

Ing. Vladislav Gasnárek
Oceňování majetku pro věci nemovité

690 06 Břeclav 6, ul. Lednická č. 734/158, tel. 728 715 815

e-mail: gasnarekznalec@centrum.cz

Odborný posudek

č. 470-099/2017

**Výpočet odvodu za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu
dle zákona č. 334/1992 Sb.
o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění**

Stanovení třídy ochrany dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., v platném znění

**Předběžná bilance skrývky svrchních kulturních vrstev půdy
a návrh způsobu jejich hospodárného využití**

Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na zemědělský půdní fond

<i>Katastrální území:</i>	Studénka nad Odrou (758396)
<i>Obec</i>	Studénka (599921)
<i>Okres</i>	Nový Jičín
<i>Stavba – akce</i>	Záchrana a podpora biodiverzity na rybnících v PR Bažantula
<i>Místo stavby</i>	PR Bažantula, k.ú. Studénka nad Odrou
<i>Investor</i>	ČR-AOPK České republiky
<i>Specifikace</i>	- jedná se o dočasné odnětí půdy ze ZPF - výpočty zpracovány k datu 7.7.2017

0. Obsah

0. obsah

1. úvod

- 1.1. účel posudku
- 1.2. odůvodnění odnětí
- 1.3. zjištěné údaje
- 1.4. identifikace zadavatele
- 1.5. datum provedení výpočtů
- 1.6. podklady pro vypracování posudku
- 1.7. právní předpisy
- 1.8. porovnání skutečného stavu s dokumentací
- 1.9. plán rekultivace

2. vyhodnocení

- 2.1. ochrana zemědělského půdního fondu
- 2.2. základní údaje o zamýšlené stavbě, zdůvodnění a funkce
- 2.3. údaje z územně plánovací dokumentace a údaje o stavbě
- 2.4. údaje o ZPF
- 2.5. zhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na ZPF
- 2.6. závěr
- 2.7. údaje o investicích do půdy
- 2.8. průběh hranic zamýšleného odnětí půdy ze ZPF
- 2.9. údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách

3. bilance skryvky půdy

4. výpočet odvodu za odnětí půdy

5. prohlášení

- doložka
- přílohy

1. Úvod

1.1. Účel posudku :

- výpočet odvodu za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, stanovení třídy ochrany a výpočet bilance skrývky, realizace stavby Záchrana a podpora biodiverzity na rybnících v PR Bažantula v k.ú. Studénka nad Odrou, pozemky p.č. 2181/28 - za účelem dočasného uskladnění stavebního materiálu, p.č. 2188/1 a p.č. 2189 – za účelem vstupu a setrvání techniky pro provedení stavby předmětné akce, v k.ú. Studénka nad Odrou

1.2. Odůvodnění odnětí :

- odnětí ZPF je dočasné z důvodu Provedení udržovacích a opravných prací na rybníční soustavě v PR Bažantula k.ú. Studénka nad Odrou a souvisejících venkovních terénních úprav. Stavba Provedení udržovacích a opravných prací na rybníční soustavě v PR Bažantula k.ú. Studénka nad Odrou budou na pozemcích ZPF v rozsahu 17 897 m², plošně vymezeno v projektu
- předmětné zájmové pozemky určené k dočasnému odnětí **podléhají zpoplatnění dle § 11 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb. /dle sdělení zástupce investora je investor osvobozen od platby poplatku s odkazem na zák. č. 634/2004 Sb. /**
- zemědělská půda je odnímána dočasně a po ukončení udržovacích prací a odstranění stavebního materiálu bude proveden a obnoven trvalý travní porost umožňující další zemědělské využití zemědělského půdního fondu

1.3. Zjištěné údaje :

- okres : Nový Jičín
- obec : Studénka
- katastrální území : Studénka nad Odrou
- vlastník : viz projektová dokumentace

parcela číslo	výměra původní (m ²)	výměra odnímaná (m ²)	BPEJ	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
2181/28	8 322	254	64400	TTP	neuvedeno	ZPF
2181/28	8 068	8 068	65900	TTP	neuvedeno	ZPF
2188/1	5 150	1 082	66701	TTP	neuvedeno	ZPF
2188/1	5 150	4 068	65900	TTP	neuvedeno	ZPF
2189	4 425	796	66701	TTP	neuvedeno	ZPF
2189	4 425	3 629	65900	TTP	neuvedeno	ZPF
celkem	x	17 897	x	x	x	x

