0 - 1,5	< 100	< 30	< 0,01
N-4	0,4 - 0,6	< 100		
N-5	0,2 - 0,5	229	418	< 0,01
S-6	0,8 - 1,5	< 100	< 30	< 0,01
S-7	0,5 - 1,2	< 100	< 30	< 0,01
N-8	0,5 - 1,0	< 100	< 30	< 0,01
S-9	0,5 - 0,8	< 100	56,3	< 0,01
S-9	0,8 - 1,5	< 100	31,3	< 0,01
S-10	0,5 - 1,0	< 100		
S-11	0,5 - 1,0	< 100		
N-12	0,0 - 0,5	< 100		
S-13	0,3 - 1,0	3760		
S-14	0,5 - 1,0	< 100	< 30	< 0,01
Indikátor znečištění		1500		0,74
Kritérium A			100	0,02
Kritérium B			400	2,5
Kritérium C			1000	30

Tabulka č. 6 Výsledky analýz vzorků zemín na stanovení obsahů stopových kovů v sušině na lokalitě Štítary na Moravě

<i>Vzorek</i>	<i>As</i>	<i>Cd</i>	<i>Cu</i>	<i>Hg</i>	<i>Pb</i>	<i>Zn</i>
	<i>mg.kg⁻¹</i>	<i>mg.kg⁻¹</i>	<i>mg.kg⁻¹</i>	<i>mg.kg⁻¹</i>	<i>mg.kg⁻¹</i>	<i>mg.kg⁻¹</i>
S-2 0,5–2,0 m	6,35	0,82	18,6	0,043	7,65	64,6
S-3 0,5–1,0 m	7,37	< 0,10	16,3	0,042	9,44	56,5
S-3 1,0–1,5 m	9,20	< 0,10	29,5	0,055	8,57	84,9
N-5 0,2–0,5 m	6,03	0,22	16,5	0,061	20,3	63,4
S-6 0,8–1,5 m	6,73	< 0,10	13,2	0,022	9,46	49,8
S-7 0,5–1,2 m	11,1	< 0,10	22,7	0,076	10,5	83,6
N-8 0,5–1,0 m	7,78	0,14	21,1	0,078	9,27	81,2
S-9 0,5–0,8 m	11,0	1,64	25,8	0,080	10,5	199
S-6 0,8–1,5 m	13,8	0,86	23,9	0,062	10,6	484
S-14 0,5–1,0 m	5,03	< 0,10	17,4	0,027	5,33	65,4
Indikátor znečištění	2,4	800	41000	43	800	310000
Kritérium A	30	0,5	70	0,4	80	150
Kritérium B	65	10	500	2,5	250	1500
Kritérium C	140	30	1500	20	800	5000

Tabulka č. 7 Výsledky analýz vzorků zemín na stanovení obsahů dusíku ve výluhu na lokalitě Štítary na Moravě

<i>Vzorek</i>	<i>Hloubka</i>	<i>Amonné ionty</i>	<i>Dusitany</i>	<i>Dusičnany</i>
	<i>m</i>	<i>mg.l⁻¹</i>	<i>mg.l⁻¹</i>	<i>mg.l⁻¹</i>
S-2	0,5 - 2,0	0,03	< 0,02	< 2,0
S-3	0,5 - 1,0	0,31	0,10	< 2,0
N-4	0,4 - 0,6	0,17	< 0,02	< 2,0
S-6	0,8 - 1,5	0,65	0,68	< 2,0
S-7	0,5 – 1,2	0,37	0,72	< 2,0
N-8	0,5 – 1,0	0,36	0,58	< 2,0

Vzorkováním zemín v prostoru areálu Štítary na Moravě byla zjištěna kontaminace zemín uhlovodíky C₁₀-C₄₀ a NEL pod betonovými podlahami skladu nebezpečných látek v objektu vrátnice p. č. 1705. Znečištění zemín ropnými uhlovodíky bylo zjištěno v podloží zemínách charakteru zahliněných písků do úrovně 1,0 m p. t. ve vrtu S-13. Ve vrtu S-14 v těsné blízkosti objektu skladu byly koncentrace ropných látek pod mezí detekce analytické metody.

Rozsah kontaminace zemín byl ověřen pouze v podzákladí objektu skladu nebezpečných látek na p. č. 1705 v k. ú. Štítary na Moravě, plocha kontaminace je 18,0 m², objem kontaminovaných zemín 18,0 m³ do 1,0 m p. t. (cca 31 t).

Na p. č. 1698/17 v k. ú. Štítary na Moravě byla v sondě N-5 v navezených materiálech zjištěna koncentrace NEL, překračující hodnotu kritéria B dle původního Metodického pokynu MŽP z roku 1996.

V zemínách odebraných z volných ploch areálu nebyly zjištěny obsahy C₁₀-C₄₀ v sušině, které by překračovaly hodnotu indikátoru znečištění zemín dle MP MŽP z roku 2014.

Ve vzorcích zeminy z areálu, a to ani z prostoru trafostanice (S-9) nebyly zjištěny obsahy polychlorovaných bifenyly, které by překračovaly hodnoty indikátoru znečištění dle MP MŽP z roku 2014. Zjištěné obsahy byly pod hodnotou kritéria A MP MŽP z roku 1996.

V odebraných vzorcích zemin na stanovení stopových kovů byly zjištěny obsahy As překračující hodnoty indikátoru znečištění pro průmyslové využití území. V případě arzenu jsou v České republice vzhledem ke geochemickým poměrům v horninovém prostředí běžné vyšší koncentrace než uvedené indikátory znečištění. V takovém případě jsou indikací znečištění až koncentrace arzenu překračující hodnoty přírodního pozadí v místně specifických podmínkách hodnocené lokality.

Kritérium znečištění A dle neplatného MP MŽP z roku 1996, které představovalo přirozené pozadí lokality, bylo stanoveno na 30 mg.kg^{-1} . Lze tedy konstatovat, že obsahy stopových kovů v zeminách na lokalitě představují geochemické pozadí lokality a nejsou důsledkem zemědělské činnosti v hodnoceném areálu.

Obsahy amoniakálního dusíku a dusitanů ve vodním výluhu zeminy odpovídají hodnotám zemědělsky využívaných pozemků, zjištěné obsahy amonných iontů a dusitanů nepřekročily $1,0 \text{ mg.l}^{-1}$ ve výluhu. Zjištěné obsahy sloučenin dusíku v zeminách areálu nenaznačují možné úniky kejdy či hnoje na povrch terénu.

5.3.4.3 Vody

Výsledky analýz odebraných vzorků povrchové vody z vodoteče a odpadní vody z jímky na p. č. 1436 v k. ú. Štítary na Moravě jsou uvedeny v následující tabulce č. 8.

Tabulka č. 8 Výsledky analýz vzorků vody na lokalitě Štítary na Moravě

<i>Ukazatel</i>	<i>Jednotky</i>	<i>Vodoteč</i>	<i>Jímka</i>	<i>Nariadení vlády č. 401/2015 Sb.</i>
Uhlovodíky C10-C40	mg.l^{-1}	< 0,1	< 0,1	0,1
Benzen	$\mu\text{g.l}^{-1}$	< 0,2	< 0,2	10
Toluen	$\mu\text{g.l}^{-1}$	< 0,2	< 0,2	5
Etylbenzen	$\mu\text{g.l}^{-1}$	< 0,2	< 0,2	1
Xyleny	$\mu\text{g.l}^{-1}$	< 0,4	< 0,4	4
1,1-DCE	$\mu\text{g.l}^{-1}$	< 1,0	< 1,0	
Cis-1,2-DCE	$\mu\text{g.l}^{-1}$	< 1,0	< 1,0	1
Trans-1,2-DCE	$\mu\text{g.l}^{-1}$	< 1,0	< 1,0	
TCE	$\mu\text{g.l}^{-1}$	< 0,3	< 0,3	10
PCE	$\mu\text{g.l}^{-1}$	< 0,3	< 0,3	10
As	mg.l^{-1}	< 0,005	< 0,005	0,005
Cd	mg.l^{-1}	< 0,0005	< 0,0005	0,0008
Cu	mg.l^{-1}	< 0,01	< 0,01	0,014
Hg	mg.l^{-1}	< 0,0005	< 0,0005	0,00007
Pb	mg.l^{-1}	< 0,005	< 0,005	0,0012
Zn	mg.l^{-1}	< 0,02	< 0,02	0,092

Výsledky analýz vzorku povrchové vody z vodoteče při severní hranici areálu a vzorku vody z jímky na p. č. 1436 v k. ú. Štítary na Moravě nepřekračovaly hodnoty normy environmentální kvality povrchové vody dle Nařízení vlády č. 401/2015 Sb., v platném znění. Vyhodnocením

provedených analýz nebylo prokázáno ovlivnění ekosystému vodoteče ani kvality vody v jímce výrobní činnosti v areálu Štítary na Moravě.

