

## Znalecký posudek č. 056951/2025

**Znalec:**

**Ing. Yveta Barvíková**



**IČ: 75118262**

**Obor zpracovaného znaleckého posudku:**  
**Odvětví zpracovaného znaleckého posudku:**  
**Evidenční číslo posudku znalce:**

**Ekonomika**  
**Oceňování nemovitých věcí**  
**768-81/25**

**Zadavatel:**

**Statutární město Ostrava**  
**Prokešovo nám.1803/8**  
**702 00 Ostrava – Moravská Ostrava**

**Příjemce (zasílací adresa):**

**Městský obvod Poruba**  
**Klimkovická 55/28**  
**708 56 Ostrava – Poruba**  
**IČ: 00845451**

**Objednávka č.:**

**OBHaÚB/1074/2025**

**Předmět:** určení ceny obvyklé nemovité věci – stavby bez č.p./č.e., garáž, zapsané na LV 3479, která stojí na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1705/6 (LV 4127), vč. příslušenství a součástí, v katastrálním území Poruba-sever, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

**Posudek zpracován ke dni:**

**17.07.2025**

**Datum:**

**04.08.2025**

**Číslo vyhotovení:**

**1/3**

**Počet stran posudku:**

**15**

**Seznam příloh:**

Příloha č. 1

- Informace o stavbě z KN

Příloha č. 2

- Kopie katastrální mapy

Příloha č. 3

- Fotodokumentace

## **A. Zadání**

### **1. Účel posudku**

Účelem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovité věci pro její výkup

### **2. Znalecký úkol**

Úkolem znaleckého posudku je určení ceny obvyklé nemovité věci – stavby bez č.p./č.e., garáž, zapsané na LV 3479, která stojí na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1705/6 (LV 4127), vč. příslušenství a součástí, v katastrálním území Poruba-sever, 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 a fotodokumentace (*viz příloha č.3*) byla znalcem provedena v rozsahu potřebném pro ocenění nemovitých věcí dne 17.07.2025.

### 2. Podklady pro vypracování posudku – Výčet vybraných zdrojů dat

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

- Informace o stavbě z katastru nemovitostí vyhotovená k datu 16.07.2025 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz (*viz příloha č.1*)
- Kopie katastrální mapy nemovitostí vyhotovená k datu 16.07.2025 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz (*viz příloha č.2*)
- Vlastní znalecký posudek č. 065617/2024 z 08/2024;

#### Literatura a veřejně dostupné podklady:

- BRADÁČ, POLÁK : Úřední oceňování majetku 2025, CERM Brno, 2025
- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: Soudní inženýrství, CERM Brno, 1999
- BRADÁČ A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM Brno, 2021
- 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://mapy.cz/>
- <https://smlouvy.gov.cz/>
- Územní plán města Ostravy
- Cenová mapa č.25 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., č. 237/2020 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č.285/2021 Sb. a č.36/2021 Sb.
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb., č.424/2021 Sb., č.337/2022 Sb., č.434/2023 Sb. a č.370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Cenové údaje pro určení obvyklé ceny:

- viz. Přehled sjednaných cen garáží

#### Přehled garáží v současné době nabízených RK v městském obvodu Poruba a v okolí:

Poruba, ul. Slavíkova	18 m <sup>2</sup>	650.000,- Kč, tj. 36.111,- Kč/m <sup>2</sup>
Poruba, ul. Lvovská	19 m <sup>2</sup>	636.300,- Kč, tj. 33.489,- Kč/m <sup>2</sup>
Poruba, ul. V Zahradách	16 m <sup>2</sup>	420.000,- Kč, tj. 26.250,- Kč/m <sup>2</sup>
Martinov, ul. K Turkovu	20 m <sup>2</sup>	657.865,- Kč, tj. 32.893,- Kč/m <sup>2</sup>
Třebovice, ul. Martinovská	19 m <sup>2</sup>	479.000,- Kč, tj. 25.211,- Kč/m <sup>2</sup>
Svinov, ul. Tichá	21 m <sup>2</sup>	620.000,- Kč, tj. 29.524,- Kč/m <sup>2</sup>

Na vyžádání může znalec poskytnout nabídky RK z archivu znalce.

## C. Nález

### 1. Identifikační údaje

Okres:	CZ0806	Ostrava - město
Obec:	554821	Ostrava
Kat. území:	715221	Poruba-sever

### 2. Vlastnické právo

Vlastnické právo ke stavbě: spoluvl. podíl  
 LV 3479 XXXXXXXXXX

#### Vlastnické právo k pozemku:

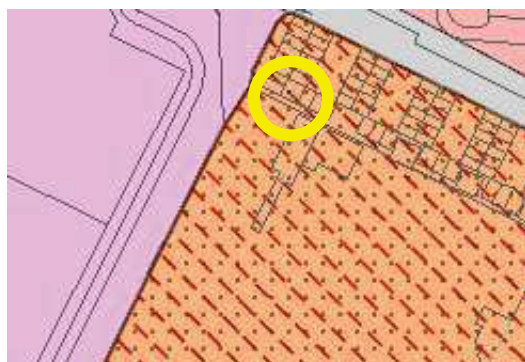
LV 4127 Statutární město Ostrava Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava  
 Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce: Městský obvod Poruba,  
 Klímkovická 55/28, Poruba, 70856 Ostrava

#### Omezení vlastnického práva:

K oceňované stavbě, dle přiložené Informace o stavbě z katasru nemovitostí (viz. příloha č.1), nejsou zřízena zástavní práva ani věcná břemena