(TTP – trvalý travní porost, ZPF – zemědělský půdní fond)

1.4. Identifikace zadavatele posudku :

- fa AQUA CENTRUM Břeclav s.r.o.
- objednávka – osobně

1.5. Datum, k němuž se výpočet provádí :

- k datu výpočtu, tj. : **7.7.2017**

1.6. Podklady pro vypracování posudku :

- výpis údajů z katastru nemovitostí, k.ú. Studénka nad Odrou, list vlastnictví č. 2135, 2584, 33
- informace z ISKN a katastrální mapa
- projektová dokumentace AQUA Centrum Břeclav s.r.o., 05/2017
- informace od zadavatele posudku
- databáze odhadce

1.7. Právní předpisy, podle kterých se výpočet provádí :

- zákon ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
- vyhláška MZe č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristiky bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup jejich vedení a aktualizací, v platném znění
- vyhláška č. 13/1994 Sb. kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu
- vyhláška č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, v platném znění

1.8. Porovnání souladu skutečného stavu s dokumentací :

- nesrovnalosti nebyly zjištěny

1.9. Plán rekultivace :

Pro realizaci stavby – Záchrana a podpora biodiverzity na rybnících v PR Bažantula v k.ú. Studénka nad Odrou, pozemky p.č. 2181/28 - za účelem dočasného uskladnění stavebního materiálu, p.č. 2188/1 a p.č. 2189 – za účelem vstupu a setrvání technik pro provedení stavby předmětné akce, v k.ú. Studénka nad Odrou, bude realizovaná jako zemní práce a to odtěžení dnových nánosů, zřízení opevnění břehů rybníční kotliny, zpevnění ohrázení a odvoz vytěžené zeminy na deponium.

Plán rekultivace nebyl předložen, není vypracován. Další rekultivační opatření se zde neuvažují, ani nejsou navržena.

Při výstavbě dojde pouze k odstranění doprovodné zeleně a náletových stromů na dotčených plochách v deponiu a případná vytěžená zemina bude použita na rozhrnutí zemědělsky obdělávaných pozemků a případně přebytečná zemina bude odvezena na skládku k tomu určenou.

2. Vyhodnocení

Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na zemědělský půdní fond

2.1. Ochrana zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb. v platném znění

- zemědělský půdní fond jako základní přírodní bohatství je chráněno právním předpisem
- pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a ploch získané zbořením přežilých budov a zařízení.

v případě odnětí ZPF je nutno zejména :

- odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách
- odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany
- co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací
- odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků
- při umístění směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu
- po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace
- žádost o vydání souhlasu s odnětím ZPF bude podána příslušnému orgánu ochrany ZPF, před vydáním územního rozhodnutí
- doložit k žádosti zákonem stanovené náležitosti

2.2. Základní údaje o zamýšlené stavbě, zdůvodnění a funkce

<i>Stavba – akce</i>	Záchrana a podpora biodiverzity na rybnících v PR Bažantula
<i>Místo stavby</i>	PR Bažantula, k.ú. Studénka nad Odrou
<i>Investor</i>	ČR-AOPK České republiky
<i>Specifikace</i>	- jedná se o dočasné odnětí půdy ze ZPF - výpočty zpracovány k datu 7.7.2017
<i>Projektant</i>	fa AQUA CENTRUM Břeclav s.r.o

Záměrem investora je Záchrana a podpora biodiverzity na rybnících v PR Bažantula v kú Studénka nad Odrou. Celková plocha zájmového území pro celkové odnětí je cca 1.7897 ha. Zájmová plocha se nachází ve východní části obce Studénka v extravilánu a je v souladu s územním plánem obce. V současné době je pozemek využíván jako TTP .

Stavba je v souladu s urbanistickým začleněním stavby do krajiny.

