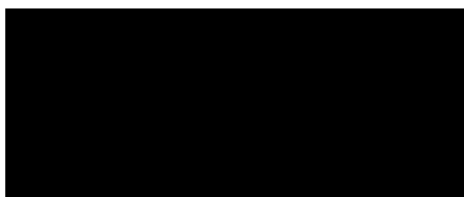


## Znalecký posudek č. 69/21

Znalec:



Obor zpracovaného znaleckého posudku :

Ekonomika

Odvětví zpracovaného znaleckého posudku:

Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel:

Statutární město Ostrava  
Prokešovo nám.1803/8  
729 30 Ostrava – Moravská Ostrava

Příjemce (zasílací adresa):

Magistrát Města Ostravy  
Prokešovo nám.1803/8  
729 30 Ostrava – Moravská Ostrava  
IČO: 00845451

Objednávka č.:

2414/2021/137/150

**Předmět:** určení ceny obvyklé nemovité věci – části pozemku parc.č. 1013/123, oddělené na základě geometrického plánu č.6304-406/2021 jako pozemek parc.č.1013/125 včetně příslušenství a součástí, zapsaného na LV 2577 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Posudek zpracován ke dni:

15.11.2021

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum:

16.11.2021

Počet stran posudku:

26

Seznam příloh:

Příloha č. 1

- Výpis z KN LV 2577

Příloha č. 2

- Kopie katastrální mapy

Příloha č. 3

- Geometrický plán

Příloha č. 4

- Fotodokumentace

## **A. Zadání**

### **1. Účel posudku**

Účelem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro prodej nemovitých věcí.

### **2. Znalecký úkol**

Úkolem znaleckého posudku je určení ceny obvyklé nemovité věci – části pozemku parc.č. 1013/123, oddělené na základě geometrického plánu č.6304-406/2021 jako pozemek parc.č.1013/125 včetně příslušenství a součástí, zapsaného na LV 2577 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

### **3. Sdělení**

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

Ceny ve znaleckém posudku budou určeny bez DPH.

## B. Výčet podkladů

### 1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitostí, zaměření a fotodokumentace (viz příloha č.4) byla znalcem provedena v rozsahu potřebném pro ocenění nemovitých věcí dne 18.09.2021, poté bylo zpracování posudku zadavatelem pozastaveno, a to do doby zpracování odpovídajícího GP a zapsání pozemku parc.č.1013/123 po oddělení do KN.

### 2. Podklady pro vypracování posudku

#### Podklady vztahující se k oceňované nemovité věci:

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený k datu 15.11.2021 Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – dálkovým přístupem LV 2577 (viz příloha č.1)
- Kopie katastrální mapy nemovitostí vyhotovená k datu 13.11.2021 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz (viz příloha č.2)
- Geometrický plán č. 6304-406/2021 - návrh zhotovený GESPO v.o.s. (GP) (viz příloha č.3)
- Vyjádření OVaK k existenci zařízení v provozování společnosti z 10.11.2021
- Vyjádření vlastníků sítí o existenci sítí a zařízení v jejich správě (ČEZ Distribuce, CETIN, OVANET, PODA, TMobile, TelcoPro, VEOLIA Energie, Ostravské komunikace, Diamo, OKD.)
- Smlouvy o zřízení věcného břemene včetně geometrických plánů zapsaných v KN

#### Literatura a veřejně dostupné podklady:

- BRADÁČ, POLÁK : Úřední oceňování majetku 2021, CERM Brno, 2021
- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: Soudní inženýrství, CERM Brno, 1999
- BRADÁČ A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM Brno, 2001
- BRADÁČ A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, LINDE Praha, 2009
- Oceňovací program NEM Express AC firmy PLUTO-OLT spol. s r.o.
- <http://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
- <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- <http://gisova.ostrava.cz/>
- <https://smlouvy.gov.cz/>
- Územní plán města Ostravy
- Cenová mapa č.21 stavebních pozemků města Ostravy
- Zákon 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb. a vyhlášky č.488/2020 Sb.

#### Cenové údaje pro určení ceny porovnáním:

- Cenové údaje z KN:
 

č.řízení v KN V- 14400/2021-807	č.řízení v KN V- 16399/2021-807
č.řízení v KN V- 14980/2021-807	č.řízení v KN V- 9796/2021-807
č.řízení v KN V- 12870/2021-807	č.řízení v KN V- 10438/2021-807

## C. Nález

### 1. Identifikační údaje

Okres:	CZ0806	Ostrava - město
Obec:	554821	Ostrava
Kat. území:	713520	Moravská Ostrava

### 2. Vlastnické právo

LV 2577: vlastnické právo:  
 Statutární město Ostrava  
 Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

#### Omezení vlastnického práva:

**Zástavní práva** - podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí ( viz příloha č. 1), nejsou k oceňované nemovité věci zřízena zástavní práva.

**Věcná břemena** – podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1), jsou k oceňované nemovité věci zřízena tato věcná břemena, která se nedotýkají oceňované části pozemku parc.č. 1013/123:

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení telekomunikačního vedení, s oprávněním pro GTS Czech s.r.o.
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení s oprávněním pro OVANET a.s.
- Věcné břemeno vedení a provozování kabelového vedení kVN, s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s provozem, opravami, údržbou a odstraňováním, s oprávněním pro ČEZ Distribuce a.s.
- Věcné břemeno vedení, provozování, údržby, oprav a odstraňování podzemní sítě elektronických komunikací, s oprávněním pro PODA a.s.

### 3. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je část pozemku parc.č. 1013/123, oddělená na základě geometrického plánu č.6304-406/2021 jako pozemek parc.č.1013/125 včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 2577 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Ostrava je statutárním městem.

V místě se oceňované nemovité věci nachází v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, v centru části Moravská Ostrava, a to na ulici Ostrčilova. Okolní zástavbu tvoří jak objekty občanské vybavenosti (základní škola, Diagnostické centrum – městská poliklinika), administrativní objekty (budova magistrátu, Asenal bussines centre), tak i bytové domy. V cenové mapě č.21, stavebních pozemků města Ostravy, se pozemek parc.č. 1013/125 nachází v ploše, která je oceněna cenou 1 050 Kč/m<sup>2</sup>.

