

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 003616/2026

č.j.: 5128-3/26

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, ceny a odhady



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé pozemku parc. č. 2409/1 a parc. č. 2409/8 a parc. č. 2409/13 včetně příslušenství, vše zapsané na LV č. 1614 v k. ú. Martinov ve Slezsku, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský. Ocenění je provedeno ke dni vyhotovení posudku tedy k 15.1.2026

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Jaromír Šuma</b>
Adresa:	Kremličkova 1612/8, 621 00 Brno IČO: 403 79 817

<b>Zadavatel:</b>	<b>ProLogistic invest group s.r.o.</b>
	Příkop 843/4, 61500 Zábřovice IČO: 18011381

Počet stran:25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.01.2026

Vyhotoveno: V Brně 14.01.2026

## 1. ZADÁNÍ

### **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení ceny obvyklé pozemku parc. č. 2409/1 a parc. č. 2409/8 a parc. č. 2409/13 včetně příslušenství, vše zapsané na LV č. 1614 v k. ú. Martinov ve Slezsku, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský. Ocenění je provedeno ke dni vyhotovení posudku tedy k 14.1.2026

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Posudek slouží pro soukromé účely zadavatele

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1614 vyhotovené dne 8.1.2026 dálkovým přístupem

- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Martinov ve Slezsku z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 a č. 488/2020 Sb., 424/2021 Sb. a 337/2022 Sb. a 434/2023 a 523/2025 Sb.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění ([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz))
- Databáze sjednaných cen v archivu znalce a internetová databáze inem.cz
- ČSOB INDEX BYDLENÍ dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

**Obvyklá cena** Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

**Tržní hodnotou** se 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.

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:**

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Martinov ve Slezsku

Adresa nemovité věci: Martinov, 702 00 Martinov

#### Vlastnické a evidenční údaje

ProLogistic invest group s.r.o., IČ: 18011381, Příkop 843/4, 61500 Zábřovice, podíl 1 / 1

#### Místopis

Oceňované pozemky se nacházejí v severozápadní části statutárního města Ostravy, v městské části Ostrava – Martinov, která je dlouhodobě profilována jako stabilizovaná průmyslově-logistická lokalita. Martinov je situován mezi městskými částmi Poruba, Pustkovec a Třebovice a bezprostředně navazuje na významné výrobní a logistické areály nadregionálního významu. V okolí pozemků se nachází souvislá průmyslová zástavba, skladové areály a manipulační plochy, přičemž území je dlouhodobě územním plánem určeno k rozvoji lehkého průmyslu a logistiky. Lokalita se vyznačuje velmi dobrou dopravní dostupností a vysokou investiční atraktivitou.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný

Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní

Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - ostatní

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

2409/11 Česká republika

#### Celkový popis nemovité věci

Předmětné pozemky parc. č. 2409/1, 2409/8 a 2409/13 tvoří jeden funkční celek, nepravidelného charakteru přibližně do tvaru lichoběžníku. Terén je rovinný.

Oceňovaný soubor tvoří ucelený klastř pozemků o celkové výměře 15 190 m<sup>2</sup>, evidovaných v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, avšak dle platného územního plánu jsou pozemky ze 100 % zařazeny do funkční plochy lehký průmysl, určené k výstavbě výrobních, skladových a logistických areálů. Funkční využití umožňuje realizaci objektů velkého objemu, včetně logistických center, skladů, servisních provozů, opravárenství, čerpacích stanic PHM a navazujících zpevněných manipulačních ploch. Pozemky jsou dopravně napojeny na veřejnou komunikační síť prostřednictvím ulice K Turkovu. Přes ulici Martinovskou a Opavskou je lokalita přímo napojena na dálnici D1, jejíž nájezd je vzdálen přibližně 5 minut jízdy, což zajišťuje velmi dobrou regionální

i nadregionální dostupnost. Dopravní poloha je z hlediska logistického využití hodnocena jako nadstandardní. V dosahu pozemků se nachází kompletní inženýrské sítě, a to elektrická energie, plynovod, vodovod a elektronické komunikační sítě.

## Rizika

<b>Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou</b>
--

NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
----	--

NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
----	--

<b>Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou</b>
---

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>
--

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
-----	--

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

##### Porovnávací metoda

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

##### Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na [www.inem.cz](http://www.inem.cz). Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q3/2024	+2,0	308,8	
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	+6,1
Q2/2025	+1,6	324,5	
Q3/2025	+1,0	327,7	

