

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1 - 1179/31/17

o ceně pozemku č. 1706/1, který se nachází v katastrálním území Slezská Ostrava v obci Ostrava v okrese Ostrava - město



Objednavatel znaleckého posudku:

VÍTKOVICE ARÉNA a.s., RČ/IČO: 25911368
Rudná 3077/135
700 30 Ostrava - Zábřeh

Účel znaleckého posudku:

ocenění se provádí za účelem vkladu nemovitého majetku a majetku areálu „Stadion Bazaly“ do základního kapitálu společnosti VÍTKOVICE ARÉNA a.s.

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 4.6.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Balnar



Počet stran: 6 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Ostravě 10.6.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě požadavku společnosti VÍTKOVICE ARĚNA a.s. je úkolem znalce vypracování doplňku ke znaleckému posudku č. 1179/31/17 ze dne 25.5.2017 o ceně pozemku č. 1706/1, který se nachází v katastrálním území Slezská Ostrava v obci Ostrava v okrese Ostrava - město.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Stadión Bazaly
Adresa předmětu ocenění: Bukovanského 1028
702 00 Ostrava - Slezská Ostrava
LV: 3195
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Slezská Ostrava
Počet obyvatel: 292 681

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.6.2017 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Geometrický plán pro rozdělení pozemku, který vypracoval Ing. Tomáš Kramoliš pod číslem plánu 4022- 50 /2016 a č. 137/2016 ze dne 14.5.2016
- Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy, kterou vydal Magistrát města Ostravy s platností od 1.1.2017
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Statutární město Ostrava, Prokešovo nám. 1803/8, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Statutární město Ostrava, Prokešovo nám. 1803/8, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava, vlastnictví: výhradní
Pozemek č. 1706/1 - ostatní plocha - 56 533 m²
sportovní a rekreační plocha

Vlastník :

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8
702 00 Ostrava - město

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec měl k dispozici Geometrický plán pro rozdělení pozemku, který vypracoval Ing. Tomáš Kramoliš pod č. 137/2016 ke dni 14.5.2016.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek č. 1706/1, který je vedený v druhu jako ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha. Na pozemku se nachází převážná část sportovního areálu Bazaly.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů MF ČR vyhlášky č. 151/1997 Sb. k datu vypracování doplňku ke znaleckému posudku vč. stanovení obvyklé ceny.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Parcela č. 1706/1

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Parcela č. 1706/1

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha. Na pozemku se nachází převážná část sportovního areálu Bazaly.

Pozemek je oceněn v Cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy částkou ve výši 490,- Kč/m². Jednotková cena byla převzata z této cenové mapy.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| § 2 cen. mapa | ostatní plocha | 1706/1 | 56 533,00 | 490,00 | 27 701 170,- |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 56 533,00 | | 27 701 170,- |

Parcela č. 1706/1 - zjištěná cena = 27 701 170,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Parcela č. 1706/1

27 701 170,- Kč

Výsledná cena - celkem:

27 701 170,- Kč

slovy: Dvacetsedmmilionůsedmsetjedentisícjednostosedmdesát Kč

Obvyklá cena :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (Zákon č. 151/1997 Sb.) rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo podobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

S ohledem na tvorbu cenové mapy (základem tvorby cenové mapy je vyhodnocení kupních smluv v posledním období) je možno cenu uvedenou v této cenové mapě považovat za cenu obvyklou v daném místě a čase.

Pozemek č. 1706/1

-

27 701 170 ,- Kč

S ohledem na rekapitulaci obvyklých cen uvedených na str. 56 ve znaleckém posudku č. 1179/31/17 ze dne 25.5.2017 je upravena obvyklá cena následovně :

Upravená cena administrativní

-

86 509 673 ,- Kč

S ohledem na rekapitulaci administrativních cen uvedených na str. 58 a str. 59 ve znaleckém posudku č. 1179/31/17 ze dne 25.5.2017 je upravena obvyklá cena následovně :

Upravená celková obvyklá cena

-

86 508 930 ,- Kč

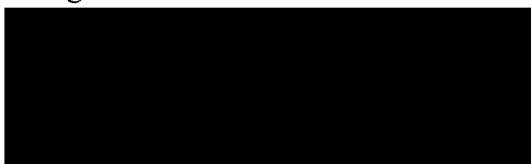
slovy : osmdesátšestmilionůpětsetosmtisícdevětsetřicet Kč

Závěr :

Na základě výše uvedených skutečností je nepeněžitý vklad oceněn částkou v celkové výši 86 508 930 ,- Kč

V Ostravě 10.6.2017

Ing. Miroslav Balnar



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze den 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1 - 1179/31/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1179/31/17.