Zájmové území stavby je v extravilánu obce Studénka.

Odnětí zemědělské půdy je dle účelu záměru navrhované stavby požadováno jako dočasné odnětí.

Trvalé odnětí se neuvažuje.

Pro zájmovou lokalitu byla vypracována projektová dokumentace.

Současný/í vlastník/vlastníci pozemků souhlasí s odnětím částí pozemku/pozemků v jeho/jejich vlastnictví a způsobem využití.

2.3. Údaje z územně plánovací dokumentace a údaje o stavbě

Posouzení z hlediska ÚP obce Studénka lze konstatováno, že je zde soulad záměru s podmínkami podkladů, neboť realizace Záchrany a podpory biodiverzity na rybnících v PR Bažantula, jako investiční záměr investora je v souladu s územním plánem a projektovou dokumentací.

S odkazem na zjištěné a předložené údaje a informace lze konstatovat, že z rozboru nevyplývají žádné závažné či rozporné skutečnosti a okolnosti, které by bránily v jeho uskutečnění, či vyvracely již stávající situaci.

PD je zpracována na dotčený zábor náležející do zemědělského půdního fondu, který má být dotčen zamýšlenou stavbou a s ní souvisejícími akce podle řešení obsaženého v příslušné dokumentaci stavby potřebné k vydání územního rozhodnutí. Vyhodnocení obsahuje v textové části údaje o stavbě, údaje ze schválené územně plánovací dokumentace, dále obsahuje vyhodnocení v tabulkové části a soupis pozemku náležejícího do ZPF s uvedením druhu odnětí a další identifikační znaky a data a v grafické části obsahuje plochu pozemku a průběh hranic.

2.4. Údaje o ZPF

Zájmový pozemek se nachází :

katastrální území	Studénka nad Odrou
symbol klimatického regionu	T 3
charakteristika regionu	teplý, mírně vlhký, nížinný
ø roční teplota	7,5 – 8,5 °C
ø roční úhrn srážek v mm	700 - 900
nadmořská výška v m n. m.	225

odnětí půdy z ZPF	dočasné
BPEJ	64400
třída ochrany ZPF	III.
klimatický region	6
hlavní půdní jednotka	HPJ 44
charakteristika	Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, na sprašových hlínách (prachovicích), středně těžké, těžší ve spodině, bez skeletu nebo s příměsí, se sklonem k dočasnému zamokření
svažitost a expozice	úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí
skeletovitost a hloubka	Bezskeletovitá, hloubka – hluboká

odnětí půdy z ZPF	dočasné
BPEJ	65900
třída ochrany ZPF	III.
klimatický region	6
hlavní půdní jednotka	HPJ 59
charakteristika	Fluvizemě glejové na nivních uloženinách, těžké i velmi těžké, bez skeletu, vláhové poměry nepříznivé, vyžadují regulaci vodního režimu
svažitost a expozice	úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí
skeletovitost a hloubka	bezskeletovitá, hloubka – hluboká

odnětí půdy z ZPF	dočasné
BPEJ	66701
třída ochrany ZPF	V.
klimatický region	6
hlavní půdní jednotka	HPJ 67
charakteristika	Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné
svažitost a expozice	úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí
skeletovitost a hloubka	bezskeletovitá až slabě skeletovitá, hloubka – hluboká, středně hluboká

2.5. Zhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na ZPF

Zájmová oblast se nachází na rovině v nezastavěné části obce Studénka. Ochrana ZPF je již takto dlouhodobě řešena při projednávání územního plánu.

Při vyhodnocení jednotlivých údajů a podkladů, byla věnována v plné míře pozornost na uvedené zásady ochrany ZPF dle zákona, aby odnětím nevznikla případně nedostupná a nepřístupná místa, nebyl narušen systém organizace zemědělského půdního fondu, změněny odtokové poměry oblasti a nebyla dotčena stávající navazující síť komunikací.

Vzhledem k charakteru stavby a jejího vybavení se nepředpokládá negativní dopad na okolní pozemky. Nejsou známy žádné omezující podmínky.