Dle platného územního plánu se pozemek parc.č. 1013/123 nachází v ploše „Bydlení v bytových domech“, které slouží bydlení v bytových domech v blokové a sídlištní zástavbě městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní převážně bytovou zástavbou o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Hlavní využití pro bytové domy. Přípustné využití dále pro základní občanské

vybavení (kromě zařízení obchodu) do 2 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (v případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m<sup>2</sup>) - např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí, z toho zastavitelná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m<sup>2</sup>. Dále pak dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště a hromadné podzemní a nadzemní garáže pro osobní automobily, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod., technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, rozvodny, telekomunikační zařízení, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery pro komunální odpad, veřejné prostory, plochy zeleně a vodní plochy. Podmíněně přípustné využití pro občanské vybavení (kromě zařízení obchodu) přesahující 2 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, maximálně však do 3 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (v případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 3000 m<sup>2</sup>) např.: zařízení obchodu, služeb, veřejné správy, administrativní, vzdělávací, ubytovací, sociální, sportovní a volnočasová, společenská, kulturní, církevní, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m<sup>2</sup>.

• **Pozemek parc.č. 1013/125**

Pozemek parc.č. 1013/125 bude v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Pozemek má rovinatý charakter, s možností napojení na všechny inženýrské sítě. Pozemek by měl být, dle informace zadavatele posudku použit ke stavbě parkovacího domu. Na pozemku se nachází kromě zeleně i komunikace – a to parkoviště (postaveno cca 2006), které je součástí pozemku. Trvalé porosty nacházející se na pozemku – viz. samostatný přehled níže, pro účel ocenění je uvažováno s přehledem uvedeným na stránkách [www.stromypodkontrolou.cz](http://www.stromypodkontrolou.cz). Pozemek je užíván jako veřejné prostranství a ostatní místní komunikace – plochy pro parkování. Celková výměra pozemku činí 1653 m<sup>2</sup>.

Na pozemku se nachází telekomunikační vedení spol. CETIN, podzemní teplovodní vedení spol. VEOLIA Energie ČR, potrubí kanalizace DN 200 ve správě městského obvodu (odkanalizování parkoviště) a na hranici pozemku vodovodní řad VTL DN 100, spol. OVaK. (je připravována rekonstrukce a změna polohy vodovodního řadu). Dále zde, rovněž na hranici pozemku, prochází podzemní kabelové vedení NN pro veřejné osvětlení – ve správě spol. Ostravské komunikace.

Trvalé porosty:

pořadové číslo	dřevina	druh	fyzilogické stáří	předpok.stáří	perspektivita
153	Lípa malolistá	strom	dospělý jedinec	20-30	perspektivní
154	Lípa malolistá	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní
155	Lípa malolistá	strom	dospívající jedinec	15-20	neperspektivní *
156	Lípa malolistá	strom	dospělý jedinec	20-30	perspektivní
157	Lípa malolistá	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní
158	Bříza bělokorá	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní **
159	Bříza bělokorá	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní **
160	Lípa malolistá	strom	dospělý jedinec	20-30	perspektivní
161	Slivoň třešňová	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní **
162	Lípa malolistá	strom	dospělý jedinec	30-40	perspektivní

164	Javor mléčný	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní
165	Javor mléčný	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní
166	Habr obecný	strom	aklimatizovaný jedinec	10-15	perspektivní
167	Javor mléčný	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní
168	Habr obecný	strom	aklimatizovaný jedinec	10-15	perspektivní
169	Habr obecný	strom	aklimatizovaný jedinec	10-15	perspektivní
170	Habr obecný	strom	aklimatizovaný jedinec	10-15	perspektivní
171	Javor mléčný	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní

\* - stromy neperspektivní jsou, pro svá poškození určeny ke kácení – nebudou v ocenění zahrnuty  
 \*\* - u těchto stromů není navrženo žádné pěstební opatření, strom bude oceněn plnou cenou



Prevedení GP do katastrální mapy. Jedná se o přibližné zakreslení polohy na stránkách <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> – dle tohoto zakreslu budou určeny stromy, které budou součástí pozemku parc.č.1013/125.

#### 4. Použitá metodika ocenění

Obvyklá cena je dle zák. 151/1997 Sb. definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a

kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Výše popsaná obvyklá cena je tedy cena za jakou by mohla být označená nemovitost v daném čase a místě prodána či koupena.

**Věcná hodnota** je nákladová cena, tj. cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění (reprodukční cena), po odečtení opotřebení stavby (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocen). Je to reprodukční cena stavby snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zák. č.151/1997 Sb., je dle §2, odst. 3 obdobou této ceny nákladový způsob oceňování, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě jeho ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Pro výpočet nákladové ceny, resp. věcné hodnoty stavby je použita metoda výpočtu dle cenového předpisu platného ke dni ocenění bez použití indexačního koeficientu pro úpravu ceny stavby dle polohy a trhu.

Dle §2 odst.3 zákona č.151/1997 Sb., se, v případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje majetek a služba tržní hodnotou. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení tržní hodnoty musí být v ocenění uvedeny.

**Tržní hodnota** je definována zákonem č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č.151/1997 Sb., kde se tržní hodnotou 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.

Tržní hodnota objektu bude určena dle § 1b (Určení tržní hodnoty) vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb. a vyhlášky č.488/2020 Sb.. V souladu s § 1c vyhlášky je spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určena i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění jsou odůvodněny v části E.

Při stanovení obvyklé ceny ( tržní hodnoty) budou použity tyto metody :

- 1. Obvyklá cena - Porovnání na základě jednotkové ceny
- 2. Zjištění ceny dle platného oceňovacího předpisu
- 3. Zjištění nákladové ceny staveb

## 5. Obsah posudku

### 1. URČENÍ CENY OBVYKLÉ

1.1.) Pozemek parc.č. 1013/125

### 2. ZJIŠTĚNÍ CENY DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

2.1.) Pozemek parc.č. 1013/125

2.2.) Inženýrské stavby, (komunikace, odvodnění)

2.3.) Trvalé porosty

### 3. URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

## D. Posudek

### 1. Určení ceny obvyklé

#### Indexová porovnávací metoda pro určení obvyklé ceny pozemků

##### Popis použité metodiky

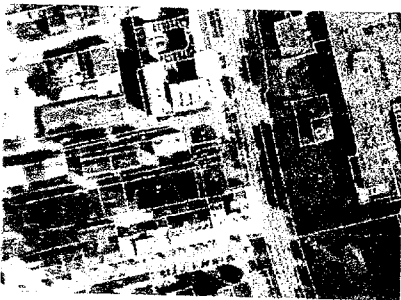
Tato metoda spočívá v porovnání skutečně sjednaných cen několika pozemků s pozemkem oceňovaným. U každého z pozemků se známou tržní cenou vypočteme *jednotkovou cenu srovnávacího pozemku*  $JCS_{I-X}$ . Pro tento pozemek vypočteme násobením příslušných koeficientů *index srovnávacího pozemku*  $I_{SI-X}$ . Poté získáme *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku*  $NJCS_{I-X}$ , kde index  $I=1,00$ . Z jednotlivých  $NJCS_{I-X}$  pak získáme průměrnou *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku*  $NJCS$ . Tu vynásobíme získaným *indexem oceňovaného pozemku*  $I_0$  a obdržíme odhad *jednotkové ceny oceňovaného pozemku*  $JCO$ .  $I_S$ ,  $I_0$  indexy pozemků srovnávacích a oceňovaného pozemku, které jsou stanoveny na základě těchto kritérií:

- A – Územní struktura
- B – Typ pozemku
- C – Třída velikosti obce
- D – Obchodní, respektive průmyslová poloha
- E – Územní připravenost, infrastruktura
- F – Speciální charakteristiky volitelné

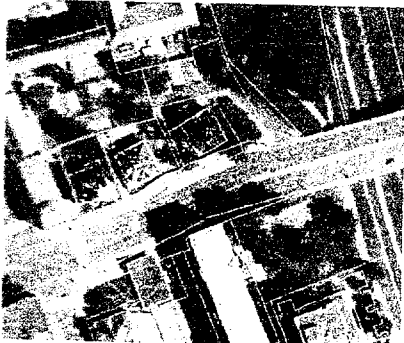
**Porovnávací pozemky:** Pro porovnání byly použity sjednané ceny pozemků nacházejících se v širším okolí centra Moravské Ostravy, jejichž prodej proběhl, vzhledem k současnému vývoji cen nemovitostí, v roce 2021, dle cenových údajů dostupných ze zveřejněných smluv a z cenových údajů katastru nemovitostí.



1) Pozemky parc.č.1294/2, 1294/3, 1310/37 a parc.č.3559/11 nacházející se na ulici **Českobratrská I**, v širším okolí centra města, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako ostatní plocha – jiná plocha. Mají výměru celkem 197 m<sup>2</sup>. Cena 985.000,- Kč. Jedná se o pozemky rozšiřující stavební pozemky pro komerční výstavbu. Pozemky se zřízenými VB a sítěmi. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy smíšené „bydlení a občanské vybavení“. Prodej 07/2021. Prodejní jednotková cena **5.000,- Kč/m<sup>2</sup>**.



2) Pozemek parc.č.1479/1, nacházející se na ulici **Nádražní**, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha – zeleň a má výměru 286 m<sup>2</sup>. Jedná se o volný pozemek vhodný k další výstavbě. Cena 1.700.000,- Kč. Pozemek bez věcných břemen. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy smíšené „bydlení a občanské vybavení“. Prodej 07/2021. Prodejní jednotková cena cca **5.944,- Kč/m<sup>2</sup>**.

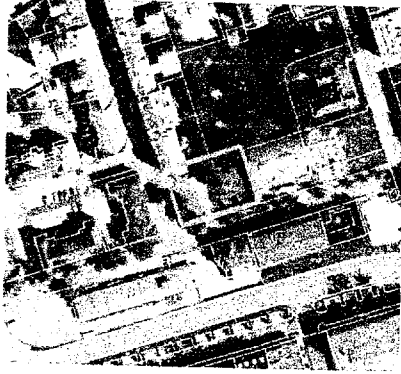


3) Pozemky parc.č. 947/5 a parc.č.947/8, nacházející se na ulici **Českobratrská II**, v širším centru města, nedaleko od oceňovaného pozemku a jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha – sportoviště. Pozemek 947/8 je zastavěn stavbou kupujícího č.p.1663, druhý pozemek ve funkčním celku, s VB a IS. Mají výměru celkem 719 m<sup>2</sup>. Cena 2.166.444,- Kč. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „občanské vybavení“. Prodej 06/2021. Prodejní jednotková cena cca **3.013,- Kč/m<sup>2</sup>**.

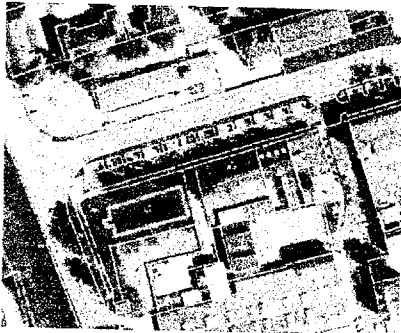




4) Pozemek parc.č.1115/9, nacházející se na ulici **Vítězná**, a je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada. Pozemek má výměru 426 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek doplňující užívání stavby č.p.1798, ve funkčním celku. Cena 2.450.000,- Kč. Pozemek bez věcných břemen. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „bydlení v bytových domech“ Prodej 08/2021. Prodejní jednotková cena cca **5.751,- Kč/m<sup>2</sup>**.



5) Pozemek parc.č. 298/1, nacházející se na ulici **Kolejní**, v širším centru města, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha – zeleň a má výměru 1138 m<sup>2</sup>. Cena 4.000.000,- Kč. Jedná se o nezastavěný pozemek vhodný k další výstavbě, současně užívaný jako zeleň a v části jako příjezdová komunikace do dvorního traktu. Pozemek s VB vedení IS. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení a občanské vybavení“. Prodej 05/2021. Prodejní jednotková cena cca **3.515,- Kč/m<sup>2</sup>**.



6) Pozemek parc.č.293/7, nacházející se na ulici **Švabinského**, v širším okolí centra města, je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště, a má výměru 579 m<sup>2</sup>. Cena 2.200.000,- Kč. Jedná se o nezastavěný pozemek, vhodný k další výstavbě, bez věcných břemen a vedení sítí. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení a občanské vybavení“. Prodej 05/2021. Prodejní jednotková cena cca **3.800,- Kč/m<sup>2</sup>**.