**Přehled srovnatelných pozemků:****Název:** ul. Divišova**Lokalita:** Ostrava-město

**Popis:** Prodej pozemku, oplocený areál o výměře 2100m<sup>2</sup>. Pozemek je určený ke skladování lehčích komodit, určeno také k drobné výrobě, k odstavení stavebních strojů, k výstavbě montážní haly apod. Není možno ukládat odpady, skladovat sypké hmoty, kamenivo, panely, beton, a obdobné suroviny. Celý areál nově oplocen. Před kolaudací je napojení přívodu vody, elektřiny, odpady. Provozní plocha je zpevněna navážkou a válcováním. Součástí prodeje je zázemí, které tvoří vybavená stavební buňka umístěná u vjezdu do areálu na patkách. Buňka je zařízená umývadlem, sprchou a WC. Celý areál je uzamykatelný. Ponechány sloupy pro možnost instalace nočního osvětlení, kamerového a zabezpečovacího systému. Příjezd po obecní komunikaci.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 3Q 2023	1,10
velikost pozemku - menší	0,80
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - horší	1,15
intenzita využití poz. - horší	1,10
vybavenost pozemku - mírně lepší - oploceno	0,98
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 100 000	2 100	1 952,38	1,09	2 128,09

**Název:** ul. Suderova**Lokalita:** Ostrava-město

**Popis:** prodej komerčního pozemku o velikosti 5584 m<sup>2</sup> v Mariánských Horách na ul. Suderova dle územního plánu určený pro lehký průmysl s možností výstavby haly o rozloze cca 800 m<sup>2</sup>. Na pozemku je možná výstavba budovy, zařízení a plochy např. strojírny, keramická výroba, emisně nezatěžující sekundární chemická výroba, spalovny komunálního odpadu a kompostárny, bioplynové stanice, energetické zdroje do 50 MW, stavby pro porážku a zpracování hospodářských zvířat, potravinářská výroba, textilní výroba, logistická centra, dřevařský průmysl, čerpací stanice PHM, opravny, servisy a skladovací plochy.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1Q 2024	1,09
velikost pozemku - menší	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - mírně horší	1,05
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
10 285 000	5 585	1 841,54	1,14	2 099,36

**Název:** ul. Bivojova

**Lokalita:** Ostrava-město

**Popis:** soubor pozemků p.č.247/13, p.č.247/59, p.č.248/16 - zahrady a ostatní plocha o výměře 1092 m<sup>2</sup> v k.ú. Vítkovice, nedaleko křižovatky ulic Lidická a Rudná. Pozemky sousedí s benzínovou pumpou a jsou v dosahu Penny marketu. Pozemky se nachází ve smíšené lokalitě bydlení a průmyslové zástavby. Přístup na pozemky je z veřejné komunikace. Pozemky jsou pronajaty a jsou využívány jako zahrádky, jsou rovné a zatravněné. Dle územního plánu se jedná o plochu určenou pro komerci a dopravu.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1Q 2024 1,09

velikost pozemku - menší 0,80

poloha pozemku - srovnatelná 1,00

dopravní dostupnost - mírně horší 1,15

možnost zastavění poz. - horší 1,20

intenzita využití poz. - mírně horší 1,15

vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná 1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 638 000	1 092	1 500,00	1,38	2 070,00

**Název:** ul. Bílovecká

**Lokalita:** Ostrava-město

**Popis:** Nabízíme k prodeji pozemky vhodné pro komerční využití, ideální pro výstavbu obchodních prostor, skladů nebo menších provozních areálů a občanské vybavenosti. Pozemky se nacházejí v atraktivní lokalitě Ostrava-Svinov, v bezprostřední blízkosti Svinovského nádraží, s přímým napojením z ulice Bílovecká. Základní informace • Lokalita: Ostrava-Svinov • Celková plocha: 12 818 m<sup>2</sup> • K dispozici jednotlivé pozemky od 2 832 m<sup>2</sup> • Přístup: vybudovaný vjezd z ulice Bílovecká • Inženýrské sítě: voda, elektřina a plyn – připraveny k napojení • Typ pozemků: plocha občanské vybavenosti (možnost komerční výstavby) • Stav: srovnané, vyčištěné, bez náletové zeleně – ihned připravené k realizaci. Využití • obchodní a skladovací areály • showroomy, prodejní centra, drobná výroba • provozní nebo logistické zázemí firem

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,90

velikost pozemku - srovnatelná 1,00

poloha pozemku - srovnatelná 1,00

dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00

možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00

intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00

vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná 1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
29 300 000	12 818	2 285,85	0,90	2 057,27

**Název:** ul. Františka a Anny Rýšových

**Lokalita:** Ostrava - město

**Popis:** Rovinatý pozemek se strategickým umístěním vedle dálnice s příjezdovou komunikací (sjezd na pozemek ze zpevněné silnice), veškeré sítě v dosahu. K tomuto pozemku je připraven projekt z roku 2013 na logistické centrum Svinov – architektonická studie. Vyhotovení projektu v hodnotě 2.000.000,- Kč součástí prodeje. Možnost výstavby komplexu logistického centra sestávajícího ze skladových objektů a provozně administrativního objektu s komerčním zázemím na pozemku. Komplex logistického centra je rozdělen do dvou základních částí – na část dvoulodních halových skladovacích a expedičních objektů a na část dvoupodlažního provozně administrativního objektu a komerčním zázemím – showroomem. Lehký průmysl slouží k lehké průmyslové výrobě a logistice v samostatných objektech, nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická průmyslovými objekty velkého objemu s technologií o nízké nebo střední emisní vydatnosti.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku - srovnatelný	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - mírně lepší	0,95
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na projekt k pozemku	0,90