5.3.5 *Shrnutí plošného a prostorového rozsahu a míry znečištění*

Aktuálními průzkumnými pracemi v rámci zpracování ekologického auditu areálu Štítary na Moravě byla zjištěna kontaminace podlah a podložních zemín bývalého skladu nebezpečných látek v objektu vrátnice p. č. 1705. Objekt je zastřešený, ale ve špatném technickém stavu. Zeminy v bezprostředním okolí objektu nejsou kontaminací postiženy. Nebylo tedy zjištěno šíření znečištění mimo objekt vrátnice p. č. 1705 k. ú. Štítary na Moravě.

Průzkumnými pracemi byl stanoven rozsah kontaminace na celkem 12 t znečištěných stavebních konstrukcí (betonů podlahy skladu) a 31 t znečištěných podložních zemín do hloubky 1,0 m p. t.

Lze konstatovat, že zjištěné znečištění nepředstavuje akutní riziko ohrožení zdraví obyvatel nebo ekosystémů na lokalitě. Není tedy nutné zahajovat akutní nápravné opatření. V případě stavebních či zemních prací v uvedeném objektu je však nutné postupovat v souladu se zákonem o odpadech č. 541/2020 Sb. v platném znění. Akutně je však třeba provést úklid objektu včetně likvidace uložených obalů od použitých prostředků a ropných látek. Doporučujeme dále provést izolaci podlahy skladu ve vrátnici.

V areálu nejsou navržena akutní nápravná opatření, zjištěný rozsah znečištění horninového prostředí nepředstavuje riziko ohrožení zdraví obyvatel či ekosystémů.

5.4 **Odpadové hospodářství**

Při vlastním terénním šetření bylo zjištěno, že na některých předmětných pozemcích v zemědělském areálu se nachází uložené odpady, které zde byly navezeny neznámými původci. Jedná se zejména o stavební odpady, pneumatiky a prázdné barely. Na parc. č. 1698/5 se nachází i menší hromada azbestocementové střešní krytiny, což vyžaduje dodržování příslušných legislativních předpisů pro práci s azbestem. Odpady s obsahem azbestu by měly být neprodleně po vzniku baleny do neprodyšných obalů nebo uloženy do utěsněných nádob či kontejnerů a označeny v souladu s legislativními požadavky zákona o odpadech a označeny nápisem upozorňujícím na obsah. Takto zabezpečené odpady by měly být následně předány do vlastnictví pouze společnosti, která je k takovému převzetí odpadu oprávněna ve smyslu zákona o odpadech č. 541/2020 Sb. Odpad kategorie „N“ nebezpečný odpad je nutné na místo konečného odstranění přepravit v souladu s požadavky ADR.

5.4.1 *Zhodnocení právního stavu*

V oblasti odpadového hospodářství jsou pro producenty odpadů závazné tyto právní předpisy: Zákon o odpadech č. 541/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů a související vyhlášky, zejména Vyhláška č. 8/2021 Sb., o Katalogu odpadů a posuzování vlastností odpadů, ve znění pozdějších předpisů. Vyhláška o podrobnostech nakládání s odpady nahrazující č. 383/2001 Sb. byla zrušena a nová vyhláška ještě nevešla v platnost.

5.4.2 *Navržená nápravná opatření*

Při vlastní rekognoskaci terénu byl vizuálně zjištěn výskyt nejrozličnějších odpadů na lokalitě: stavební odpady, pneumatiky, barely, eternit atd., které by měly být odstraněny v souladu

s platnou legislativou. Odpady by měly být předány do vlastnictví pouze společnosti, která je k takovému převzetí odpadu oprávněna, a to ve smyslu zákona o odpadech.

5.5 Hospodaření s ropnými látkami, jedy a ostatními chemickými látkami

V zemědělském areálu se nacházel menší sklad nebezpečných látek a čerpací stanice PHM, na předmětné lokalitě tedy bylo manipulováno s nebezpečnými látkami, včetně ropných. V objektu na parc. č. 1705 se nachází obaly znečištěné nebezpečnými látkami.

Pro areál nebyl zpracován havarijní plán, historický přínos ke znečištění horninového prostředí vlivem havárie nebyl zjištěn.

5.5.1 Navržená nápravná opatření

V případě stavebních nebo demoličních prací je nutno nakládat se stavebními konstrukcemi, které jsou viditelně znečištěné nebezpečnými látkami jako s nebezpečnými odpady, a to v souladu se Zákonem o odpadech č. 541/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a souvisejícími vyhláškami.

6. ORIENTAČNÍ ODHAD ROZSAHU SANAČNÍCH PRACÍ A NÁKLADŮ NA JEJICH PROVEDENÍ

Vzhledem k faktu, že nebyla v posuzovaném areálu zastižena významná kontaminace (jak z hlediska rozsahu, tak i z hlediska intenzity) se sanační zásah nenavrhuje.

7. VYČÍSLENÍ ŠKOD NA ŽIVOTNÍM PROSTŘEDÍ ZPŮSOBENÝCH DOSAVADNÍ ČINNOSTÍ PODNIKU (TŘETÍM OSOBÁM)

Vyčíslení škod na životním prostředí způsobovaných jakýmkoliv subjektem je ve většině případů prováděno buď podle nákladů nutných k jejich odstranění, nebo odborným odhadem dle důležitosti a významu dané lokality.

Do škod jsou započítávány ztráty na zemědělské produkci, jejichž úhrada se stanovuje podle platných předpisů ve smyslu Zákona o ochraně půdního fondu.

Z těchto důvodů jsou v případě havárií uváděny jako průkaznější druhotné ekonomické dopady a důsledky havárií nebo propočtené konkrétní škody vzniklé jiné organizaci nebo jinému uživateli půdy či vody.

Na základě provedených šetření ve vztahu k posuzovaným pozemkům a objektům nebyly získány informace, že by byly uplatněny nároky na úhradu škod ekologického charakteru třetí osobou.

8. ZÁVĚR A DOPORUČENÍ

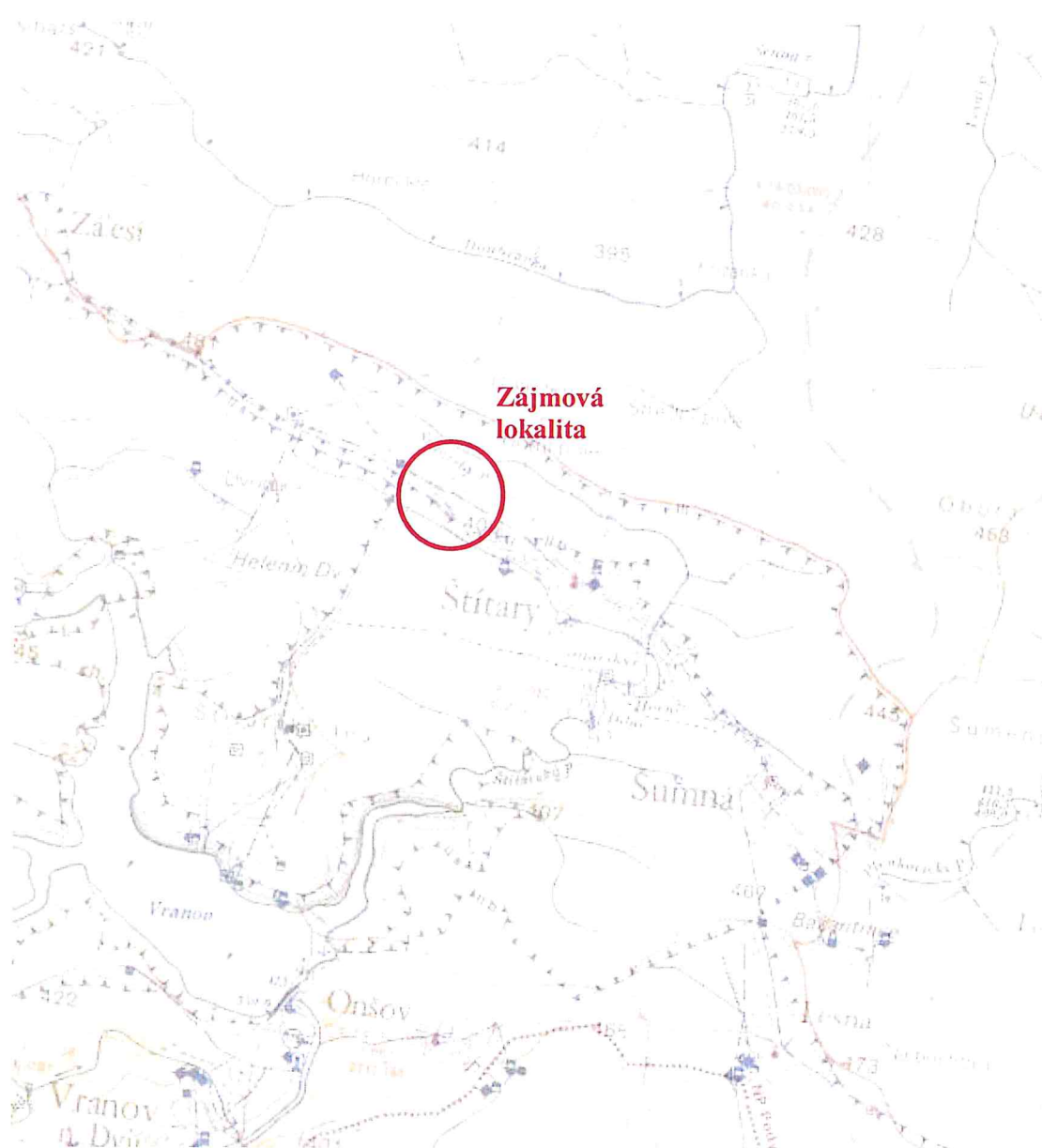
V průběhu dubna a května 2021 zpracovala společnost ENVI-AQUA, s.r.o. ekologický audit, vyhodnocení současného stavu ochrany životního prostředí v areálu bývalého zemědělského podniku Štítary na Moravě. Ekologický audit byl zaměřen na zjištění ekologických zátěží v horninovém prostředí, posouzení vodního a odpadového hospodářství a produkovaných plyných emisí dle Metodického pokynu Ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci České republiky a Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 18.5.1992.

Aktuálním průzkumem nebyla zjištěna kontaminace stavebních konstrukcí a zemin nesaturované zóny takové míry a rozsahu, která by představovala riziko ohrožení zdraví obyvatel či ekosystémů.

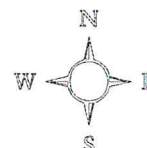
V Brně dne 14. 6. 2021

PŘÍLOHY

Situace zájmového území

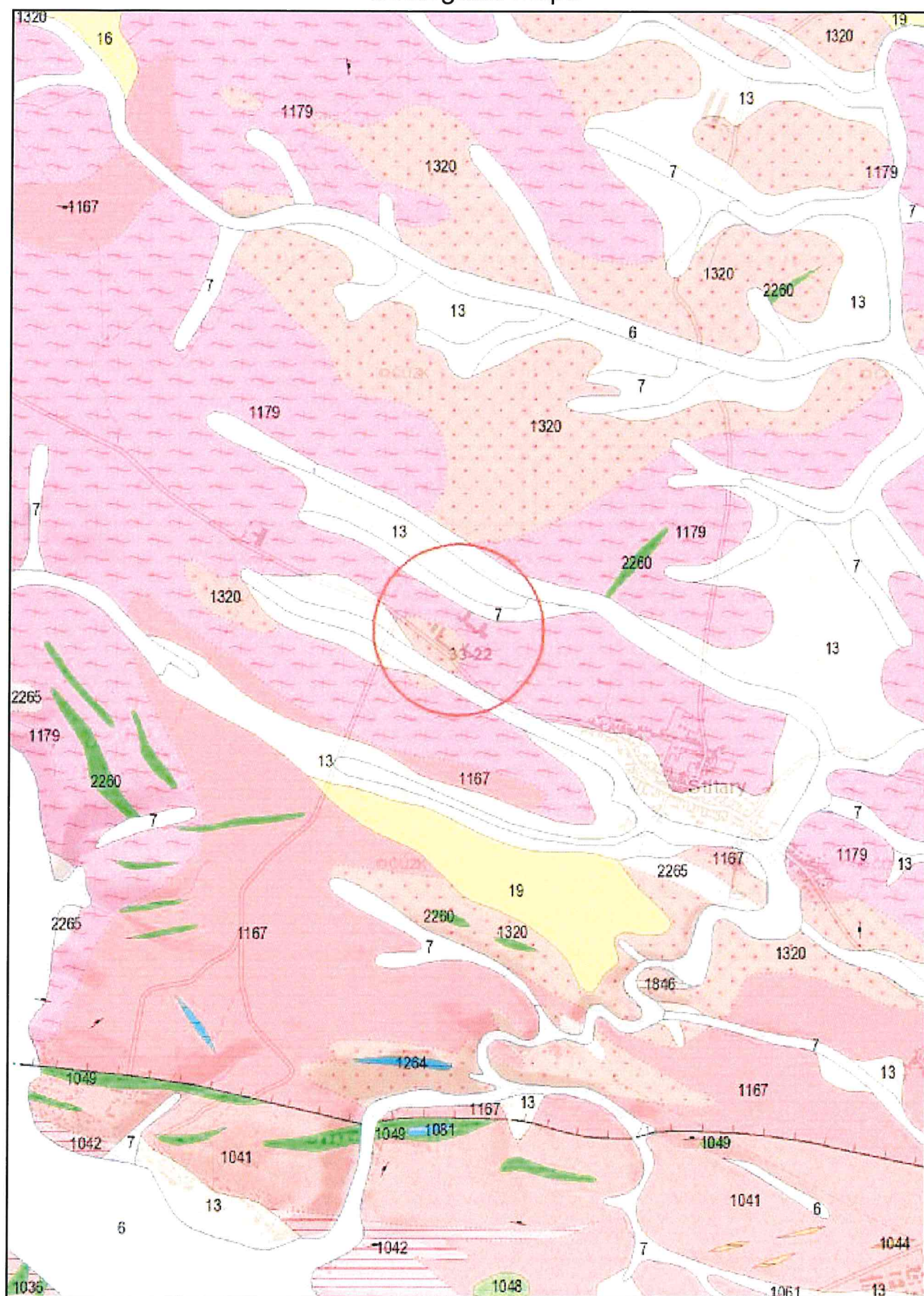


Zákres na podkladu Základní vodohospodářské mapy ČR 1:50 000
Výzkumný ústav vodohospodářský TGM, Praha.



Geologická mapa zájmového území

Geologická mapa



11. června 2021

0 0,3 0,6 0,9 1,2 km

S

© Česká geologická služba

Klad listů ZM50

Klad listů ZM 50



Geologická mapa 1 : 50 000

Tektonické linie GeoČR50

— přesmyk zjištěný

—... přesmyk zakrytý

Hranice hornin GeoČR50

— hranice zjištěná

--- hranice předpokládaná

petrografický přechod hornin

Horniny GeoČR50

kvartér

KENOZOIKUM

KVARTÉR

6 nivní sediment

7 smíšený sediment

13 kamenitý až hlinito-kamenitý sediment

16 spraš a sprašová hlína

19 sprašová hlína

moravskoslezská oblast

moravikum

PROTEROZOIKUM–PALEOZOIKUM

1036 drobnozrnná muskovit biotitická pararula

1044 granátický kvarcit

1049 amfibolit, granátický amfibolit

1048 serpentinit

1041 muskovitický až muskovit biotitický svor

1042 dvojslídny svor s granátem



1081 vápenec krystalický

PROTEROZOIKUM

NEOPROTEROZOIKUM



1061 dvojslídňá ortorula, místy s granátem

moldanubická oblast (moldanubikum)

metamorfnní jednotky v moldanubiku

PROTEROZOIKUM–PALEOZOIKUM



1264 krystalický vápenec



1320 rula



2265 pararula



1167 granit



1179 migmatit až ortorula



2260 amfibolit a granátický amfibolit

karpatská předhlubeň

KENOZOIKUM

NEOGÉN



1846 písčité jíly, podřadně vložky uhelných jíílů, místy xylitů

Geologická mapa 1 : 50 000 - doplňky

Značky v mapě - body GeoČR50

směr a sklon magmatické foliace

Geologická mapa 1 : 50 000 - indexy

Index GeoČR50

Situace lokalit se zákresem hodnocených nemovitostí



Situace provedených vrtných a vzorkovacích prací



Dokumentace vrtných prací

Dokumentace vrtných prací

Označení vrtu : N-1
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : ruční souprava Eijkelkamp
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,0 – 1,0 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 1,0	navážka, hlína písčitá s úlomky kameniva

Označení vrtu : S-2
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : Eijkelkamp pohonem autocentrály
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,5 – 2,0 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 0,3	ornice
0,3 – 0,5	navážka, hlína písčitá hnědá s úlomky kameniva
0,5 – 2,0	eluvium ruly, písčité s úlomky ruly do 2,0 cm, ostrohranné

Označení vrtu : S-3
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : Eijkelkamp pohonem autocentrály
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,5 – 1,0, 1,0 – 1,5 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 0,3	ornice
0,3 – 0,5	navážka, hlína písčitá hnědá s úlomky cihel
0,5 – 1,5	eluvium ruly, písčité s úlomky ruly do 2,0 cm, ostrohranné

Označení vrtu : N-4
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : ruční souprava Eijkelkamp
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,4 – 0,6 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 0,6	navážka, hlína písčitá s úlomky kameniva

Označení vrtu : **N-5**
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : ruční souprava Eijkelkamp
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,2 – 0,5 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 0,5	navážka, hlína písčitá s úlomky kameniva a cihel

Označení vrtu : **S-6**
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : Eijkelkamp pohonem autocentrály
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,8 – 1,5 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 0,7	hlína jílovitá šedohnědá
0,7 – 1,5	hlína písčito-jílovitá rezavě šedá

Označení vrtu : **S-7**
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : Eijkelkamp pohonem autocentrály
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,5 – 1,2 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 0,5	navážka, hlína písčitá s úlomky kameniva a cihel
0,5 – 1,2	eluvium ruly, písčité s úlomky ruly do 2,0 cm, ostrohranné

Označení vrtu : **N-8**
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : ruční souprava Eijkelkamp
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,5 – 1,0 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 0,5	navážka, hlína písčitá s úlomky kameniva a cihel
0,5 – 1,0	eluvium ruly, písčité s úlomky ruly do 2,0 cm, ostrohranné

Označení vrtu : **S-9**
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : Eijkelkamp pohonem autocentrály
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,5 – 0,8 m, 0,8 – 1,5 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 0,6	navážka, hlína písčitá s úlomky kameniva a cihel
0,6 – 1,5	eluvium ruly, písčité s úlomky ruly do 2,0 cm, ostrohranné

Označení vrtu : **S-10**
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : Eijkelkamp pohonem autocentrály
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,5 – 1,0 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 1,0	navážka, písek zahliněný hnědý s kameny do 1,0 cm

Označení vrtu : **S-11**
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : Eijkelkamp pohonem autocentrály
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,5 – 1,0 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 1,0	navážka, písek zahliněný hnědý s kameny do 1,0 cm

Označení vrtu : **N-12**
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : ruční souprava Eijkelkamp
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,0 – 0,5 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 0,5	navážka, štěrkopísek

Označení vrtu : **S-13**
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : Eijkelkamp pohonem autocentrály
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,3 – 1,0 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 0,3	beton
0,3 – 1,0	navážka, písek zahliněný hnědý s kameny do 1,0 cm

Označení vrtu : **S-14**
Datum hloubení : 29. 4. 2021
Vrtná souprava : Eijkelkamp pohonem autocentrály
Naražená hladina p.v.: -
Vzorky zemin : 0,5 – 1,0 m

hloubka (m p. t.)	geol. profil
0,0 – 0,5	hlína hnědá písčitá
0,5 – 1,0	hlína písčito-jílovitá s ojedinělými úlomky ruly do 1,0 cm

Protokoly laboratorních analýz



Laboratoř M O R A V A s.r.o.
 Oderská 456, Břetovice
 742 13 Studénka
 Zkušební laboratoř č. 1266, akreditovaná ČIA
 dle ČSN EN ISO/IEC 17025:2018
 E-mail: info@laborator-morava.cz
 Tel. 556 400 333, fax. 556 413 092
 IČ: 253 99 951, DIČ: CZ25399951

Zákazník:
 ENVI-AQUA, s.r.o.
 Blatného 3108/1
 616 00 Brno-Žabovřesky, Žabovřesky

PROTOKOL O ZKOUŠCE č. 7383,7385,7388,7391,7393,7395,7403/21 Výsledky rozborů

UDAJE O VZORCÍCH

číslo vz.	identifikace*	označení zákazníka*	místo odběru*	datum příjmu	datum analýz
7383	Vodný výluh	S - 2 0,5 - 2,0	Štítary na Moravě	5.5.2021	5.5. - 12.5.2021
7385	Vodný výluh	S - 3 0,5 - 1,0	Štítary na Moravě	5.5.2021	5.5. - 12.5.2021
7388	Vodný výluh	N - 4 0,4 - 0,6	Štítary na Moravě	5.5.2021	5.5. - 12.5.2021
7391	Vodný výluh	S - 6 0,8 - 1,5	Štítary na Moravě	5.5.2021	5.5. - 12.5.2021
7393	Vodný výluh	S - 7 0,5 - 1,2	Štítary na Moravě	5.5.2021	5.5. - 12.5.2021
7395	Vodný výluh	N - 8 0,5 - 1,0	Štítary na Moravě	5.5.2021	5.5. - 12.5.2021
7403	Vodný výluh	S - 14 0,5 - 1,0	Štítary na Moravě	5.5.2021	5.5. - 12.5.2021

Vzorky odebral: zákazník dne 29.4.2021

VÝSLEDKY ANALÝZ

Ukazatel	č.vz. 7383	č.vz. 7385	č.vz. 7388	č.vz. 7391	jednotka	metoda
Amonné ionty	0,03	0,31	0,17	0,65	mg/l	SOP 09 (ČSN ISO 7150-1) A
Dusitany	<0,02	0,10	<0,02	0,68	mg/l	SOP 11 (ČSN EN 26777) A
Dusičnany	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	mg/l	SOP 07 (ČSN ISO 7890-3) A

Ukazatel	č.vz. 7393	č.vz. 7395	č.vz. 7403	jednotka	metoda
Amonné ionty	0,37	0,36	0,16	mg/l	SOP 09 (ČSN ISO 7150-1) A
Dusitany	0,72	0,58	0,09	mg/l	SOP 11 (ČSN EN 26777) A
Dusičnany	<2,0	<2,0	<2,0	mg/l	SOP 07 (ČSN ISO 7890-3) A

Prohlášení: Výsledky zkoušek se vztahují ke vzorku, jak byl přijat. Bez písemného souhlasu zkušební laboratoře nelze protokol reprodukovat jinak než celý.

Pozn.: SOP - standardní operační postup.

Zkušební laboratoř nezodpovídá za odběr zkušeneho vzorku a za správnost údajů dodaných zákazníkem () vztahujících se ke zkušebnímu vzorku.*

Protokol vyhotovil: Rozbrojová Jana
 Schválil a za analýzy zodpovídá:

Dne: 13.5.2021
 Mgr. Kerekešová Jana
 Vedoucí zkušební laboratoře

Č. vzorku	Čís. zadržavatele	Miesto odberu*	NH4 mg/l	NO2 mg/l	NO3 mg/l	As	Cd	Cu	Hg	Pb	Zn	K28	K52 mg/kg v sušine	K101	K118	K138	K153 P	K180	PCB 7	NEL	C10 C40
7375	K - 1	Štúdiary na Mor.				8,36	0,30	23,8	0,024	6,40	62,9										208
7376	K - 2	Štúdiary na Mor.				5,31	0,10	13,6	0,044	8,97	785	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	0,002	0,003	0,002	<0,010		<100
7377	K - 3	Štúdiary na Mor.				5,42	<0,10	9,73	0,030	6,89	346	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,010	53,6	<100
7378	K - 4	Štúdiary na Mor.				13,5	0,26	19,6	0,016	5,82	83,1	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,010	54,5	<100
7379	K - 5	Štúdiary na Mor.				5,10	0,13	16,5	0,026	5,81	235	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,010	2270,0	12700
7380	K - 6	Štúdiary na Mor.																		2040	2040
7381	N - 1 0,0 - 1,0	Štúdiary na Mor.				6,35	0,82	13,6	0,043	7,65	64,6	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,010	345	227
7382	S - 2 0,5 - 2,0	Štúdiary na Mor.																			211
7383	S - 2 0,5 - 2,0	Štúdiary na Mor.	0,03	<0,02	<2,0	7,37	<0,10	16,3	0,042	9,44	58,5	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,010	<30,0	<100
7384	S - 3 0,5 - 1,0	Štúdiary na Mor.																			
7385	S - 3 0,5 - 1,0	Štúdiary na Mor.	0,31	0,10	<2,0	9,20	<0,10	29,5	0,055	8,57	84,9	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,010	<30,0	<100
7386	S - 3 1,0 - 1,5	Štúdiary na Mor.																			
7387	N - 4 0,4 - 0,6	Štúdiary na Mor.																			<100
7388	N - 4 0,4 - 0,6	Štúdiary na Mor.	0,17	<0,02	<2,0																
7389	N - 5 0,2 - 0,5	Štúdiary na Mor.				6,03	0,22	16,5	0,061	20,3	63,4	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,010	418	229
7390	S - 6 0,3 - 1,5	Štúdiary na Mor.				6,73	<0,10	13,2	0,022	5,46	49,8	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,010	<30,0	<100
7391	S - 6 0,3 - 1,5	Štúdiary na Mor.	0,65	0,68	<2,0																
7392	S - 7 0,5 - 1,2	Štúdiary na Mor.				11,1	<0,10	22,7	0,070	10,5	83,6	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,010	<30,0	<100
7393	S - 7 0,5 - 1,2	Štúdiary na Mor.	0,37	0,72	<2,0																
7394	N - 8 0,5 - 1,0	Štúdiary na Mor.				7,78	0,14	21,1	0,078	9,27	81,2	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,010	<30,0	<100
7395	N - 8 0,5 - 1,0	Štúdiary na Mor.	0,36	0,58	<2,0																
7396	S - 9 0,3 - 0,8	Štúdiary na Mor.				11,0	1,64	25,8	0,080	10,5	199	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,010	56,3	<100
7397	S - 9 0,3 - 1,5	Štúdiary na Mor.				13,8	0,86	23,9	0,052	10,6	484	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,010	31,3	<100
7398	S - 10 0,5 - 1,0	Štúdiary na Mor.																			<100
7399	S - 11 0,5 - 1,0	Štúdiary na Mor.																			<100
7400	N - 12 0,0 - 0,5	Štúdiary na Mor.																			<100
7401	S - 13 0,3 - 1,0	Štúdiary na Mor.																			3760
7402	S - 14 0,5 - 1,0	Štúdiary na Mor.				5,03	<0,10	17,4	0,027	5,33	85,4	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,002	<0,010	<30,0	<100



Laboratoř M O R A V A s.r.o.
Oderská 456, Butevice
742 13 Studénka
Zkušební laboratoř č. 1266, akreditovaná ČLA
dle ČSN EN ISO IEC 17025:2018
E-mail: info@laborator-morava.cz
Tel. 556 400 333, fax. 556 413 092
IC: 253 99 951, DIČ: CZ25399951

Zákazník:
ENVIAQUA, s.r.o.
Blatného 3108/1
616 00 Brno-Žabovřesky, Žabovřesky

PROTOKOL O ZKOUŠCE č. 7879/21 Výsledky rozboru vzorku odpadní vody

Místo odběru*: Štítky - ekologický audit
Vzorek odebral: zákazník
Identifikace*: voda odpadní
Způsob odběru*: neuvedeno
Označení zákazníka*: Jmka J-1

Datum odběru*: 11.5.2021
Hodina odběru*: neuvedeno
Datum příjmu: 12.5.2021
Datum analýz: 12.5. - 25.5.2021

CHEMICKÝ ROZBOR		č. vzorku: 7879		
Ukazatel	výsledek	jednotka	metoda	
Arsen	<0,005	mg/l	SOP 02 (ČSN EN ISO 15586)	A
Kadmium	<0,0005	mg/l	SOP 02 (ČSN EN ISO 5961)	A
Měď	<0,02	mg/l	SOP 23 (ČSN ISO 8288)	A
Ruť	<0,0005	mg/l	SOP 03 (ČSN 75 7440)	A
Olovo	<0,005	mg/l	SOP 02 (ČSN EN ISO 15586)	A
Zinek	<0,02	mg/l	SOP 23 (ČSN ISO 8288)	A
Benzen	<0,20	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
Toluen	<0,20	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
Ethylbenzen	<0,20	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
Xyleny (suma)	<0,40	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
BTEX	<1,00	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
1,1-dichlorethen	<1,00	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
cis-1,2-dichlorethen	<1,00	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
trans-1,2-dichlorethen	<1,00	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
Trichlorethen (TCE)	<0,30	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
Tetrachlorethen (PCE)	<0,30	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
Uhlovodíky C10 až C40	<0,10	mg/l	SOP 67 (ČSN EN ISO 9377-2)	A

Prohlášení: Výsledky zkoušek se vztahují ke vzorku, jak byl přijat. Bez písemného souhlasu zkušební laboratoře nelze protokol reprodukovat jinak než celý.

Pozn.: SOP - standardní operační postup.

BTEX - suma benzenu, toluenu, ethylbenzenu a xylenů.

Uhlovodíky C10 až C40 - suma uhlovodíků obsahujících 10 až 40 atomů uhlíku v molekule.

Zkušební laboratoř nezodpovídá za odběr zkoušeného vzorku a za správnost údajů dodaných zákazníkem () vztahujících se ke zkoušenému vzorku.*

Protokol vyhotovila: Rozbrojová Jana
Schválila a za analýzy zodpovídá:

Dne: 26.5.2021
Mgr. Kerekešová Jana
Vedoucí zkušební laboratoře



Laborator MORAVA s.r.o.
 Oderská 456, Břunovice
 742 13 Studénka
 Zkušební laboratoř č. 1266, akreditovaná ČLA
 dle ČSN EN ISO IEC 17025:2018
 E-mail: info@laborator-morava.cz
 Tel. 556 400 333, fax. 556 413 092
 IČ: 253 99 951, DIČ: CZ25399951

Zákazník:
 ENVI-AQUA s.r.o.
 Blatného 3108 I
 616 00 Brno-Zabovřesky, Žabovřesky

PROTOKOL O ZKOUŠCE č. 7880/21 Výsledek rozboru vzorku povrchové vody

Místo odběru*: Štítary - ekologický audít
 Vzorok odebral: zákazník
 Identifikace*: voda povrchová
 Způsob odběru*: neuvedeno
 Označení zákazníka*: vodotec

Datum odběru*: 11.5.2021
 Hodina odběru*: neuvedeno
 Datum příjmu: 12.5.2021
 Datum analýz: 12.5. - 25.5.2021

CHEMICKÝ ROZBOR			č. vzorku: 7880	
Ukazatel	výsledek	jednotka	metoda	
Arsen	<0,005	mg/l	SOP 02 (ČSN EN ISO 15586)	A
Kadmium	<0,0005	mg/l	SOP 02 (ČSN EN ISO 5961)	A
Měď	<0,01	mg/l	SOP 23 (ČSN ISO 8288)	A
Rhůt	<0,0005	mg/l	SOP 03 (ČSN 75 7440)	A
Ólovo	<0,005	mg/l	SOP 02 (ČSN EN ISO 15586)	A
Zinek	<0,02	mg/l	SOP 23 (ČSN ISO 8288)	A
Benzen	<0,20	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
Toluen	<0,20	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
Ethylbenzen	<0,20	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
Nyleny (suma)	<0,40	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
BTEX	<1,00	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
1,1-dichlorethen	<1,00	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
cis-1,2-dichlorethen	<1,00	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
trans-1,2-dichlorethen	<1,00	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
Trichlorethen (TCE)	<0,30	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
Tetrachlorethen (PCE)	<0,30	µg/l	SOP 40 (ČSN EN ISO 15680)	A
Uhlíkovdtky C10 až C40	<0,10	mg/l	SOP 67 (ČSN EN ISO 9377-2)	A

Prohlášení: Výsledky zkoušek se vztahují ke vzorku, jak byl přijat. Bez písemného souhlasu zkušební laboratoře nelze protokol reprodukovat jinak než celý.

Pozn.: SOP - standardní operační postup.

BTEX - suma benzenu, toluenu, ethylbenzenu a xylenů.

Uhlíkovdtky C10 až C40 - suma uhlíkovdtků obsahujících 10 až 40 atomů uhlíku v molekule

Zkušební laboratoř nezodpovídá za odběr zkoušeného vzorku a za správnost údajů dodaných zákazníkem (*) vztahujících se ke zkoušenému vzorku.

Protokol vyhotovila: Rozbrojová Jana
 Schválila a za analýzy zodpovídá:

Dne: 26.5.2021
 Mgr. Kerekešová Jana
 Vedoucí zkušební laboratoře

Fotodokumentace

Fotodokumentace



parc. č. 1705 (52 m²) – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č. pop. nebo evidenčního – jiná stavba – vrátnice – ID majetku 225



parc. č. 1724 (2011 m²) – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č. pop. nebo evidenčního – zemědělská stavba – bramborárna – ID majetku 160



jímka – parc. č. 1435 – ID majetku 956



jímka – parc. č. 1436, 1701 – ID majetku 960



objekt pro odběr vody – parc. č. 1680 – ID majetku 966



komunikace – parc. č. 1698/10 – ID majetku 967



jímka – parc. č. 1698/13 – ID majetku 2246



jímka – parc. č. 1699 – ID majetku 958



jímka – parc. č. 1700 – ID majetku 957



váha – parc. č. 1724 – ID majetku 968



parc. č. 1379 (549 m²) – zastavěná plocha a nádvoří



parc. č. 1381 (305 m²) – zastavěná plocha a nádvoří



parc. č. 1492/1 (880 m²) – zastavěná plocha a nádvoří



parc. č. 1496 (22 m²) – zastavěná plocha a nádvoří



parc. č. 1497 (8771 m²) – ostatní plocha – jiná plocha



parc. č. 1680 (632 m²) – trvalý travní porost



parc. č. 1688 (1283 m²) – ostatní plocha – jiná plocha



parc. č. 1692 (545 m²) – ostatní plocha – manipulační plocha



parc. č. 1693/1 (2870 m²) – ostatní plocha – manipulační plocha



parc. č. 1693/2 (735 m²) – ostatní plocha – manipulační plocha



parc. č. 1693/3 (1431 m²) – ostatní plocha – manipulační plocha



parc. č. 1698/4 (3290 m²) – ostatní plocha – jiná plocha



parc. č. 1698/5 (1810 m²) – ostatní plocha – jiná plocha



parc. č. 1698/6 (2186 m²) – ostatní plocha – jiná plocha



parc. č. 1698/7 (270 m²) – ostatní plocha – jiná plocha



parc. č. 1698/10 (4625 m²) – ostatní plocha – jiná plocha



parc. č. 1698/13 (5992 m²) – ostatní plocha – jiná plocha



parc. č. 1698/14 (1207 m²) – ostatní plocha – jiná plocha



parc. č. 1698/17 (1226 m²) – ostatní plocha – jiná plocha



parc. č. 1699 (124 m²) – ostatní plocha – jiná plocha



parc. č. 1700 (59 m²) – ostatní plocha – jiná plocha



parc. č. 1724 (2011 m²) – zastavěná plocha a nádvoří



parc. č. 1725 (1076 m²) – zastavěná plocha a nádvoří



parc. č. 1726 (1504 m²) – zastavěná plocha a nádvoří



Ministerstvo životního prostředí

Odbor výkonu státní správy VII

Mezírka 1
602 00 Brno

Brno dne 21. června 2021
Č. j.: MZP/2021/560/1041
Č.ev: ENV/2021/66501
Vaše č. j.:
Vyřizuje: Ing. Bc. Tomáš Saňka
Tel.: 267 123 710
E-mail: Tomas.Sanka@mzp.cz

ENVI – AQUA, s.r.o.
Blatného 1
616 00 Brno

Věc: Stanovisko k předloženému ekologickému auditu zpracovatele ENVI – AQUA, s.r.o. pro stavby a pozemky v bývalém zemědělském areálu k.ú. Štítary na Moravě, z hlediska ochrany životního prostředí

Na základě Vaší žádosti ze dne 14. 6. 2021, doručené na MŽP, odbor výkonu státní správy VII (dále OVSS VII MŽP) dne 16. 6. 2021, jsme vypracovali stanovisko k vyhodnocení závazků na stavby a pozemky v bývalém zemědělském areálu k.ú. Štítary na Moravě, které jsou ve správě Státního pozemkového úřadu, z hlediska ochrany životního prostředí.

V příloze nám bylo doručeno jedno paré čestného prohlášení o ekologických závazcích na tento majetek:

- **Stavby a pozemky v bývalém zemědělském areálu k.ú. Štítary na Moravě, okres Znojmo**

Úvod

Areál s budovami a pozemky ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu, je situován severozápadně od městyse Štítary, ve vzdálenosti cca 700 m od zástavby. Areál se nachází po pravé straně silnice ve směru na Zálesí. Jedná se o rozsáhlý zemědělský areál s řadou nevyužívaných budov po živočišné výrobě (chov vepřů, opravárenská dílna). Areál není téměř udržován. Hlavní příjezd do zemědělského areálu je z jihu ze silnice II. třídy č. 408 přes uzamykatelnou bránu. Celý areál je částečně oplocen a je bez trvalé ostrahy. Komunikace a plochy v areálu jsou mezi jednotlivými objekty celého střediska převážně zpevněny asfaltovým povrchem nebo betonovými panely. Bytová zástavba se nachází ve vzdálenosti cca 700 m jihovýchodně od areálu. V bezprostřední blízkosti areálu se nachází pouze zemědělská půda, severně od areálu vede Štítarský potok. Posuzovaný areál je situován v rovinném terénu v nadmořské výšce 415 m. n.m. Část zemědělského areálu je zásobována pitnou vodou z obecního vodovodu. Zemědělský areál není napojen na veřejnou kanalizaci. Odpadní vody z jednotlivých objektů byly odváděny do bezodtokových jímek, které byly následně vyváženy.

Ministerstvo životního prostředí
Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10

(+420) 26712-1111
posta@mzp.cz
ISDS: 9gsaax4
www.mzp.cz

Areál je napojen na elektrickou energii nadzemním vedením NN na sloupech. Dle územního plánu městyse Štítary je zemědělský areál situován na ploše zemědělské výroby, okolní pozemky jsou plochy zemědělské, příp. smíšené zemědělské.

V rámci ekologického auditu byly posuzovány tyto pozemky těmito p.č.: 1379, 1381, 1435, 1436, 1492/1, 1496, 1497, 1680, 1688, 1689, 1692, 1693/1, 1693/2, 1693/3, 1694, 1697, 1698/1, 1698/4, 1698/5, 1698/6, 1698/7, 1698/8, 1698/9, 1698/10, 1698/11, 1698/12, 1698/13, 1698/14, 1698/15, 1698/16, 1698/17, 1698/18, 1699, 1700, 1702, 1704, 1705, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1731, 1733, 1734, 2048, 2084

Dále předmětem posuzování jsou nemovité věci (stavby) ve vlastnictví státu vedené na LV 100002.

A) Stavby.

1. stavba p.č. 1705 (vrátnice)
2. zemědělská stavba p.č. 1724

B) Stavby v příslušnosti SPÚ, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí

1. jímka p.č. 1435
2. jímka p.č. 1436, 1701
3. objekt pro odběr vody p.č. 1680
4. komunikace p.č. 1698/10
5. jímka p.č. 1698/13
6. jímka p.č. 1698/13
7. jímka p.č. 1699
8. jímka p.č. 1700
9. váha p.č. 1724
10. technolog. vybav. váha p.č. 1724

Vyhodnocení stavu ochrany ŽP:

1. Vodní hospodářství

Na pozemcích nelze předpokládat žádné ekologické závazky ve smyslu zákona o vodách. Dešťové vody jsou v zemědělském areálu Štítary převážně zasakovány do okolního terénu. V části areálu se rovněž nachází odvodňovací příkop. Areál není napojen na veřejnou splaškovou kanalizaci. Odpadní voda z jednotlivých objektů byla odváděna do jímek, které byly následně vyváženy. Je třeba provádět kontrolu těsnosti podzemních jímek a jejich pravidelný vývoz v případě produkce odpadních vod.

2. Ochrana ovzduší

V současnosti není v areálu žádný zdroj znečišťování ovzduší.

3. Horninové prostředí

Průzkumem horninového prostředí v areálu byla zjištěna kontaminace podlah a podložních zemin bývalého skladu nebezpečných látek v objektu vrátnice p. č. 1705. Objekt je zastřešený, ale ve špatném technickém stavu. Zeminy v bezprostředním okolí objektu nejsou kontaminací postiženy. Nebylo tedy zjištěno šíření znečištění mimo objekt vrátnice p. č. 1705 k. ú. Štítary na Moravě.

Obsahy stopových kovů ve stavebních konstrukcích na lokalitě představují geochemické pozadí lokality a nejsou důsledkem výrobní činnosti v hodnoceném areálu. Obsahy amoniakálního dusíku a dusitanů ve vodním výluhu zeminy odpovídají hodnotám zemědělsky využívaných pozemků. Zjištěné obsahy sloučenin dusíku v zeminách areálu nenaznačují možné úniky kejdy či hnoje na povrch terénu.

Zjištěné znečištění horninového prostředí nepředstavuje akutní riziko ohrožení zdraví obyvatel nebo ekosystémů na lokalitě. V areálu nejsou navržena akutní nápravná opatření.

4. Odpady

Na některých pozemcích se nacházejí uložené odpady, které zde byly navezeny neznámými původci. Jedná se zejména o stavební odpady, pneumatiky a prázdné barely. Na parc. č. 1698/5 se nachází i menší hromada azbestocementové střešní krytiny, což vyžaduje dodržování příslušných legislativních předpisů pro práci s azbestem. Odpady s obsahem azbestu by měly být neprodleně po vzniku baleny do neprodyšných obalů nebo uloženy do utěsněných nádob či kontejnerů a označeny v souladu s legislativními požadavky zákona o odpadech a označeny nápisem upozorňujícím na obsah. Takto zabezpečené odpady by měly být následně předány do vlastnictví pouze společnosti, která je k takovému převzetí odpadu oprávněna ve smyslu zákona o odpadech. V případě stavebních nebo demoličních prací je nutno nakládat se vzniklými odpady, které jsou viditelně znečištěné nebezpečnými látkami, jako s nebezpečnými odpady, a to v souladu s platným zákonem o odpadech č. 541/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

4. Ekosystém a ochrana přírody

V posuzovaném areálu nebyla zastižena významná kontaminace, jak z hlediska rozsahu, tak i z hlediska intenzity. U hodnocených pozemků nebylo zjištěno žádné ohrožení přirozeného ekosystému.

5. Ostatní složky ŽP

U posuzovaného objektu není žádná činnost, která by byla zdrojem znečištění životního prostředí.

5. Vyčíslení škod na životním prostředí

Na základě provedených šetření nebyly získány informace, které by vyžadovaly uplatnit nárok na úhradu škod ekologického charakteru. Ekologickým auditem nebyly vyčísleny žádné náklady na odstranění znečištění životního prostředí, neboť závady ve smyslu starých zátěží, nebyly zjištěny.

Závěr:

Dle zpracovatele auditu je zřejmé, že stavby a pozemky v bývalém zemědělském areálu k.ú. Štítary na Moravě, okres Znojmo, nepředstavují v současné době žádnou ekologickou zátěž s bezprostředním negativním vlivem na životní prostředí. Průzkumem nebyla zjištěna kontaminace stavebních konstrukcí a zemin nenasycených zón takové míry a rozsahu, která by představovala riziko ohrožení zdraví obyvatel či ekosystémů.

K vyhodnocení závazků, pro převod majetku v k.ú. Štítary na Moravě, nemá OVSS VII MŽP v Brně žádné připomínky.

V souladu s usnesením vlády ČR č. 379 z 20. 5. 1992 a schváleným Metodickým pokynem ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci ČR a ministerstva životního prostředí ČR k zabezpečení ustanovení § 6a zákona č. 92/1991 Sb., ve znění zákona č. 92/1992 Sb., vydáváme k předloženému vyhodnocení závazků podniku z hlediska ochrany životního prostředí následující

stanovisko:

Dokumentace vzhledem k charakteru objednavatele a jeho činnosti v dostatečné míře hodnotí ekologickou problematiku, je zpracována v požadovaném rozsahu a dle členění citovaného Metodického pokynu shrnuje potřebné údaje pro hodnocení závazků z hlediska ochrany životního prostředí.

Ing. Jaroslav Pospíšil
ředitel odboru výkonu státní správy VII
podepsáno elektronicky

Doložka konverze z moci úřední do dokumentu v listinné podobě

Tento dokument v listinné podobě, který vznikl pod pořadovým číslem 141152134-245820-210826134309 převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 4 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

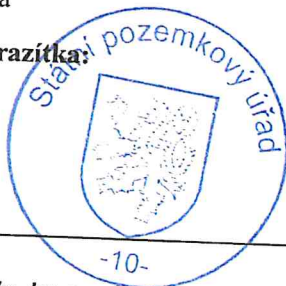
Vstupní dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem a platnost kvalifikovaného elektronického podpisu byla ověřena dne 26.08.2021 v 13:43:17. Kvalifikovaný elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 26.08.2021 13:19:39. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis 00 B3 77 AF, kvalifikovaný certifikát pro elektronický podpis byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru I.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016, První certifikační autorita, a.s. pro podepisující osobu Ing. Jaroslav Pospíšil, Ministerstvo životního prostředí. Uznávaný elektronický podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost časového razítka byla ověřena dne 26.08.2021 v 13:43:17. Údaje o časovém razítku: datum a čas 21.06.2021 07:21:11, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko 27 B3 99 2E, časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem ACAeID3 - Root Certificate, eIdentity a.s..

Vystavil: Státní pozemkový úřad
Pracoviště: Státní pozemkový úřad
v Praze dne 26.08.2021

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla: 

Petra Odvodyová

Otisk úředního razítka:



141152134-245820-210826134309

Poznámka:

Kontrolu této doložky lze provést v centrální evidenci doložek přístupné způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.

Váš dopis zn.:
Zde dne:
Naše značka: SPU 287258/2024/27/HČer
Spis. Značka: SZ PFCR 145801/2012
UID: spuess920c5f03

Vyřizuje.: Bc. Černá
Tel.: 727957226
ID DS: z49per3
E-mail: h.cerna@spucr.cz

Datum: 22.7.2024

AGRONYX s.r.o.
Marešova 643/6
Parha 9 – Černý Most
198 00
DS 58tb8uu

Datová schránka!!!

Věc: Oznámení o změně výše nájemného z nájemní smlouvy č. 1003N12/27 ze dne 29.3.2012

Dne 29.3.2012 jste uzavřeli jako nájemce se Státním pozemkovým úřadem jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 1003N12/27, jejímž předmětem je nájem nemovitých věcí specifikovaných v příloze č. 1.

V uvedené smlouvě resp. v dodatku č. 4 nájemní smlouvy č. 1003N12/27 bylo mezi námi sjednáno, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. 10. běžného roku jednostranně zvyšovat nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem.

Zvýšené nájemné bude uplatněno ze strany pronajímatele do 1. 9. běžného roku formou oznámení bez nutnosti uzavírat dodatek.

Nájemce je poté povinen novou výši nájemného platit od nejbližší platby nájemného.

Průměrná roční míra inflace v roce 2023 vyhlášená Českým statistickým úřadem činila 10,7%.

Roční nájemné ve výši 16.252,- Kč je zvýšeno o 10,7 %, tj. o částku 1.738,- Kč (slovy: jedentisícsedmsetřicet osm korun českých).

Celkem činí nájemné po zvýšení částku ve výši 17.990,- Kč/ročně, slovy: sedmnácttisícdevětsetdevadesát korun českých /ročně

a je poprvé splatné počínaje nejbližší platbou nájemného, tj. počínaje 1.10.2024.

S pozdravem

RNDr. Dagmar Benešová
vedoucí pobočky Znojmo
Státního pozemkového úřadu
v.z. JUDr. Vladimír Ondroušek

Za správnost: Bc. Hana Černá

.....podpis

Příloha č. 1 k oznámení o změně výše nájemného z nájemní smlouvy č.1003N12/27

Variabilní symbol: 100311227

Uzavřeno: 29.03.2012

Roční nájem: 17 990 Kč

Účinná od: 01.04.2012

Nájemci:**Název****Adresa**

AGRONYX s.r.o.

Marešova 643/6, 19800 Praha 9-Černý Most

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	VO	%	Inflace	Nájem pozemky [Kč]	Nájem stavby [Kč]	Nájem celkem [Kč]
Katastr: Štítary na Moravě															
1689	2	14	10002				pc/ha	500 000,00	83	B	1	1,27425036	52,88	0,00	52,88
1698	14	2	14	10002			pc/ha	614 419,00	1 207	B	1	1,27416313	944,92	0,00	944,92
1724	2	13	10002				pc/ha	6 631 735,00	2 011	B	1	0,19213018	2 562,33	14 430,36	16 992,69
IDmaj 16027 bramborárna, IDmaj 96827, 96927 váhy															
Celkem za katastr									3 301				3 560,13	14 430,36	17 990,49
Celkem									3 301				3 560	14 430	17 990

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar
jdn...za jednotku
pc/ha...průměrná cena za hektar
m²...za m²

Příloha č. 1 k oznámení o změně výše nájemného z nájemní smlouvy č.1003N12/27

Variabilní symbol: 100311227

Uzavřeno: 29.03.2012

Roční nájem: 17 990 Kč

Účinná od: 01.04.2012

Vysvětlivky k výrobním oblastem (VO):

H...horská

BO...bramborářsko-ovesná

B...bramborářská

K...kukuřičná

Ř...řepařská

g...neurčená

Česká republika – Státní pozemkový úřad
sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov
IČO: 01312774
DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná RNDr. Dagmar Benešová vedoucí pobočky Znojmo, Krajského
pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
adresa: náměstí Armády 1213/8, 669 02 Znojmo
na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu SPÚ účinného ke dni
právního jednání
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

AGRONYX s.r.o.

sídlo: Marešova 643/6, PSČ 198 00 Praha 9 – Černý Most
IČO: 24283541
DIČ: CZ24283541

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 192561
osoba oprávněná jednat za právnickou osobu: Martin Čech – jednatel

(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 č. 210N20/27

Čl. I

a) 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 tímto pozemkem ve vlastnictví státu vedeným u Katastrálního úřadu pro
Jihomoravský kraj Katastrálního pracoviště Znojmo

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra m ²	druh pozemku
Štítary	Štítary na Moravě	KN	1688	1283	ostatní plocha

nedílnou součástí nájemní smlouvy je grafické zobrazení předmětu nájmu, které tvoří přílohu
č. 2 této nájemní smlouvy

b) pozemek přešel do této nájemní smlouvy z nájemní smlouvy č. 1N10/27 uzavřené s jiným
uživatel

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci pozemek uvedený v čl. I této smlouvy do užívání za účelem:

- provozování zemědělské výroby.

Čl. III

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu
- b) v případě ukončení nájmu uvést předmět nájmu do stavu, ve kterém se nacházel ke dni zahájení nájemního vztahu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak,
- c) trpět věcná břemena, resp. služebnosti spojené s pozemkem, jenž je předmětem nájmu,
- d) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za pozemek, jenž je předmětem nájmu,
- e) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pozemek specifikovaný v čl. I, a to za účelem kontroly, zda je pozemek užíván v souladu s touto smlouvou; den, kdy pronajímatel hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem; v případě nutné potřeby je pronajímatel oprávněn kontrolu provést i za jeho nepřítomnosti.

Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá od **20.12.2020** na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 OZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 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.

Čl. V

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí **ročně pozadu** vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši 1.283,- Kč (slovy: jedentisícdvěštosmdesát tři korun českých).
- 4) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2021 včetně činí 1.002,- Kč (slovy: jedentisícdvě koruny české) a bude uhrazeno 1. 10. 2021
- 5) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky,

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 21012027.

7) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště 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. 10. 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.

Čl. VI

Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý pozemek, jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. VII

1) Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že pozemek, který je předmětem nájmu dle této smlouvy, může být pronajímatelem převeden na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 OZ.

Čl. IX

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 smluvních stran, 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. X

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

Čl. XI

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. IV této smlouvy.

Čl. XII

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.

Ve Znojmě dne 15 -12- 2020

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Pobočka Znojmo
nám. Armády 1213/8
669 02 Znojmo

.....
RNDr. Dagmar Benešová
vedoucí pobočky Znojmo
Krajského pozemkového úřadu pro
Jihomoravský kraj
pronajímatel

.....
AGRONYX s.r.o.
Martin Čech - jednatel
nájemce

Za správnost:

.....podpis

Příloha nájemní smlouvy č.210N20/27

Variabilní symbol: 21012027

Uzavřeno:

Roční nájem:

1 283 Kč

Účinná od: 20.12.2020

Nájemci:**Název****Adresa**

AGRONYX s.r.o.

Marešova 643/6, 19800 Praha 9-Černý Most

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	%	Nájem [Kč]
Katastr: Štítary na Moravě											
	1688			2	14	10002	m²	1,00	1 283	100,0	1 283,00
Celkem za katastr									1 283		1 283,00
Celkem									1 283		1 283

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²

Výpočet nájmu k dodatku č. nájemní smlouvy č. 210N20/27

Spočítáno k datu splátky: 1. 10. 2021

Vydané parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m²]	Datum zahájení nájmu	Datum ukončení nájmu	Počet dní	Nájem [Kč]
----------	---------	---	-----	-------	----------------	----------------------------	----------------------------	--------------	---------------

Celkem vydané parcely

Stávající parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m²]	Datum zahájení nájmu	Datum ukončení nájmu	Počet dní	Nájem [Kč]
----------	---------	---	-----	-------	----------------	----------------------------	----------------------------	--------------	---------------

Katastr: Štítary na Moravě

1688	2	1283	20.12.2020	285	1 001,79
------	---	------	------------	-----	----------

Celkem za katastr	1283	1 001,79
-------------------	------	----------

Celkem stávající parcely	1283	1 001,79
---------------------------------	-------------	-----------------

Celkem	1 002
--------	-------

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 329185/2024/Smu

Spis. značka: SZ PFCR 165119/2012

UID: spuess920cfec1

Vyřizuje: Mgr. Simona Smutná

Tel.: 727957130

ID DS: z49per3

E-mail: s.smutna@spucr.cz

Datum: 21.8.2024

AGRONYX s.r.o.

Marešova 643/6

198 00 Praha 9

IDS: 58tb8uu

Informace o přípravě privatizace předmětu nájemních smluv č. 100312/27 a 210N20/27 a následné možnosti jejich zániku.

Dne 29.3.2012 jste uzavřeli jako nájemci s PFČR (dnes SPÚ) jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 1003N12/27 a dne 15.12.2020 jste uzavřeli jako nájemci s SPÚ jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 210N20/27, jejichž předmětem je nájem dále uvedených nemovitých věcí:

Pozemky a stavby v areálu k.ú. Štítary na Moravě, obec Štítary, okres Znojmo (část 3.)

konkrétně pozemek včetně stavby p.č. 1724, pozemky p.č. 1688, 1689, 1698/14 a stavby nepodléhající zápisu do KN HIM 968 a 969 v k.ú. Štítary na Moravě.

Nemovitý majetek, který je předmětem uzavřené nájemní smlouvy, je v současné době připravován k privatizaci dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Na základě § 45, odst. 3 téhož zákona dojde dnem vynětí části majetku, resp. přechodu vlastnického práva nemovitých věcí v rámci privatizovaného majetku na nového vlastníka, k zániku výše uvedené nájemní smlouvy.

O datu zániku nájemní smlouvy budete informováni.

Z titulu zániku nájmu ze zákona nelze vůči SPÚ, resp. České republice uplatňovat žádné finanční nároky včetně náhrady škod.

S pozdravem

Ing. Renata Číhalová

Ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

Státního pozemkového úřadu

v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitelky KPÚ

elektronicky podepsáno

Na vědomí: pobočka Znojmo KPÚ pro Jmk

k.ú. Štítary na Moravě



1:1000

k.ú. Štítary na Moravě



Pod střediskem

1:2000

Fotografie - 13_IHQ_3605.JPG

Zobrazit všechny fotky + Přidat do

🔍 🖼️ 📄 📷 📏

🔍 Úpravy a vyzdobení 📄 Sdílet 📷 ...



Fotografie - 13_IHQ_3605.JPG

Zobrazit všechny fotky + Přidat do

🔍 🖼️ 📄 📷 📏

🔍 Úpravy a vyzdobení 📄 Sdílet 📷 ...



Fotografie - 13_IHQ_3605.JPG

Zobrazit všechny fotky + Přidat do

🔍 🖼️ 📄 📷 📏

🔍 Úpravy a vyzdobení 📄 Sdílet 📷 ...

Fotografie - 13_IMG_5610.JPG
Zobrazit všechny fotky + Přidat

🔍 🖼️ ❤️ 🔄 🗑️

Úpravy a vylepšení 📄 Sdílet 📄 ...



Fotografie - 13_IMG_5611.JPG
Zobrazit všechny fotky + Přidat

🔍 🖼️ ❤️ 🔄 🗑️

Úpravy a vylepšení 📄 Sdílet 📄 ...



Fotografie - 13_IMG_5611.JPG
Zobrazit všechny fotky + Přidat

🔍 🖼️ ❤️ 🔄 🗑️

Úpravy a vylepšení 📄 Sdílet 📄 ...

Fotografie - 13_040_0012.JPG

2. úroveň střešní klenby + Plocha

🔍 📏 📐 📑 📄

🔍 Úpravy a nastavení 📄 Sdílet 📄 ...

