**From:** Rašková Petra <Petra.Raskova@uzsvm.cz>
**Sent:** Tuesday, May 24, 2022 4:22 PM
**To:** Novotný Aleš <ales.novotny@msk.cz>; Konkolská Jana <jana.konkolska@msk.cz>
**Cc:** Tošenovský Karel <Karel.Tosenovsky@uzsvm.cz>; Kasiaras Evangelos <Evangelos.Kasiaras@uzsvm.cz>; Skulinová Markéta <Marketa.Skulinova@uzsvm.cz>; Richterová Lenka <Lenka.Richterova@uzsvm.cz>; Podhorná Petra <Petra.Podhorna@uzsvm.cz>; Wojcíková Bohdana <Bohdana.Wojcikova@uzsvm.cz>; Matoušková Vlasta <Vlasta.Matouskova@uzsvm.cz>
**Subject:** Stanovisko ve věci ocenění IVC Třinec

Vážený pane vedoucí,

ke zpracovanému ocenění staveb a souvisejících pozemků v areálu IVC Třinec (znalecký posudek Ing. Schulmeisterové č. 2553/22 ze dne 3.2.2022, včetně Dodatku ze dne 9.3.2022) Vám sdělujeme následující:

Při kontrole postupu ocenění cenovými specialisty ÚZSVM byly ve znaleckém posudku č. 2553/22 ze dne 3.2.2022 zjištěny některé nesrovnalosti, které by způsobily komplikace při schvalování směnné smlouvy na Ministerstvu financí a Ministerstvu životního prostředí, jejichž důsledkem by pravděpodobně nedošlo ke schválení předložené směnné smlouvy jako celku.

Konkrétně se jedná o nesprávné zařazení při ocenění podle oceňovací vyhlášky u pozemků, které mají charakter pozemních komunikací (pojezdových a parkovacích ploch) v areálu, a dále o sporné zařazení oceňovaného majetku z hlediska okolní zástavby, když ve znaleckém posudku znalkyně vyhodnotila převažující zástavbu v okolí areálu IVC Třinec jako rezidenční zástavbu.

Na základě zaslaných připomínek ÚZSVM byl ze strany Moravskoslezského kraje doplněn znalkyní Ing. Schulmeisterovou dne 9.3.2022 Dodatek ke znaleckému posudku č. 2553/22, v němž byly uvedené nesrovnalosti odstraněny takto:

* Nezastavěné pozemky parcela 1544/6 a 1546/2, které tvoří komunikace ve funkčním celku se stavbou IVC, byly oceněny v souladu s § 4 odst. 3 ve spojení s § 5 odst. 1 oceňovací vyhlášky jako pozemky komunikací (jakoby funkční celek netvořily).
* Při stanovení indexu polohy byla použita u znaku 2 „Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí“ hodnota „Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí“.

Vlivem provedené změny došlo ke snížení určené hodnoty pozemků a staveb IVC Třinec o cca 17,2 mil. Kč z původních 219.160.350,- Kč na korigovanou částku 201.991.340,- Kč. Hodnota staveb v areálu IVC Třinec byla dodatkem ke znaleckému posudku snížena o cca 13,4 mil. Kč, hodnota pozemků potom o zbývajících cca 3,8 mil. Kč.

Vzhledem k výraznému snížení určené hodnoty IVC Třinec a pochybnostem, zda byl dodatek ke znaleckému posudku č. 2553/22 zpracován jednoznačně správným způsobem dle platných oceňovacích předpisů a zda nelze akceptovat i způsob ocenění podle původního znaleckého posudku, se zástupci Krajského úřadu MSK obrátili se žádostí o prověření způsobu ocenění na ÚZSVM.

ÚZSVM zaslal zpracované ocenění areálu IVC Třinec (znalecký posudek Ing. Schulmeisterové č. 2553/22 ze dne 3.2.2022, včetně Dodatku ze dne 9.3.2022 ) k předběžné kontrole na Ministerstvo financí, odbor 72 – Státní majetek, které je konečným schvalovatelem směnné smlouvy dle § 22 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb. v platném znění.