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
27 000 000	10 000	2 700,00	0,77	<b>2 079,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	2 057,27 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 086,74 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 128,09 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický</b> <b>podíl</b>	<b>Celková cena</b> <b>pozemku</b> [ Kč ]
trvalý travní porost	2409/1	13 053	2 100,00		27 411 300
trvalý travní porost	2409/8	1 813	2 100,00		3 807 300
trvalý travní porost	2409/13	324	2 100,00		680 400
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>15 190</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>31 899 000</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>31 899 000 Kč</b>
------------------------	----------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>31 899 000 Kč</b>
slovy: Třicet jedna milionů osm set devadesát devět tisíc Kč	

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

### 5.2. Kontrola postupu

Zdrojem dat byly veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří

- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení ceny obvyklé pozemku parc. č. 2409/1 a parc. č. 2409/8 a parc. č. 2409/13 včetně příslušenství, vše zapsané na LV č. 1614 v k. ú. Martinov ve Slezsku, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský. Ocenění je provedeno ke dni vyhotovení posudku tedy k 14.1.2026

**Obvyklá cena**

**31 899 000 Kč**

slovy: Třicet jedna milionů osm set devadesát devět tisíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1614	3
Výřez z katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Výřez z platného územního plánu města Ostravy	1
Porovnávací vzorky	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2026 18:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715379 Martinov ve Slezsku

List vlastnictví: 1614

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ProLogistic invest group s.r.o., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno	18011381	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2409/1	13053	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2409/8	1813	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2409/13	324	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov,  
14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Parcela: 2409/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2006.

V-3191/2006-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Věcné břemeno vedení**

přípojky elektrické energie

s právem vstupu a vjezdu za účelem opravy a údržby, včetně rekonstrukce a jiných úprav

vedení přípojky elektrické energie

dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 3400-683/2009

Oprávnění pro

Parcela: 2409/14, Parcela: 2409/21, Parcela: 2409/26

Povinnost k

Parcela: 2409/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.09.2009.

V-9846/2009-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Věcné břemeno vedení**

přípojky plynu

s právem vstupu a vjezdu za účelem opravy a údržby, včetně rekonstrukce a jiných úprav