2.6. Závěr

S odkazem na listinné podklady, vyjádření dotčených orgánů, vlastního šetření na místě a územního plánu a dalších zde neuvedených podkladů, lze konstatovat, že :

umístění navrhovaného zamýšleného investičního záměru Záchrany a podpory biodiverzity na rybnících v PR Bažantula, vyžadující odnětí zemědělského půdního fondu, lze vyhodnotit jako účelné, svojí podstatou jako šetrné, řádně zdůvodněné a nejvýhodnější, to vše ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu. Jedná se o dotčenou plochu středního rozměru.

Při hodnocení odnětí a umístění staveb na ZPF byl v plné míře respektován požadavek § 4 a násl. zákona č. 334/1992 Sb. ČNR o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Stávající stavby – obdobné objekty pro dočasné uskladnění stavebního materiálu v různých lokalitách, doposud neprokázaly negativní vliv a změny na ZPF, ani nebylo nijak doloženo omezení či vliv na ostatní složky životního prostředí.

2.7. Údaje o investicích do půdy

Z dostupných informací a dokladů nebyly na dotčeném pozemku zemědělské půdy realizovány investice za účelem zlepšení půdní úrodnosti.

2.8. Průběh hranic zamýšleného odnětí půdy ze ZPF

Průběh hranic odnímané půdy a lokalizace stavby, jsou dokladovány v mapových podkladech, ve vyhotoveném geometrickém plánu a situacích, které jsou součástí žádosti o odnětí zemědělské půdy ze ZPF a předkládá je investor.

2.9. Údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách

Hodnota BPEJ pro zájmovou lokalitu se stanovena v hodnotě – 64400, 65900, 66701

Hodnota BPEJ byla zjištěna dle LV.

Uvedená hodnota BPEJ je pro celou zájmovou lokalitu – dílčí plochy – stejná.

3. Balance skrývky půdy

Tabulka výpočtů bilance skrývky půdy: *výpočet dle Ø hodnot*

parcela pozemek	výměra dle LV (m ²)	výměra dle situace (m ²)	bilance skrývky (m ³)
2181/28	8322	8322	832 až 1 664
2188/1	5150	5150	515 až 1030
2189	4425	4425	443 až 885
xxx	17 897	17 897	x
celkem	<i>po zaokrouhlení</i>		Ø 1 790 až 3 579

Pro výpočet se uvažuje skrývka pro zájmovou plochu s maximální hloubkou skrývky – svrchní kulturní vrstva půdy /drnová vrstva, ornice/ do hloubky 10-20 cm. (odhad)

Větší hloubka skrývky by byla jen z důvodu zjištění silnější svrchní kulturní vrstvy půdy.

Předpokládá se odtěžení dnových nánosů rybniční kotliny.

Na zájmovou plochu deponia a břehů se bude navázat zpět svrchní kulturní vrstva půdy, která se získá odtěžením rybniční kotliny – viz posudek.

Konečná úprava povrchu pozemků bude rozprostření a zúrodnění schopné zeminy o mocnosti nutné vyrovnávky.

4. Výpočet odvodů

Výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu

dle § 11 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu
ve znění pozdějších změn a doplňků

Katastrální území: Studénka nad Odrou (758396)
Obec Studénka (599921)
Okres Nový Jičín
Stavba – akce Záchrana a podpora biodiverzity na rybnících v PR Bažantula
Místo stavby PR Bažantula, k.ú. Studénka nad Odrou
Investor ČR-AOPK České republiky
Specifikace - jedná se o **dočasné odnětí půdy** ze ZPF
- výpočty zpracovány k datu 7.7.2017

parcela číslo	výměra (m ²)	odnímaná plocha (m ²)	vlastník
2181/28	8322	8322	Unicapital s.r.o. Olomouc
2188/1	5150	5150	ČR – SPÚ Praha a spol.
2189	4425	4425	Knapp Václav a spol.
celkem	xx	17 897	xx

Odnětí (trvalé/dočasné): dočasné

Výsledná částka odvodu za odnětí půdy		v Kč/rok	4 357,- Kč
Dle § 11b/5 připadá	státnímu rozpočtu 55%, to je		2 396,- Kč
	SFŽP 15%, to je		654,- Kč
	obci 30%, to je		1 307,- Kč