Na Ministerstvu financí byl způsob ocenění areálu IVC prověřen, přičemž bylo konstatováno, že úprava původního znaleckého posudku jeho dodatkem byla zcela na místě, neboť převažující zástavba v okolí areálu IVC Třinec nemá charakter rezidenční zástavby. V bezprostředním okolí IVC Třinec se totiž nachází: z jihu útulek pro psy, skladový areál a dále prostor bez zástavby; ze západu odval (halda) Třineckých železáren, minoritně individuální bydlení; ze severu bytové a rodinné domy (celkem 5) a dále obchodní centrum a zimní stadion, z východu areály firem a až dále rezidenční čtvrť s rodinnými domy.

Dále bylo konstatováno, že pokud by dodatek ke znaleckému posudku zpracován nebyl, bylo by ocenění areálu IVC Třinec dle původního znaleckého posudku č. 2553/22 Ministerstvem financí vnímáno jako překročení zákonného limitu sjednané ceny při nabývání majetku státem, který je zakotven v § 12 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb. v platném znění, a to se všemi z toho vyplývajícími důsledky (např. neschválení příslušné smlouvy).

V souvislosti s oceněním areálu IVC Třinec dále upozorňujeme, že v průběhu schvalování dodatku k darovací smlouvě na pozemky pro výstavbu IVC uzavřené mezi HZS MSK a MSK, vzešel ze strany Ministerstva financí požadavek, aby při převodu IVC Třinec z MSK do vlastnictví HZS MSK byla z hodnoty IVC Třinec odečtena hodnota pozemků, které nabyl MSK od státu darem na základě této smlouvy. Dle zpracovaného znaleckého posudku č. 2553/22 včetně Dodatku činí cena nemovitých věcí v areálu IVC bez pozemků, jejichž součástí jsou trvalé porosty, celkem 196.844.572,- Kč.

S pozdravem

**Ing. Petra Rašková**

ředitelka

odbor Hospodaření s majetkem státu

Územní pracoviště Ostrava

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**

Lihovarská 1335/9, 716 10  Ostrava-Radvanice

Telefon:  597 315 505
e-mail: petra.raskova@uzsvm.cz

[http://www.uzsvm.cz](https://eur02.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uzsvm.cz%2F&data=05%7C01%7Cjana.konkolska%40msk.cz%7C919579569bab441ca62b08da80e5a775%7C39f24d0baa3045518e8143c77cf1000e%7C0%7C0%7C637964021087783537%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=mjtFPjFpdn8DtptchObbWF6mLqU3YZmVXcK8nm5psNY%3D&reserved=0)

[https://twitter.com/uzsvm](https://eur02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Ftwitter.com%2Fuzsvm&data=05%7C01%7Cjana.konkolska%40msk.cz%7C919579569bab441ca62b08da80e5a775%7C39f24d0baa3045518e8143c77cf1000e%7C0%7C0%7C637964021087783537%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=ZtZv5zJgYY53nVGLicUN9DBnhyPqGwGWnp5x7jBEeGs%3D&reserved=0)

[https://facebook.com/uzsvmcz](https://eur02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Ffacebook.com%2Fuzsvmcz&data=05%7C01%7Cjana.konkolska%40msk.cz%7C919579569bab441ca62b08da80e5a775%7C39f24d0baa3045518e8143c77cf1000e%7C0%7C0%7C637964021087783537%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=Po8nkEcYg40QtpYORVX1ZFKZ7EGMXRKV%2BodcNnNGG1A%3D&reserved=0)

[https://www.instagram.com/uzsvm/](https://eur02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.instagram.com%2Fuzsvm%2F&data=05%7C01%7Cjana.konkolska%40msk.cz%7C919579569bab441ca62b08da80e5a775%7C39f24d0baa3045518e8143c77cf1000e%7C0%7C0%7C637964021087940023%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=Wqiop1zh2CrqhqFHT8O4hl7fCEgWxJWbE%2Fkm9F6p62o%3D&reserved=0)



Text tohoto e-mailu a jeho přílohy mají pouze informativní charakter. Textem tohoto e-mailu a jeho přílohami podepisující odesílatel neslibuje uzavřít ani neuzavírá za Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových jakoukoliv smlouvu.