### Ocenění pozemků Indexovou porovnávací metodou:

#### Porovnávací pozemky

(pozemky se známou výměrou a cenou)

##### 1) Českobratrská I.

Výměra srovnávacího pozemku:	$VS_1$	m <sup>2</sup>	197,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	$JCS_1$	Kč/m <sup>2</sup>	5.000,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_1 = VS_1 \times JCS_1$	Kč	985.000,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A Územní struktura	Širší centrum města		1,05
B Typ stavebního pozemku	Stavební - volný		1,00
C Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00
D Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní i obytná		1,15
E Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,10
F Speciální charakteristiky volitelné	VB, vedení IS		1,00
Čekový index srovnávacího pozemku:	$I_1 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,33
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_1 = JCS_1 / I_1$	Kč/m <sup>2</sup>	3.759,40

##### 2) Nádražní

Výměra srovnávacího pozemku:	$VS_2$	m <sup>2</sup>	286,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	$JCS_2$	Kč/m <sup>2</sup>	5.944,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_2 = VS_2 \times JCS_2$	Kč	1.700.000,-

Koeficienty pro výpočet indexu:

A	Územní struktura	Širší centrum města		1,05
B	Typ stavebního pozemku	Stavební – volný		1,00
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní i obytná		1,15
E	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,10
F	Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou		1,05
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_2 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,39
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_2 = JCS_2 / I_2$	Kč/m <sup>2</sup>	4.276,26

**3) Českobratrská II.**

Velikost srovnávacího pozemku:	$VS_3$	m <sup>2</sup>	719,00	
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	$JCS_3$	Kč/m <sup>2</sup>	3.013,-	
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_3 = VS_3 \times JCS_3$	Kč	2.166.444,-	
Koeficienty pro výpočet indexu:				
A	Územní struktura	Širší centrum města	1,05	
B	Typ stavebního pozemku	Stavební + funkční celek	0,95	
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,00	
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní	1,05	
E	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá	1,00	
F	Speciální charakteristiky volitelné	VB, vedení IS	1,00	
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_3 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,05
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_3 = JCS_3 / I_3$	Kč/m <sup>2</sup>	2.869,52

**4) Vítězná**

Velikost srovnávacího pozemku:	$VS_4$	m <sup>2</sup>	426,00	
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	$JCS_4$	Kč/m <sup>2</sup>	5.751,-	
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_4 = VS_4 \times JCS_4$	Kč	2.450.000,-	
Koeficienty pro výpočet indexu:				
A	Územní struktura	Širší centrum města	1,10	
B	Typ stavebního pozemku	Stavební - funkční celek	0,95	
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,00	
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytná i obchodní rezidenční	1,20	
E	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá	1,10	
F	Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou	1,05	
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_4 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,45
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_4 = JCS_4 / I_4$	Kč/m <sup>2</sup>	3.969,21

**5) Kolejní**

Velikost srovnávacího pozemku:	$VS_5$	m <sup>2</sup>	1138,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	$JCS_5$	Kč/m <sup>2</sup>	3.515,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_5 = VS_5 \times JCS_5$	Kč	4.000.000,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	Širší centrum města	1,00
B	Typ stavebního pozemku	Stavební - volný	1,00
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,00
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní lepší	1,05

A. Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
B. Speciální charakteristiky volitelné	VB, vedení sítí		1,00
Celkový index srovnávacího pozemku:	$I_5 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,05
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_5 = JCS_5 / I_5$	Kč/m <sup>2</sup>	3.347,62

## 5) Švabinského

Výměra srovnávacího pozemku:	$VS_6$	m <sup>2</sup>	579,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	$JCS_6$	Kč/m <sup>2</sup>	3.800,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_6 = VS_6 \times JCS_6$	Kč	2.200.000,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A. Územní struktura	Širší centrum města		1,00
B. Typ pozemku	Stavební - volný		1,00
C. Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00
D. Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní lepší		1,05
E. Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
F. Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou		1,05
Celkový index srovnávacího pozemku:	$I_6 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,10
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_6 = JCS_6 / I_6$	Kč/m <sup>2</sup>	3.454,55
<b>Průměrná normalizovaná jednotková cena srovnávacích pozemků:</b>	<b><math>NJCS</math></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>3.612,26</b>

## 1.1) Pozemek parc.č. 1013/125

Jednotková výměra pozemku:	$VS_0$	m <sup>2</sup>	1653,00
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A. Územní struktura	Širší centrum města		1,00
B. Typ stavebního pozemku	Stavební volný		1,00
C. Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00
D. Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytná		1,00
E. Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
F. Speciální charakteristiky volitelné	VB, vedení IS		1,00
Celkový index oceňovaných pozemků	$I_0 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,00
Jednotková cena oceňovaných pozemků	$JCO = NJCS \times I_0$	Kč/m <sup>2</sup>	3.612,26
<b>Jednotková cena oceňovaných pozemků po zaokrouhlení:</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>3.612,00</b>
<b>Obvyklá cena pozemku parc.č.1013/125 po zaokrouhlení:</b>	Výměra 1 653 m <sup>2</sup>	<b>Kč</b>	<b>5.970.600,00</b>

## 2. Zjištění ceny dle platného oceňovacího předpisu

Oceňování je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 237/2000 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 137/2019 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015

Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Ostrava-město  
Obec: Ostrava  
Katastrální území: Moravská Ostrava  
Počet obyvatel: 287 968

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZCv = 1\,167,00 \text{ Kč/m}^2$   
Cena pozemků dle cenové mapy č.21 stavebních pozemků Města Ostravy  $1\,050,00 \text{ Kč/m}^2$

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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 zanedbatelným nebezpečím výskytu zaplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce:		1,00
8. Poloha obce:		1,00
9. Občanská vybavenost obce:		1,00
10. V případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0:		1,00

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	$P_i$
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Přesahující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	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 pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Komerční využitelnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Zóna bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bli	II	0,00

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,642$$

$$I_{T+P} = I_T * I_P = 0,681$$

**2.1.) Pozemek parc.č. 1013/125****Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace****Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
1 V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
1 Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
1 Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,30
P5. Komerční využití	
1 Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,330$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Značení	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	1 167,-	0,330 1,000	385,11

Číslo	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - zeleň	1013/125	1653	385,11	636 586,83
§ 4 odst. 3	stavební pozemek - celkem		1653		<b>636 596,83</b>

§ 4 odst. 3 - zjištěná cena celkem

= **636 586,83 Kč****2.2. Inženýrské stavby****2.2.1. Parkoviště**

Ustanovené parkoviště betonová zámková dlažba šedá 20/20/8, obrubníky betonové silniční, výměra 1653,25 m<sup>2</sup>, odkanalizováno do jednotné kanalizace.