Výpočet odvodů za odnětí pozemků určených k trvalému odnětí ze ZPF se provede, výpočet **podléhá zpoplatnění dle § 11 odst. a) zákona č. 334/1992 Sb.**

Odnětí (trvalé/dočasné): dočasné

Výsledná částka odvodu za odnětí půdy		v Kč 9/2017-12/2019	10 166,- Kč
Dle § 11b/5 připadá	státnímu rozpočtu 55%, to je		5 591,- Kč
	SFŽP 15%, to je		1 525,- Kč
	obci 30%, to je		3 050,- Kč

Výpočet odvodů za odnětí pozemků určených k trvalému odnětí ze ZPF se provede, výpočet **podléhá zpoplatnění dle § 11 odst. a) zákona č. 334/1992 Sb.**

Záchrana a podpora biodiverzity na rybnících v PR Bažantula
 kú Studénka nad Odrou
 ČR- AOPK Česká republika

Stavba-akce:
Místo stavby:
investor:

Nový Jičín
Městská knihovna nad Odrou
Městská knihovna

Výpočet odvodů

[illegible]

e-mail: gasnarekznalec@centrum.cz

Dne: 11.07.2017.

Vladislav Gasnárek

Ing. Vladislav GASNÁREK
Oceňování majetku pro věci
nemovité
90 06 BRĚCLAV 6, ul. Lednická 158/734
IČO: 72499541

telefon: 728 715 815

DocuIdok č. - 170-099/2017



5. Prohlášení

Tento odborný posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady, obecně uznávanými profesními a etickými pravidly pro oceňování a odhad majetku a omezujícími podmínkami, kdy odhadce :

- 1) vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů a neodpovídá zejména :
 - za pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňované nemovitosti
 - za pravost a platnost práv nájemních vztahů k předmětným nemovitostem, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na vypracovaný odborný posudek
- 2) vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro vypracování odborného posudku jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány a předpokládá se, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužeností
- 3) vypracoval odborný posudek podle podmínek platných v době vypracování odborného posudku a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání odborného posudku
- 4) nebere žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto vyjádření, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému byl posudek zpracován
- 5) tento odborný posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je odborné vyjádření vypracováno
- 6) není přímo a ani nepřímou finančně nebo jinak zainteresován na osobě klienta nebo naopak
- 7) nesmí oceňovat současně stejný majetek v režimech různých zákonů (jako znalec a jako odhadce majetku v režimu živnostenského zákona) nebo pod různou právní formou (jako podnikající fyzická osoba a jako společník právnické osoby s omezeným ručením)
- 8) nesmí být přímo a ani nepřímou zainteresován na oceňovaném majetku, na změnách jeho hodnoty v souvislosti s oceněním, na jeho koupi či prodeji (zejména nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem)
- 9) zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty

D o l o ž k a

Odborný posudek jsem podal jako fyzická osoba, oprávněná provozovat živnost na základě koncesní listiny vydané Okresním úřadem Břeclav, okresním živnostenským úřadem, vedené pod č.j. OŽÚ/174/02/KL/F/Mi, ev. č. 370400-35993-00, ze dne 28.11.2002, pro předmět podnikání „Oceňování majetku pro věci nemovité“.

Odborný posudek je zapsán pod poř. č. 470-099/2017. Náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Tento odborný posudek je vypracován ve třech vyhotoveních, z toho dvě obdrží zadavatel a jedno zůstává založeno u zhotovitele.

Tento odborný posudek obsahuje -12- stran a neobsahuje přílohu.

Odborný posudek vypracován dne 11.07.2017

razítko

Ing. Vladislav Gasnárek

Ing. Vladislav GASNÁREK
*Oceňování majetku pro věci
nemovité*

690 06 BŘECLAV 6, ul. Lednická 158/734
IČO: 72499541



Příloha : xx

© **Copyright:** Odborný posudek je duševním vlastnictvím zhotovitele.

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického.