

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 175-4364/16

o obvyklé ceně nemovitosti, a to pozemků parc.č. 3142/1, 2968/38, 2968/39, 2968/13, 2968/12, 3369, 3370, 3371, 3169, 3171, 3179, 3182, 3187, 3189, 3190, 3191, 3192, 3194, 3195, 3197, 3203, 3206, 3207, 3208, 3209 a 3409/4 v k.ú. Svinov, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Objednatel posudku: VÍTKOVICE a.s.
Ruská 2887/101
703 00 Ostrava

Vlastník pozemku: VÍTKOVICE a.s.
Ruská 2887/101
703 00 Ostrava

Účel posudku: Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby

Podle stavu ke dni 29.11.2016 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 15 stran textu a 3 přílohy. Objednateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Ostravě 6.12.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 115, pro k.ú. Svinov, obec Ostrava, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitou věc zapsanou na **LV č. 115**, a to:

- pozemek parc.č. 3142/1 o výměře 6 609 m² – ostatní plocha, dráha
- pozemek parc.č. 2968/38 o výměře 1 186 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 2968/39 o výměře 526 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 2968/13 o výměře 22 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 2968/12 o výměře 20 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3369 o výměře 21 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3370 o výměře 21 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3371 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3169 o výměře 19 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3171 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3179 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3182 o výměře 16 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3187 o výměře 19 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3189 o výměře 22 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3190 o výměře 19 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3191 o výměře 18 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3192 o výměře 18 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3194 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3195 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3197 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3203 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3206 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3207 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3208 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3209 o výměře 18 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3409/4 o výměře 507 m² – ostatní plocha, jiná plocha

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňovaný pozemkový celek včetně pozemku parc.č. 3409/4 se nachází v městské části Svinov, ve městě Ostrava (292 681 obyvatel), mezi řekou Odrou a dálnicí D1 v úseku vlakového nádraží Ostrava-Svinov. Pozemky jsou ke dni ocenění bez využití, na některých pozemcích stojí ruiny garáží, které zde kdysi tvořily jeden garážový celek. K pozemku je přístup po pozemcích ve vlastnictví jiných vlastníků. Centrum města Ostrava se nachází ve vzdálenosti cca 8,2 km. Pozemky jsou umístěny v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. II/479 (ul. Opavská) je možné ve vzdálenosti 500 m. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětné pozemky nacházejí v zóně ploch lehkého průmyslu, pozemek parc.č. 3409/4 se nachází v zóně ploch krajinné zeleně.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 29.11.2016 za účasti soudního znalce.

4. Podklady pro ocenění

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Svinov, obec Ostrava, list vlastnictví č. 115, ze dne 16.11.2016.
- územní plán města Ostrava
- kopie katastrální mapy předmětného území ze stránek www.cuzk.cz
- situační mapa a letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 115 v k.ú. Svinov, obec Ostrava, okr. Ostrava-město je uvedeno:

A - LV Vlastník:

VÍTKOVICE a.s., Ruská 2887/101, Vítkovice, 703 00 Ostrava

B - LV Předmět vlastnictví:

- mj. - pozemek parc.č. 3142/1 o výměře 6 609 m² – ostatní plocha, dráha
- pozemek parc.č. 2968/38 o výměře 1 186 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 2968/39 o výměře 526 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 2968/13 o výměře 22 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 2968/12 o výměře 20 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3369 o výměře 21 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3370 o výměře 21 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3371 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3169 o výměře 19 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3171 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3179 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3182 o výměře 16 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3187 o výměře 19 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3189 o výměře 22 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3190 o výměře 19 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3191 o výměře 18 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3192 o výměře 18 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3194 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3195 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3197 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3203 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3206 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3207 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3208 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3209 o výměře 18 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3409/4 o výměře 507 m² – ostatní plocha, jiná plocha

B1 - LV bez zápisu

C - LV bez zápisu

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV bez zápisu

6. Obsah posudku

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou srovnávací
3. Práva a závady s nemovitostí spojené

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plánek a výřez z leteckého snímku

7. Použité metody ocenění

Úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č. 3142/1, 2968/38, 2968/39, 2968/13, 2968/12, 3369, 3370, 3371, 3169, 3171, 3179, 3182, 3187, 3189, 3190, 3191, 3192, 3194, 3195, 3197, 3203, 3206, 3207, 3208, 3209 a 3409/4 v k.ú. Svinov, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem posudku je ocenění nemovitostí pro veřejnou dražbu dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb., kde účelem je zjištění obvyklé ceny nemovitostí. Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

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.

Pro odhad obvyklé ceny pozemků je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda srovnávací

Charakteristika těchto metod:

Metoda ocenění dle cenového předpisu

Pro ocenění pozemků dle cenového předpisu je použito vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pozemky jsou hodnoceny zaprvé administrativní cenou zjištěnou dle cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem pozemků v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Pozemky tohoto typu se v dané lokalitě běžně nepronajímají, údaje o cenách pronájmu proto nelze zjistit a vyhodnotit, a metoda výnosová se v tomto případě nepoužije.

Pro ocenění bude proto použito metod: ocenění dle cenového předpisu a srovnávací.

B. Posudek

1. Ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) | II | 0,80 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,45 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby | IV | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci | II | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci | II | 0,00 |
| 6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití | II | 0,00 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,360}$$

1.1.Pozemky zapsané na LV č. 115

Popis: Jedná se o pozemkový celek, jehož součástí jsou pozemky parc.č. 3142/1, 2968/38, 2968/39, 2968/13, 2968/12, 3369, 3370, 3371, 3169, 3171, 3179, 3182, 3187, 3189, 3190, 3191, 3192, 3194, 3195, 3197, 3203, 3206, 3207, 3208, 3209 zapsané na LV č. 115. Dále se jedná o samostatný pozemek parc.č. 3409/4 umístěný východním směrem cca. 50 m od pozemkového celku. Pozemkový celek je ke dni ocenění bez využití částečně porostlý náletovým porostem, na některých pozemcích se nacházejí zbytky po předchozích stavbách garáží. Pozemek parc.č. 3409/4 se nachází v blízkosti řeky Odry a ke dni ocenění je bez využití porostlý náletovým porostem. Oceňovaně pozemky na LV č. 115 se nachází v zóně se středním nebezpečím výskytu povodně. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se pozemkový celek nachází v zóně ploch lehkého průmyslu, pozemek parc.č. 3409/4 se nachází v zóně krajinné zeleně.

Ocenění pozemků parc.č. 3142/1, 2968/38, 2968/39, 2968/13, 2968/12, 3369, 3370, 3371, 3169, 3171, 3179, 3182, 3187, 3189, 3190, 3191, 3192, 3194, 3195, 3197, 3203, 3206, 3207, 3208, 3209 je provedeno v souladu s § 9 odst. 4 vyhlášky, kde cena se určí podle § 4 jako součin základní ceny stavebního pozemku určené podle § 3 a indexu cenového porovnání, vynásobená koeficientem 0,30.