**2.2.1.1. Parkoviště plocha****Značení pro potřeby ocenění**§ 17  
§ 17 odst. 1 písm. a) speciální pozemní stavby:

§ 17 odst. 2 písm. a)

§ 17 odst. 2 písm. b)

§ 17 odst. 2 písm. c) charakteristika (materiálová)

§ 17

5. Komunikace pozemní

Plochy charakteru pozemních komunikací  
dlážděný

konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství:

898,25 m<sup>2</sup> plochy komunikace**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 075,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,4590

Základní cena upravená cena Kč/m<sup>2</sup>

= 3 172,11

Plná cena: 898,25 m<sup>2</sup> \* 3 172,11 Kč/m<sup>2</sup>

= 2 849 347,81 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)

\* 0,750

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub> – věcná hodnota stavby

= 2 137 010,86 Kč

Koeficient pp

\* 0,681

Cena stavby CS

= 1 455 304,40 Kč

Parkoviště plocha - zjištěná cena

= 1 455 304,40 Kč

2.2 a.2) Obrubník parkoviště**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Technická úprava § 18:

9.13. Obrubník betonový - montovaný do průřezu  
0,05 m<sup>2</sup>, lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Délka:

152,20 m

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 370,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,4590

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 091,80

Plná cena: 152,20 m \* 1 091,80 Kč/m

= 166 171,96 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)

\* 0,750

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub> – věcná hodnota stavby

= 124 628,97 Kč

Koeficient pp

\* 0,681

Cena stavby CS

= 84 872,33 Kč

Obrubník parkoviště - zjištěná cena

= 84 872,33 Kč

2.2.a.3) Kanalizace – odvodnění parkoviště**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
 Délka: 56,00 m

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>4 704,19</u>
Plná cena: 56,00 m * 4 704,19 Kč/m	=	<b>263 434,64 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 15 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 60 = 25,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 25,0 \% / 100)$   
 Nákladová cena stavby  $CS_N$  – věcná hodnota stavby

*	0,750
=	<u>197 575,98 Kč</u>

Koeficient pp  
 Cena stavby CS

*	0,681
=	<u>134 549,24 Kč</u>

Kanalizace - zjištěná cena

=	<u><u>134 549,24 Kč</u></u>
---	-----------------------------

2.2.a.4) Kanalizační vpusti uliční**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -  
 hloubka 2 m  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
 Výměra: 3,00 ks

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<u>22 689,-</u>
Plná cena: 3,00 ks * 22 689,- Kč/ks	=	<b>68 067,- Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 15 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 60 = 25,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 25,0 \% / 100)$   
 Nákladová cena stavby  $CS_N$  – věcná hodnota stavby

*	0,750
=	<u>51 050,25 Kč</u>

Koeficient pp	*	0,681
Cena stavby CS	=	<u>34 765,22 Kč</u>
Kanalizační vpusti uliční - zjištěná cena	=	<u>34 765,22 Kč</u>

**2.3) Trvalé porosty**

Obvyklá cena trvalých porostů je určena dle výše ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu.

**Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název Typ	Jedn. cena [Kč /jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč /jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
lipa obecná Listnaté stromy III	13 160,-	- 30 %	20 roků 9 212,-	2,00 ks 18 424,-
lipa obecná Listnaté stromy III	25 160,-	- 30 %	30 roků 17 612,-	3,00 ks 52 836,-
lipa obecná Listnaté stromy III	25 160,-	- 50 %	40 roků 12 580,-	1,00 ks 12 580,-
plátník bělokorá Listnaté stromy I	10 080,-		20 roků 10 080,-	2,00 ks 20 160,-
slivoň myrabolán Listnaté stromy II	11 280,-		20 roků 11 280,-	1,00 ks 11 280,-
avor mléč Listnaté stromy II	11 280,-	- 30 %	20 roků 7 896,-	4,00 ks 31 584,-
jablko obecné Listnaté stromy III	13 160,-	- 15 %	15 roků 11 186,-	4,00 ks 44 744,-
<b>Spolučet:</b>				191 608,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	1,200
<b>Čelkem - okrasné rostliny</b>			=	<u>172 447,20 Kč</u>
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>			=	<u>172 447,20 Kč</u>

**Rekapitulace zjištěné ceny inženýrské stavby - komunikace, odvodnění:**

1 - parkoviště	1 455 304,- Kč
2 - obrubník parkoviště	84 872,- Kč
3 - kanalizace - odvodnění	134 549,- Kč
4 - kanalizační vpusti uliční	34 765,- Kč

**Zjištěná cena celkem po zaokrouhlení dle §50:** 1.709.490,- Kč

**Rekapitulace zjištěné ceny trvalé porosty**

Trvalé porosty	172 447,- Kč
<b>Zjištěná cena celkem po zaokrouhlení dle §50:</b>	<u>172.450,- Kč</u>



**Rekapitulace ceny nákladové – věcné hodnoty zpevněné plochy:**

1. parkoviště	2 137 011,- Kč
2. obrubník parkoviště	124 629,- Kč
3. kanalizace - odvodnění	197 576,- Kč
4. kanalizační vpusti uliční	51 050,- Kč

**Nákladová cena celkem po zaokrouhlení dle §50:** **2.510.270,- Kč**

**Tržní hodnota zpevněných ploch a jejich součástí** **2.510.300,- Kč**

**4. Určení tržní hodnoty**

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.

**Rekapitulace**

Rozdělení jednotlivých cen:	Obvyklá cena	Zjištěná cena	Tržní hodnota
Pozemek parc.č. 1013/125 - jednotková cena	3.612,- Kč/m <sup>2</sup>	385,- Kč/m <sup>2</sup>	3.612,- Kč/m <sup>2</sup>
<b>Pozemek parc.č.1013/125 – celková cena</b>	<b>5.970.600,-Kč</b>	<b>636.590,- Kč</b>	<b>5.970.600,- Kč</b>
Zpevněné plochy	X	1.709.490,- Kč	2.510.300,- Kč
Trvalé porosty	172.500,- Kč	172.450,- Kč	172.500,- Kč
<b>Cena pozemku vč. příslušenství a součástí:</b>	<b>X</b>	<b>2.518.530,- Kč</b>	<b>8.653.400,-Kč</b>

Vzhledem ke skutečnosti, že inženýrské stavby komunikací nejsou předmětem samostatného obchodování a nelze stanovit obvyklou cenu na základě porovnání s cenami dosaženými při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, bude namísto obvyklé ceny určené porovnáním určena tržní hodnota nemovitých věcí dle §1b platného oceňovacího předpisu, a to na základě nákladového ocenění těchto staveb.

Dle §2 odst.3 zákona č.151/1997 Sb., se majetek, v případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje majetek a služba tržní hodnotou. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musí být v ocenění uvedeny.

Pro určení tržní hodnoty staveb byla použita výše nákladové ceny staveb zjištěná dle platného oceňovacího předpisu, tj. dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. bez použití indexačního koeficientu pro úpravu ceny stavby dle polohy a trhu.

## E. Odůvodnění

Odůvodnění v rozdílech mezi tržní hodnotou (obvyklou cenou) a cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu požadované v §1c):

Rozdělení jednotlivých cen:	Zjištěná cena	Tržní hodnota
Pozemek parc.č. 1013/125 - jednotková cena	385,- Kč/m <sup>2</sup>	3.612,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek parc.č.1013/125- celková cena	636.590,- Kč	5.970.600,- Kč
Zpevněné plochy	1.709.490,- Kč	2.510.300,- Kč
Trvalé porosty	172.450,- Kč	172.500,- Kč
<b>Cena pozemku vč. příslušenství a součástí:</b>	<b>2.518.530,- Kč</b>	<b>8.653.400,-Kč</b>

Rozdíl v cenách je způsoben jednak rozdílem v ceně stavebních pozemků – rozdíl mezi cenou obvyklou, resp. tržní hodnotou (3.612,- Kč/m<sup>2</sup>) a cenou zjištěnou (385,- Kč/m<sup>2</sup>) činí 3.227,- Kč/m<sup>2</sup>. Cena zjištěná je cena pozemku podle převažujícího stávajícího způsobu užití – komunikace a veřejné prostranství. Cena obvyklá je určena porovnáním s prodeji pozemků vhodných k výstavbě, kterým tento pozemek, při respektování podmínek daných územním plánem je. Porovnáme-li cenu pozemku s platnou cenovou mapou stavebních pozemků – plocha s cenovou úrovní 1.050,-Kč/m<sup>2</sup> se u tohoto pozemku v cenové mapě vyskytuje od 1.1.2014 – vzhledem k růstu cen nemovitých věcí, není tato cena odpovídající.

Rozdíl mezi cenou zjištěnou a tržní hodnotou inženýrských staveb – zpevněných ploch, je ovlivněn vyšší indexačního koeficientu pro úpravu ceny stavby dle polohy a trhu, který u nákladové ceny není uplatněn.

Obvyklá cena pozemku, která je stanovena na základě porovnání skutečně sjednaných cen prodaných pozemků v okolních lokalitách, srovnatelných s lokalitou oceňovaného pozemku, může být od ceny dané cenovou mapou odlišná – ta je stanovena dle sjednaných cen jednak s jistým časovým zpožděním, a jednak také pokud v dané oblasti nedojde k prodejm – cena zůstává stále v určité cenové úrovni.

Cena věcného břemene je zahrnuta v obvyklé ceně pozemku, úpravou indexu F a to i ve vztahu k ostatním porovnávaným pozemkům.

Každá ze sjednaných cen je ovlivněna řadou faktorů, uplatňovaných zvláště při ocenění takto výjimečných nemovitostí, jako jsou pozemky v centrální části třetího největšího města České republiky. Skutečné ceny, zaplacené při transakci, týkající se předmětů oceněných nemovitostí, se mohou lišit od cen daných oceňovacím předpisem, díky mnoha aspektům, jakými jsou např. motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Jelikož vlivem pandemie byla a je současná globální i tuzemská makroekonomická situace značně narušena, stanovení obvyklé ceny předmětného majetku nepředpokládá, pro další vývoj zhoršení situace a s tím i související hospodářskou recesi. Údaje uvedené ve znaleckém posudku počítají s tím, že vývoj cen bude probíhat nadále v optimálních podmínkách trhu.

## F. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo určení ceny obvyklé nemovité věci - části pozemku parc.č. 1013/123, oddělené na základě geometrického plánu č. 6304-406/2021 jako pozemek parc.č.1013/125 včetně příslušenství a součástí, zapsaného na LV 2577 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla určena tržní hodnota nemovitých věcí.

### Rekapitulace cen

Rozdělení jednotlivých cen:	Tržní hodnota
Pozemek parc.č. 1013/125 - jednotková cena	3.612,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek parc.č. 1013/125 - výměra 1.653 m <sup>2</sup>	5.970.600,- Kč
Zpevněné plochy	2.510.300,- Kč
Trvalé porosty	172.500,- Kč
<b>Cena pozemku vč. příslušenství a součástí činí po zaokrouhlení:</b>	<b>8.653.400,-Kč</b>

Tržní hodnota je určena dle § 1b (Určení tržní hodnoty) vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb. a vyhlášky č.488/2020 Sb. V souladu s § 1c vyhlášky je spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určena i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění byly náležitě odůvodněny v části E.

Tržní hodnota nemovitých věcí je určena jednak na základě výsledků metody cenového porovnání, na základě provedené analýzy, dle skutečně sjednaných cen, která nejlépe postihuje současný stav na trhu s nemovitými věcmi. Dále je tržní hodnota inženýrské stavby – komunikace určena ve výši nákladové ceny stavby, tzn. cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, po odečtení opotřebení stavby. Hodnota trvalých porostů je určena dle ceny zjištěné podle platného oceňovacího předpisu.

Tržní hodnota nemovité věci - části pozemku parc.č. 1013/123, oddělené na základě geometrického plánu č. 6304-406/2021 jako pozemek parc.č.1013/125 včetně příslušenství a součástí, zapsaného na LV 2577 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, určená k datu ocenění činí:

**8.653.400,- Kč** slovy: Osmmilionůšestsetpadesátřitisícečtyřista Kč.

**Ceny ve znaleckém posudku jsou určeny bez DPH.**

Za předpokladu, že nedojde od data vypracování znaleckého posudku k žádným významným změnám, vztahujícím se k oceňovaným nemovitostem, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výsledné hodnoty v tomto posudku za udržitelné po dobu 6 měsíců od data zpracování tohoto znaleckého posudku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2021 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Ostrava

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Uzemí: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 2577

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	00845451	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1013/54	377	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 2691, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 1013/54				
1013/123	6312	ostatní plocha	zeleň	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vztahu

Věcné břemeno zřízení a provozování vedení  
telekomunikačního vedení dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 28492170

Povinnost k

Parcela: 1013/123

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.04.2005. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 25.04.2005.

V-3516/2005-807

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti  
Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 145533.

Z-28857/2009-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno vedení

a provozování kabelového vedení kVN s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s provozem,  
opravami, údržbou a odstraňováním dle čl. II. smlouvy  
v rozsahu GP č. 3561-534/2011

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1013/123

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.11.2011. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 30.11.2011.

V-13628/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno vedení

provozování, údržby, oprav a odstraňování veřejné podzemní sítě elektronických

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2021 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 2577

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

: vztahu

komunikací dle čl. II. smlouvy  
v rozsahu GP č. 4475-659/2013

Oprávnění pro

PODA a.s., 28. října 1168/102, Moravská Ostrava, 70200  
Ostrava, RČ/IČO: 25816179

Povinnost k

Parcela: 1013/123

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.08.2013. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 11.09.2013.

V-10010/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Oprávnění pro

OVANET a.s., Hájkova 1100/13, Přívoz, 70200 Ostrava,  
RČ/IČO: 25857568OVANET a.s., Hájkova 1100/13, Přívoz, 70200 Ostrava,  
RČ/IČO: 29399491

Povinnost k

Parcela: 1013/123

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2003. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 21.05.2003.

V-2235/2003-807

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona ze dne 30.04.2012.

Z-8446/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje

: vztahu

Měna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1013/54

Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Přívoz I

Povinnost k

Parcela: 1013/123, Parcela: 1013/54

Poznámky a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:380/1994

Z-1600380/1994-807

Pro: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská  
Ostrava, 70200 Ostrava

RČ/IČO: 00845451

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2021 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 2577

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Účel:

POLVZ:1507/1999

Z-1601507/1999-807

Pro: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská  
Ostrava, 70200 Ostrava

RČ/IČO: 00845451

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

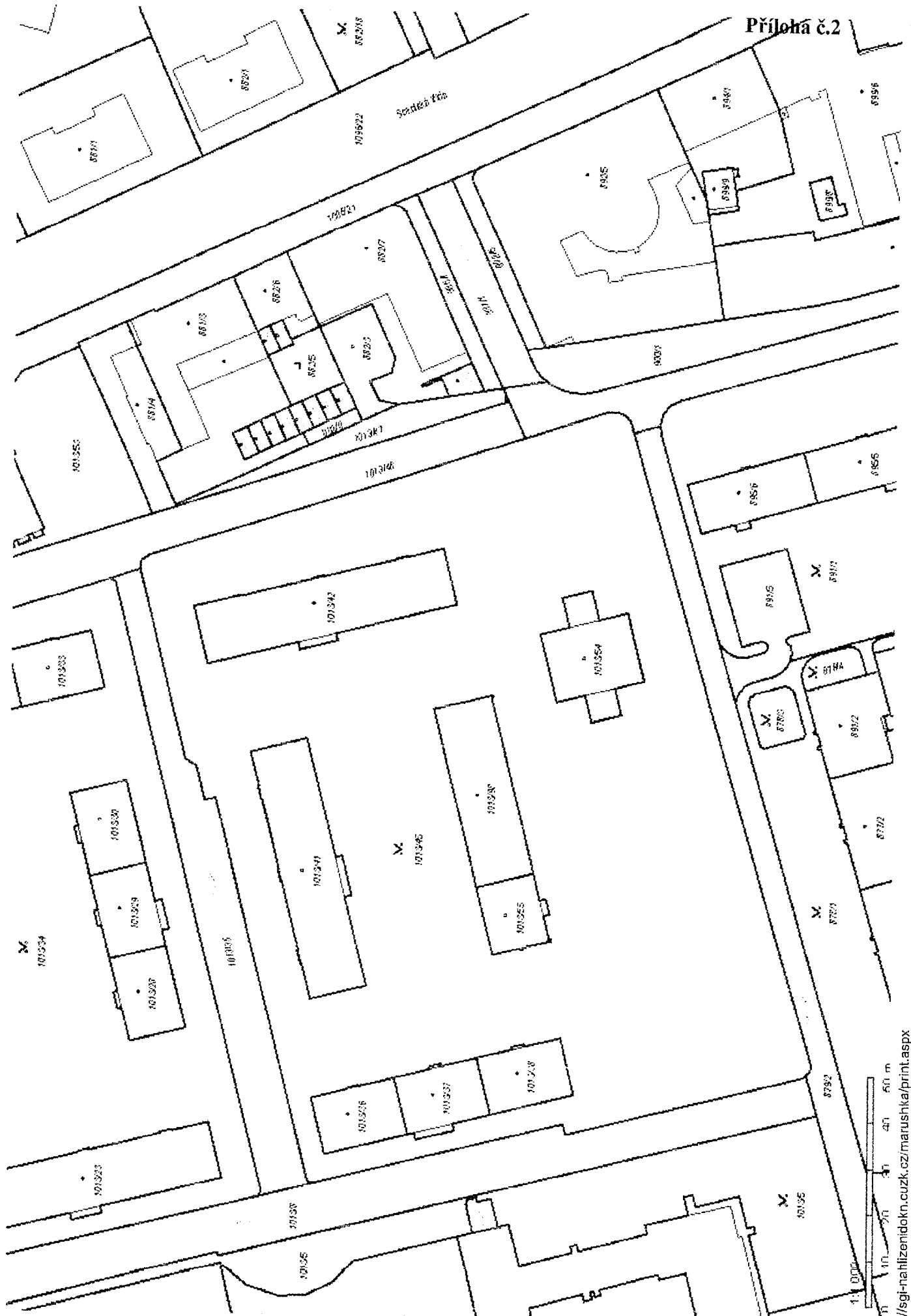
vytvořil:

Vyhotoveno: 15.11.2021 08:47:56

úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

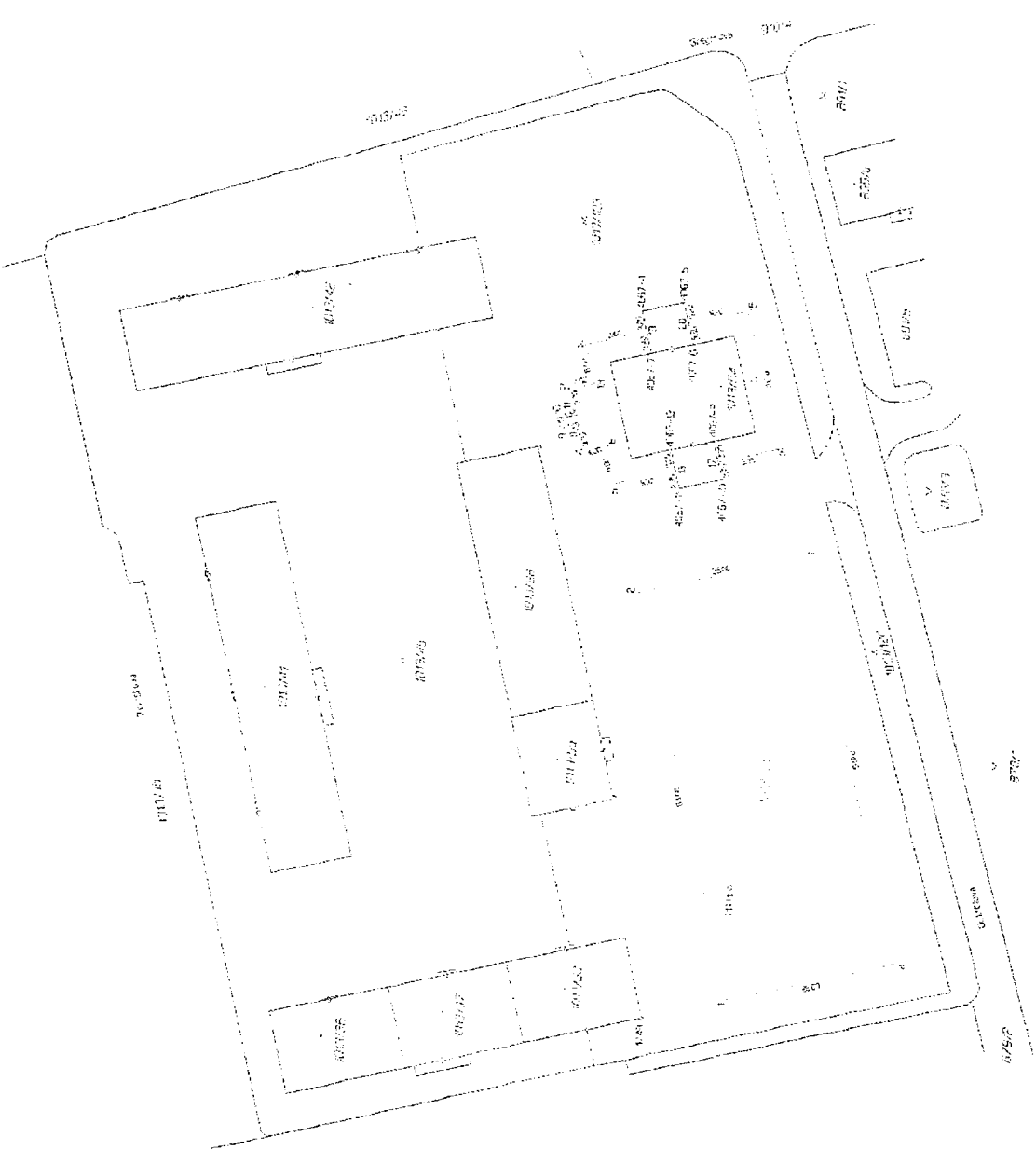
strana 3



Město: Praha 4, územní č. 1150  
Okres: Praha 4, územní č. 1150/1, 1150/2, 1150/3, 1150/4, 1150/5, 1150/6, 1150/7, 1150/8, 1150/9, 1150/10, 1150/11, 1150/12, 1150/13, 1150/14, 1150/15, 1150/16, 1150/17, 1150/18, 1150/19, 1150/20, 1150/21, 1150/22, 1150/23, 1150/24, 1150/25, 1150/26, 1150/27, 1150/28, 1150/29, 1150/30, 1150/31, 1150/32, 1150/33, 1150/34, 1150/35, 1150/36, 1150/37, 1150/38, 1150/39, 1150/40, 1150/41, 1150/42, 1150/43, 1150/44, 1150/45, 1150/46, 1150/47, 1150/48, 1150/49, 1150/50, 1150/51, 1150/52, 1150/53, 1150/54, 1150/55, 1150/56, 1150/57, 1150/58, 1150/59, 1150/60, 1150/61, 1150/62, 1150/63, 1150/64, 1150/65, 1150/66, 1150/67, 1150/68, 1150/69, 1150/70, 1150/71, 1150/72, 1150/73, 1150/74, 1150/75, 1150/76, 1150/77, 1150/78, 1150/79, 1150/80, 1150/81, 1150/82, 1150/83, 1150/84, 1150/85, 1150/86, 1150/87, 1150/88, 1150/89, 1150/90, 1150/91, 1150/92, 1150/93, 1150/94, 1150/95, 1150/96, 1150/97, 1150/98, 1150/99, 1150/100

1.1. 1150/101 1150/102 1150/103 1150/104 1150/105 1150/106 1150/107 1150/108 1150/109 1150/110 1150/111 1150/112 1150/113 1150/114 1150/115 1150/116 1150/117 1150/118 1150/119 1150/120 1150/121 1150/122 1150/123 1150/124 1150/125 1150/126 1150/127 1150/128 1150/129 1150/130 1150/131 1150/132 1150/133 1150/134 1150/135 1150/136 1150/137 1150/138 1150/139 1150/140 1150/141 1150/142 1150/143 1150/144 1150/145 1150/146 1150/147 1150/148 1150/149 1150/150 1150/151 1150/152 1150/153 1150/154 1150/155 1150/156 1150/157 1150/158 1150/159 1150/160 1150/161 1150/162 1150/163 1150/164 1150/165 1150/166 1150/167 1150/168 1150/169 1150/170 1150/171 1150/172 1150/173 1150/174 1150/175 1150/176 1150/177 1150/178 1150/179 1150/180 1150/181 1150/182 1150/183 1150/184 1150/185 1150/186 1150/187 1150/188 1150/189 1150/190 1150/191 1150/192 1150/193 1150/194 1150/195 1150/196 1150/197 1150/198 1150/199 1150/200

Kategorie stavby		Název stavby		Měřítko		Výstavba		Výstavce		Stavba		Převzato		Uvedeno do provozu		Výstavba		Výstavce		Stavba		Převzato	
Okres	Město	Okres	Město	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000
1150/1	Praha 4	1150/1	Praha 4	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000
1150/2	Praha 4	1150/2	Praha 4	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000
1150/3	Praha 4	1150/3	Praha 4	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000
1150/4	Praha 4	1150/4	Praha 4	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000
1150/5	Praha 4	1150/5	Praha 4	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000
1150/6	Praha 4	1150/6	Praha 4	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000
1150/7	Praha 4	1150/7	Praha 4	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000
1150/8	Praha 4	1150/8	Praha 4	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000
1150/9	Praha 4	1150/9	Praha 4	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000
1150/10	Praha 4	1150/10	Praha 4	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000	1:500	1:1000



GRMETRICKÝ PLÁN  
1:500  
1150/10/1/1





Znalecký posudek pro oděrné ceny obyčejné nemovité věci - části pozemku parc.č. 1013/123, odděleno od pozemku geometrického plánu č. 6304-406/2021 jako pozemek parc.č. 1013/125 včetně příslušenství a stavby zapsaného na LV 2577 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, byl zpracován samostatně níže uvedeným znalcem.

Kompetence pro zpracování tohoto znaleckého posudku přibrán.

#### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 15.09.2007,č.j.: Spr 3484/07 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, oděrné ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 32449/21.

V Ludgeřovicích 16.11.2021