vedení přípojky plynu

dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 3398-675/2009

Oprávnění pro

Parcela: 2409/14, Parcela: 2409/21, Parcela: 2409/26

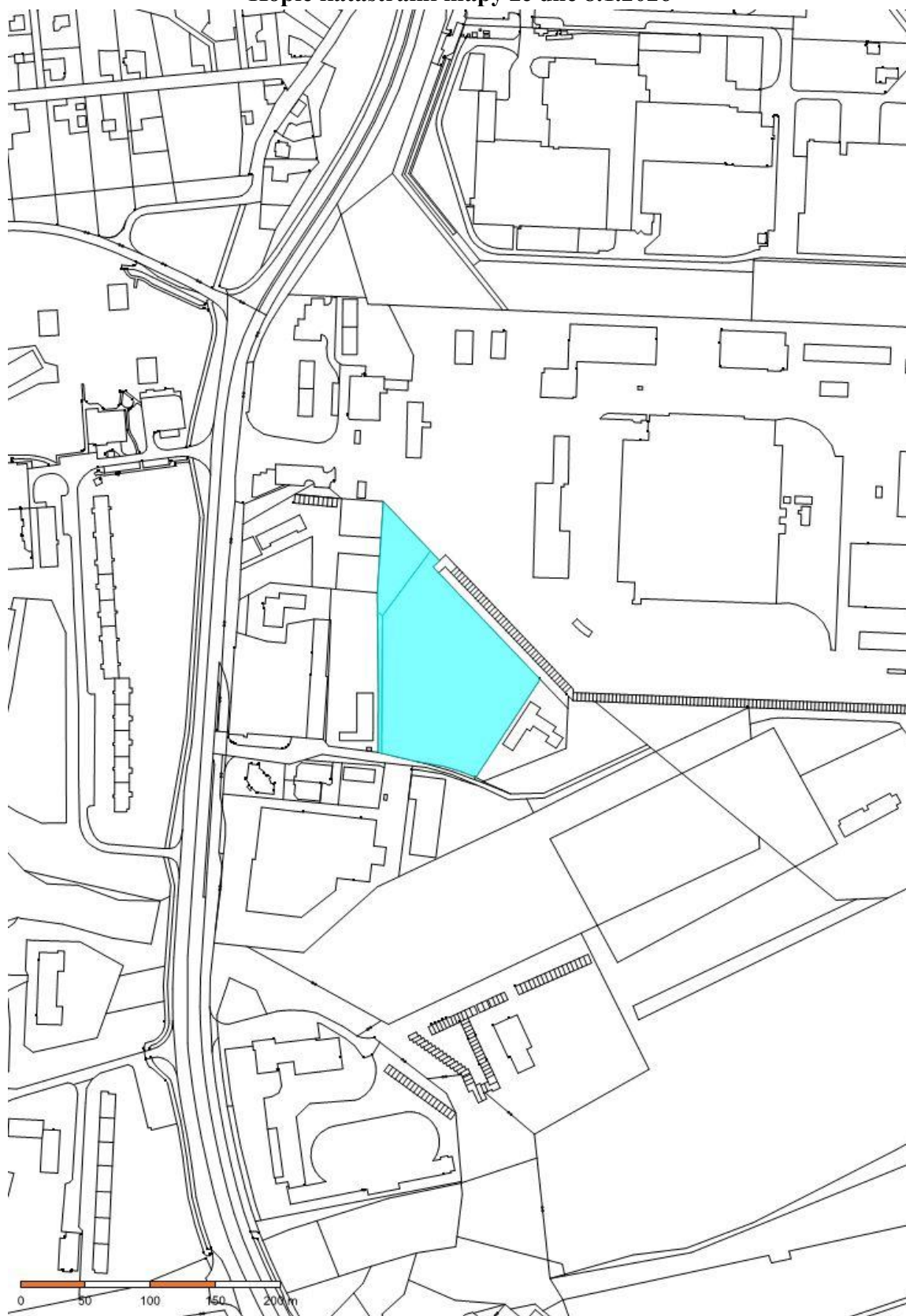
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1



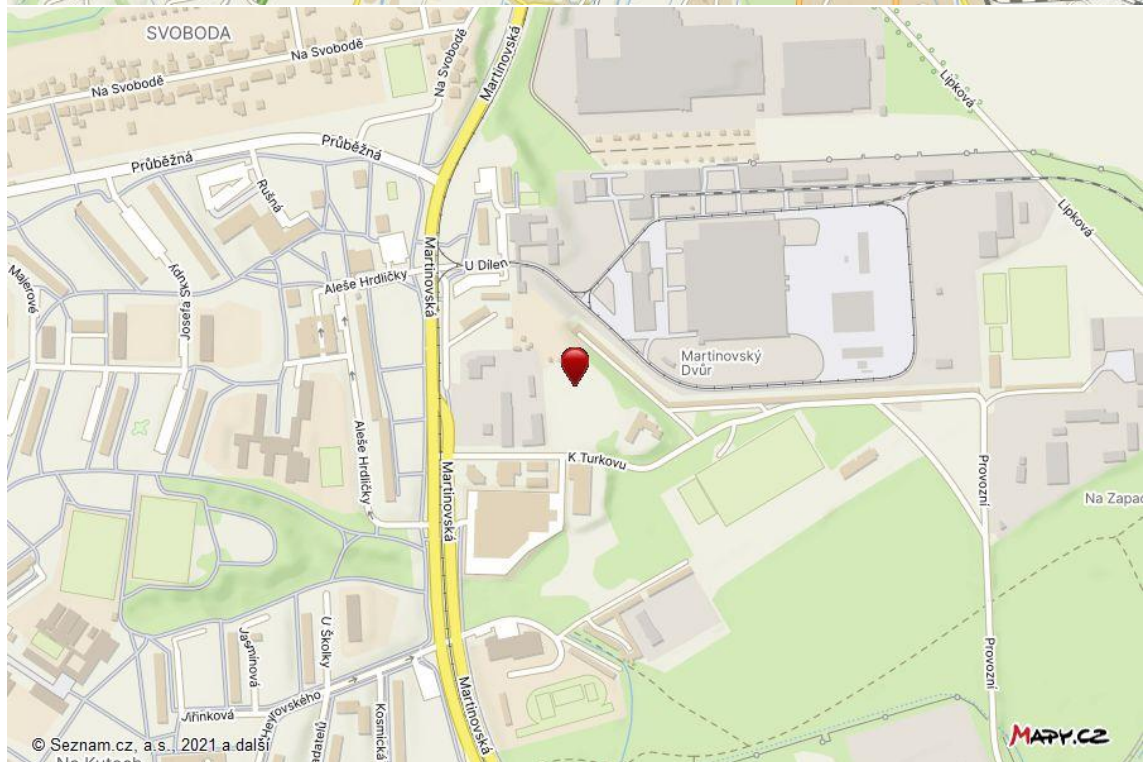
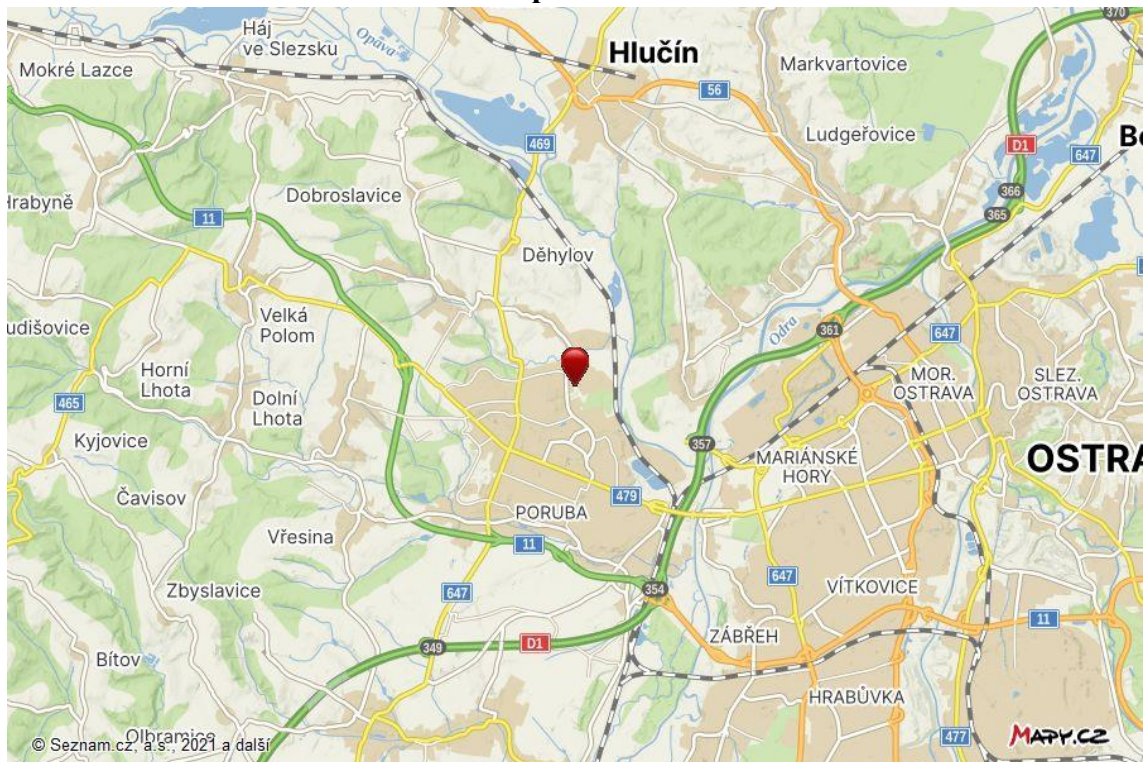


**Kopie katastrální mapy ze dne 8.1.2026**



Pozemek p.č. 2409/1 v k.ú. č. 715379

## Mapa oblasti



## Výřez z platného územního plánu města Ostravy



### INFORMACE Z MAPY

#### INFORMACE Z ÚPO

##### **Plochy s rozdílným způsobem využití**

lehký průmysl  
odkaz na [regulativ](#)

##### **Zastavěné území**

kód: 1  
1 - zastavěné

#### KATASTRÁLNÍ INFORMACE

**Číslo parcely:** 2409  
**Číslo podlomení:** 1  
**Výměra:** 13053 m<sup>2</sup>  
**Druh číslování:** pozemková  
**Odkaz na ČÚZK:** [ČÚZK](#)  
**Kód katastru:** 715379


zvýraznit parcelu

#### STAVEBNÍ ÚŘADY

**Název katastru:** Martinov ve Slezsku  
**Název stavebního úřadu:** SU Poruba  
**Agenda stavebního úřadu:** Miklasová  
Zuzana Ing. (Sviráková Renáta)  
**Agenda vodních děl:** Bartošová Ivana  
Ing.  
**Rozsáhlá povolovací stavební řízení:**  
Vltavská Lenka Ing.  
**Agenda - hydrotechnické stavby,  
kanalizace pro veřejnou potřebu,  
rozsáhlá povolovací řízení:** Poláchová  
Jitka Ing., Menšík Kryštof Ing., Chmelová  
Barbora Ing.

## Vzorek č. 1

☆ Prodej, Pozemek, 2100 m<sup>2</sup>, Divišova, Ostrava, okres Ostrava-město
Cena: **KS** 4 100 000 Kč / 1 952,38 Kč/m<sup>2</sup>



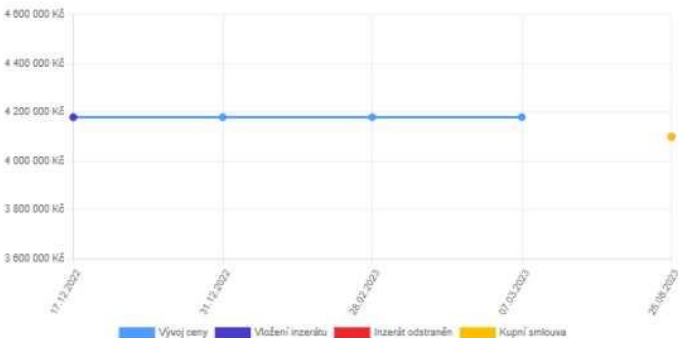
Lokalita	Divišova, Ostrava, okres Ostrava-město	✎	Přípojky	Ne	✎
Cena dle KS	4 100 000 Kč	✔	Elektrína	230V	✎
Právní účinky ke dni	25.08.2023		Druh pozemku	Komerční pozemek	✎
Číslo řízení	V-11951/2023-807		Plocha pozemku	2 100 m <sup>2</sup>	✎
Voda	Vodovod	✎	Poloha nemovitosti	Polosamota	✎
Kanalizace	Veřejná kanalizace	✎	Dostupnost dopravy	Silnice	✎

[Přidat parametr](#)

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-11951/2023-807** z katastru nemovitostí.


Prodej pozemku, oplocený areál o výměře 2100m<sup>2</sup>. Pozemek je určený ke skladování lehkých komodit, určeno také k drobné výrobě, k odstavení stavebních strojů, k výstavbě montážní haly apod. Není možno ukládat odpady, skladovat sypké hmoty, kamenivo, panely, beton, a obdobné suroviny. Celý areál nově oplocen. Před kolaudací je napojení přívodu vody, elektřiny, odpady. Provozní plocha je zpevněna navážkou a válcováním. Součástí prodeje je zázemí, které tvoří vybavená stavební buňka umístěná u vjezdu do areálu na patkách. Buňka je zařízena umývadlem, sprchou a WC. Celý areál je uzamykatelný. Ponechány sloupky pro možnost instalace nočního osvětlení, kamerového a zabezpečovacího systému. Přijezd po obecní komunikaci. Více informací u makléře.

### Vývoj historie ceny



Termín	Cena (Kč)	Událost
11.12.2022	4 100 000	Vývoj ceny
11.12.2022	4 100 000	Vložení inzerátu
28.02.2023	4 100 000	Vývoj ceny
07.03.2023	4 100 000	Kupní smlouva
25.08.2023	4 000 000	Uzavření transakce

### Poloha nemovitosti



## Vzorek č. 2

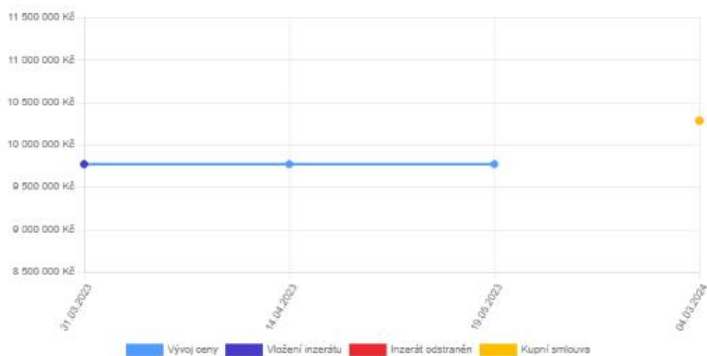


<b>Lokalita</b>	Suderova, Ostrava, okres Ostrava-město	<input type="checkbox"/>	<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V	<input type="checkbox"/>
<b>Cena dle KS</b>	10 285 000 Kč	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Druh pozemku</b>	Komerční pozemek	<input type="checkbox"/>
<b>Právní účinky ke dni</b>	04.03.2024		<b>Plocha pozemku</b>	5 584 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>
<b>Číslo řízení</b>	V-3109/2024-807		<b>Dostupnost dopravy</b>	Dálnice, Vlak, Silnice, Autobus	<input type="checkbox"/>
<b>Přípojky</b>	Ne	<input type="checkbox"/>	<b>Přidat parametr</b>		

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-3109/2024-807** z katastru nemovitostí.

Nabízíme prodej komerčního pozemku o velikosti 5584 m<sup>2</sup> v Mariánských Horách na ul. Suderova dle územního plánu určený pro lehký průmysl s možností výstavby haly o rozloze cca 800 m<sup>2</sup>. Na pozemku je možná výstavba budovy, zařízení a plochy např. strojirny, keramická výroba, emisně nezatěžující sekundární chemická výroba, spalovny komunálního odpadu a kompostárny, bioplynové stanice, energetické zdroje do 50 MW, stavby pro porážku a zpracování hospodářských zvířat, potravinářská výroba, textilní výroba, logistická centra, dřevařský průmysl, čerpačnice PHM, opravní, servisy a skladovací plochy. Cena je stanovena na 1.750,- Kč/m<sup>2</sup> + DPH. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací a prohlídku pozemku. Těšíme se na prohlídku.