Ocenění pozemku parc.č. 3409/4 je provedeno v souladu s § 9 odst. 6 vyhlášky, kde cena se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,04.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{0,450}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku - Stavební závěra - Pozemky se nacházejí v zóně se středním nebezpečím výskytu povodní | II | -0,03 |
| 6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,800 * 0,970 * 0,450 = 0,349$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| § 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění | | | | | |
| § 9 odst. 4 | | 1 180,- | 0,349 | 0,300 | 123,55 |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - dráha | 3142/1 | 6 609,00 | 123,55 | 816 541,95 |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - jiná plocha | 2968/38 | 1 186,00 | 123,55 | 146 530,30 |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - jiná plocha | 2968/39 | 526,00 | 123,55 | 64 987,30 |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - jiná plocha | 2968/13 | 22,00 | 123,55 | 2 718,10 |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - jiná plocha | 2968/12 | 20,00 | 123,55 | 2 471,- |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - jiná plocha | 3369 | 21,00 | 123,55 | 2 594,55 |
| § 9 odst. 4 | zastavěná plocha a nádvoří | 3370 | 21,00 | 123,55 | 2 594,55 |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - jiná plocha | 3371 | 21,00 | 123,55 | 2 594,55 |
| § 9 odst. 4 | zastavěná plocha a nádvoří | 3169 | 19,00 | 123,55 | 2 347,45 |
| § 9 odst. 4 | zastavěná plocha a nádvoří | 3171 | 17,00 | 123,55 | 2 100,35 |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - jiná plocha | 3179 | 17,00 | 123,55 | 2 100,35 |
| § 9 odst. 4 | zastavěná plocha a nádvoří | 3182 | 16,00 | 123,55 | 1 976,80 |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - jiná plocha | 3187 | 19,00 | 123,55 | 2 347,45 |
| § 9 odst. 4 | zastavěná plocha a nádvoří | 3189 | 22,00 | 123,55 | 2 718,10 |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - jiná plocha | 3190 | 19,00 | 123,55 | 2 347,45 |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - jiná plocha | 3191 | 18,00 | 123,55 | 2 223,90 |
| § 9 odst. 4 | zastavěná plocha a nádvoří | 3192 | 18,00 | 123,55 | 2 223,90 |
| § 9 odst. 4 | zastavěná plocha a nádvoří | 3194 | 17,00 | 123,55 | 2 100,35 |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - jiná plocha | 3195 | 17,00 | 123,55 | 2 100,35 |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - jiná | 3197 | 17,00 | 123,55 | 2 100,35 |

| | | | | | |
|---------------------------|---|------|----------|--------|---------------------|
| § 9 odst. 4 | plocha ostatní plocha - jiná | 3203 | 17,00 | 123,55 | 2 100,35 |
| § 9 odst. 4 | plocha zastavěná plocha a nádvoří | 3206 | 17,00 | 123,55 | 2 100,35 |
| § 9 odst. 4 | zastavěná plocha a nádvoří | 3207 | 17,00 | 123,55 | 2 100,35 |
| § 9 odst. 4 | zastavěná plocha a nádvoří | 3208 | 17,00 | 123,55 | 2 100,35 |
| § 9 odst. 4 | ostatní plocha - jiná plocha | 3209 | 18,00 | 123,55 | 2 223,90 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 8 728,00 | | 1 078 344,40 |

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------|-----------------------------------|
| § 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky | | | | | | |
| § 9 odst. 6 | 1 180,- | 0,04 | | | | 47,20 |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Srážka | Cena [Kč] |
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha - jiná plocha | 3409/4 | 507,00 | 47,20 | | 23 930,40 |
| Jiný pozemek - celkem | | | 507,00 | | | 23 930,40 |

Pozemky zapsané na LV č. 115 - zjištěná cena = 1 102 274,80 Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu, tj. **pozemky pro komerční využití, lehký průmysl**, v dané lokalitě a u srovnatelných pozemků je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemku a možnostem jeho využití, jsem názoru, že **oceňovaný pozemek je obchodovatelný**.

Jako podklady pro hodnocení pozemků byla použita databáze realizovaných prodejů pozemků ve městě Ostrava v letech 2012 – 2015 a údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází hodnocený pozemek, tyto pozemky:

| Typ pozemků, lokalita srovnatelných pozemků | Celková plocha [m ²] | Cena pozemku [Kč] | Datum nabídky / prodeje |
|---|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| | | Cena na m ² plochy [Kč] | |
| Pozemky v prostoru dopravního terminálu autobusové dopravy v prostoru nádraží Ostrava- Svinov a Svinovských mostů, Ostrava - Svinov | 5 611 | 5 213 012 | 2013 |
| | | 929 | |
| Pozemek-komerční, Ostrava-Svinov | 6 646 | 7 177 680 | 2013 |
| | | 1 080 | |
| Pozemek–komerční, při ul. Nad Porubkou, Ostrava-Poruba | 3 179 | 2 540 021 | 2012 |
| | | 799 | |
| Pozemek–komerční, při ul. Záhumenní, Ostrava-Poruba | 1 342 | 1 160 830 | 2012 |
| | | 865 | |
| Pozemek–komerční, Ostrava-Poruba | 11 870 | 15 395 390 | 2013 |
| | | 1 297 | |
| Pozemek-komerční, při ul. Rudná, Ostrava-Poruba | 10 350 | 11 643 750 | 2014 |
| | | 1 125 | |
| Pozemek-komerční, při ul. Opavská, Ostrava-Svinov | 5 344 | 5 857 024 | 2013 |
| | | 1 096 | |
| Pozemek–komerční, při ul. Opavská, Ostrava-Svinov | 12 483 | 11 496 843 | 2012 |
| | | 921 | |

V období let 2012 až 2015 bylo v rámci města Ostravy realizováno množství převodů pozemků pro komerční využití nebo lehký průmysl. Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu se obvyklé ceny obdobných pozemků pohybují v průměru v rozmezí od 700 do 1 300 Kč/m² v závislosti na celkové výměře, konkrétním umístění pozemků v rámci města resp. důležitosti komunikace z hlediska dopravního.

Na základě výše uvedených porovnání odhaduji srovnávací hodnotu pozemku na částku:

- **1 050 Kč/m² výměru pozemků parc.č. 3142/1, 2968/38, 2968/39, 2968/13, 2968/12, 3369, 3370, 3371, 3169, 3171, 3179, 3182, 3187, 3189, 3190, 3191, 3192, 3194, 3195, 3197, 3203, 3206, 3207, 3208, 3209 (8 728 m²)**

tj. celkem 9 164 400 Kč

- **300 Kč/m² výměru pozemku parc.č. 3409/4 (507 m²)**

tj. celkem 152 100 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Z předložených podkladů a dostupných informací žádná rizika nebo právní vady, které by ovlivnily cenu obvyklou, nevyplývají.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech neváznou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

C. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 115, pro k.ú. Svinov, obec Ostrava, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitou věc zapsanou na **LV č. 115**, a to:

- pozemek parc.č. 3142/1 o výměře 6 609 m² – ostatní plocha, dráha
- pozemek parc.č. 2968/38 o výměře 1 186 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 2968/39 o výměře 526 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 2968/13 o výměře 22 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 2968/12 o výměře 20 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3369 o výměře 21 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3370 o výměře 21 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3371 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3169 o výměře 19 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3171 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3179 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3182 o výměře 16 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3187 o výměře 19 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3189 o výměře 22 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3190 o výměře 19 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3191 o výměře 18 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3192 o výměře 18 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3194 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3195 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3197 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3203 o výměře 17 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3206 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3207 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3208 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3209 o výměře 18 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3409/4 o výměře 507 m² – ostatní plocha, jiná plocha

| | | |
|---|-----------|--------------------|
| OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU | | |
| Zjištěná cena dle cenového předpisu celkem | Kč | 1 102 275,- |
| OCENĚNÍ NEMOVITOSTI SROVNÁVACÍ METODOU | | |
| Srovnávací hodnota celkem | Kč | 9 316 500,- |

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde je pozemek umístěn, s ohledem na využití, odhaduji obvyklou cenu pozemků parc.č. 3142/1, 2968/38, 2968/39, 2968/13, 2968/12, 3369, 3370, 3371, 3169, 3171, 3179, 3182, 3187, 3189, 3190, 3191, 3192, 3194, 3195, 3197, 3203, 3206, 3207, 3208, 3209 a 3409/4 a to takto (po zaokrouhlení):

9 320 000 Kč

slovy: Devětmilionůtřistadvacet tisíc Kč

V Ostravě, 6.12.2016

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 175-4364/16 znaleckého deníku.