### Vývoj historie ceny






### Poloha nemovitosti



### Vzorek č. 3

☆ Prodej, Pozemek, 1092 m<sup>2</sup>, Bivojova, Ostrava, okres Ostrava-město Cena: **KS** 1 638 000 Kč / 1 500,00 Kč/m<sup>2</sup>

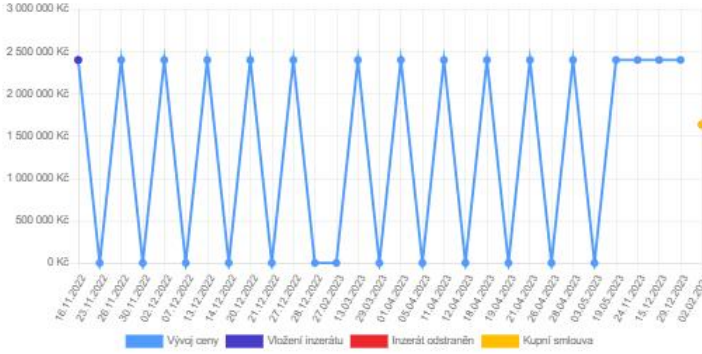
Lokalita	Bivojova, Ostrava, okres Ostrava-město	Poznámka k ceně	bez DPH, bez poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena k jednání
Cena dle KS	1 638 000 Kč	Přípojky	Ne
Právní účinky ke dni	02.02.2024	Druh pozemku	Komerční pozemek
Číslo řízení	V-1494/2024-807	Plocha pozemku	1 092 m <sup>2</sup>

[Přidat parametr](#)

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-1494/2024-807** z katastru nemovitostí.


Nabízíme k prodeji soubor pozemků p.č.247/13, p.č.247/59, p.č.248/16 - zahrady a ostatní plocha o výměře 1092 m<sup>2</sup> v k.ú. Vítkovice, nedaleko křižovatky ulic Lidická a Rudná. Pozemky sousedí s benzínovou pumpou a jsou v dosahu Penny marketu. Pozemky se nachází ve smíšené lokalitě bydlení a průmyslové zástavby. Přístup na pozemky je z veřejné komunikace. Pozemky jsou pronajaty a jsou využívány jako zahrádky, jsou rovné a zatravněné. Dle územního plánu se jedná o plochu určenou pro komerci a dopravu. více

#### Vývoj historie ceny



Legend: Vývoj ceny (blue), Vložení inzerátu (dark blue), Inzerát odstraněn (red), Kupní smlouva (yellow)

#### Poloha nemovitosti



## Vzorek č. 4

Prodej, Pozemek, 12818 m<sup>2</sup>, Bílovecká, Ostrava, okres Ostrava-město

Cena: 29 300 000 Kč / 2 285,85 Kč/m<sup>2</sup>



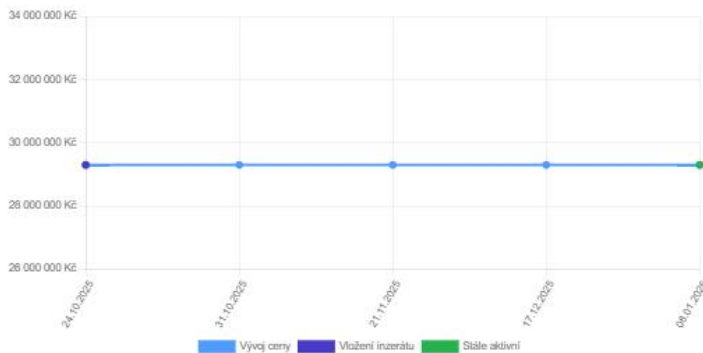
Lokalita	Bílovecká, Ostrava, okres Ostrava-město		Plyn	Plynovod	
Cena	29 300 000 Kč		Druh pozemku	Komerční pozemek	
Voda	Vodovod		Plocha pozemku	12 818 m <sup>2</sup>	
Kanalizace	Veřejná kanalizace		Přijezdová cesta	Asfaltová	
Elektřina	230V a 400V, 230V		Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus, Dálnice	

Přidat parametr

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.

Investiční příležitost - komerční pozemky v Ostravě-Svinově Máte-li zájem o investici do lukrativního podnikání v Ostravě, máme pro vás jedinečnou nabídku. Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji pozemky vhodné pro komerční využití, ideální pro výstavbu obchodních prostor, skladů nebo menších provozních areálů a občanské vybavenosti. Pozemky se nacházejí v atraktivní lokalitě Ostrava-Svinov, v bezprostřední blízkosti Svinovského nádraží, s přímým napojením z ulice Bílovecká. Základní informace • Lokalita: Ostrava-Svinov • Celková plocha: 12 818 m<sup>2</sup> • K dispozici jednotlivé pozemky od 2 832 m<sup>2</sup> • Přístup: vybudovaný vjezd z ulice Bílovecká • Inženýrské sítě: voda, elektřina a plyn - připraveny k napojení • Typ pozemků: plocha občanské vybavenosti (možnost komerční výstavby) • Stav: srovnané, vyčištěné, bez náletové zeleně - ihned připravené k realizaci • Využití - obchodní a skladovací areály • showrooms, prodejní centra, drobná výroba • provozní nebo logistické zázemí firem Hlavní výhody • strategická poloha v blízkosti dopravního uzlu Svinovského nádraží • rychlé napojení na dálnici D1 a městský okruh • výborná dostupnost pro zákazníky, zaměstnance i dodavatele • možnost flexibilního využití podle potřeb investora • vysoký potenciál růstu a zhodnocení v dynamicky se rozvíjející části Ostravy • Nechte se inspirovat touto unikátní investiční příležitostí a zajistěte si své místo v prosperujícím obchodně-průmyslovém centru regionu. Pro více informací a domluvu osobní prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

### Vývoj historie ceny



### Poloha nemovitosti



## Vzorek č. 5

Prodej, Pozemek, 10000 m<sup>2</sup>, Františka a Anny Ryšových, Ostrava, okres Ostrava-město

Cena: 27 000 000 Kč / 2 700,00 Kč/m<sup>2</sup>

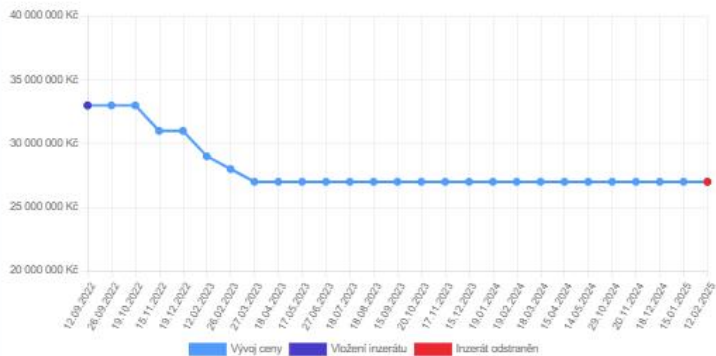


Lokalita	Františka a Anny Ryšových, Ostrava, okres Ostrava-město	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Cena	27 000 000 Kč	Přijezdová cesta	Asfaltová
Poznámka k ceně	V případě rychlého jednání možná dohoda.	Dostupnost dopravy	Silnice, Dálnice
Druh pozemku	Komerční pozemek	Svažitost pozemku	Rovinatý
Plocha pozemku	10 000 m <sup>2</sup>	Přidat parametr	

Na katastru nemovitostí jsme našli **4 vhodné kandidáty** k napárování, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Naše společnost vám exkluzivně nabízí ke koupi pozemek určený pro lehký průmysl o rozloze 10.000 m<sup>2</sup> (2.700,- Kč/m<sup>2</sup>) nacházející se v Ostravě - Svinov, vedle průmyslové zóny (PPL, Skanska transbeton). Rovinatý pozemek se strategickým umístěním vedle dálnice s příjezdovou komunikací (sjezd na pozemek ze zpevněné silnice), veškeré sítě v dosahu. K tomuto pozemku je připraven projekt z roku 2013 na logistické centrum Svinov - architektonická studie. Vyhotovení projektu v hodnotě 2.000.000,- Kč součástí prodeje. Možnost výstavby komplexu logistického centra sestávajícího ze skladových objektů a provozně administrativního objektu s komerčním zázemím na pozemku. Komplex logistického centra je rozdělen do dvou základních částí - na část dvouúrodních halových skladovacích a expedičních objektů a na část dvoupodlažního provozně administrativního objektu a komerčním zázemím - showroomem. Lehký průmysl slouží k lehké průmyslové výrobě a logistice v samostatných objektech, nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická průmyslovými objekty velkého objemu s technologií o nízké nebo střední emisní vydatnosti. Součástí prezentace je vizualizace logistického centra. V případě rychlého jednání možná dohoda. Pro více informací včetně financování je k dispozici Kamil z Kaktusu. Budeme se na Vás těšit.

### Vývoj historie ceny



### Poloha nemovitosti



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.10.1988, pod č.j. Spr. 4491/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Ve smyslu § 127a zákona č.99/1963 Sb. (Občanský soudní řád) prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalecký posudek jsem vypracoval jako osoba nezávislá.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 003616/2026.

V Brně 14.01.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaromír Šuma

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.8.