### 3. Celkový popis nemovitých věcí

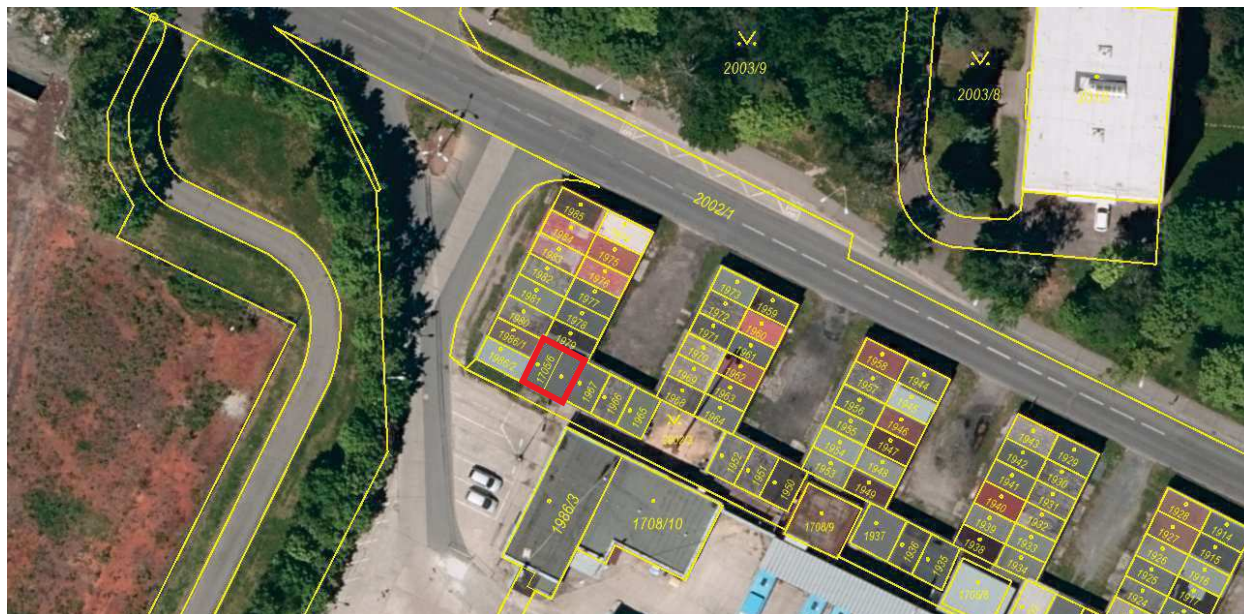
Předmětem ocenění je stavba bez č.p./č.e., garáž, která stojí na pozemku parc.č. 1705/6 v katastrálním území Poruba-sever, obec Ostrava, okres Ostrava-město.



Dle platného územního plánu se oblast nachází v ploše „**Plochy smíšené, bydlení a občanské vybavení**“, které slouží bydlení a občanskému vybavení integrovanému převážně v domech městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní 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, budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území (např. obchody, služby, administrativa, úřady, soudy, kulturní, vzdělávací, sportovní, společenská a církevní zařízení, stravování, vědeckotechnologická zařízení, zdravotní a sociální zařízení – ordinace, domovy důchodců, charitativní zařízení) samostatné nebo integrované do domů s bydlením. Dále se území nachází v **ploše přestavby č.35**, o rozloze 9,96 ha, kód prostorové regulace 8,h – bytové domy max. 10 NP, občanská výstavba plocha budov do 800 m<sup>2</sup>, max index zastavění 0,50, v této ploše přestavby je v kategorii „podmíněně přípustné“ možno umístit urbanistickou dominantu, či dominanty při navýšení podlažnosti stanovené pro předmětnou plochu kódem prostorové regulace tak, aby se jejich hmota pozitivním a odpovídajícím způsobem uplatnila v obrazu města. Podmínkou umístění je ztraktivnění siluety města a vytvoření orientačních bodů zejména v dálkových pohledech při respektování stávajících hodnot krajinného rázu a nenarušení příznivého obrazu města, či jeho části, a nenarušení hlavního (dominantního) využití a charakteru plochy daného způsobu využití, či jeho části. Navýšení podlažnosti musí zohlednit výškové územní limity, jako jsou ochranná pásma letišť, heliportů, radioreleových paprsků, apod. **Plochy přestavby k prověření územní**

**studii č.74** - ÚPO vymezuje plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro vydání územního rozhodnutí zpracování územní studie.

V místě se oceňovaná nemovitá věc nachází v zastavěném území, v městském obvodu Poruba, na ulici Slavíkova, v lokalitě zastavěné řadovými garážemi. Okolní zástavbu tvoří bytové domy, občanská zástavba a depo dopravního podniku Ostrava – Vozovna Poruba. V cenové mapě č.25, stavebních pozemků města Ostravy, se pozemek nachází v ploše oceněné částkou 1400,- Kč/ m<sup>2</sup>.



#### • Stavba bez č.p./č.e. - garáž

Předmětem ocenění je stavba garáže, umístěné v komplexu řadových garáží. Garáže jsou většinou umístěny vždy ve dvou řadách a tvoří tak pro vjezd tvar „U“. Oceňovaná garáž je umístěna v zadní části traktu, přístupná ze strany příjezdu k vozovně autobusů. Garáž je rozdělena ocelovou příčkou a určena pro samostatné stání dvou vozidel. Zastavěná plocha činí 36 m<sup>2</sup>. Jedná se o dvě relativně samostatně užívané garáže, se samostatnými vraty, zkolaudované jako jedna garáž z důvodu rozdělení garáží ocelovou přepážkou, která nebyla provedena až ke stropu. Stavebně se tak nejedná o dvě garáže. Pozemek je v současné době pronajat spoluvlastníkům stavby za cenu 55 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Stavba garáže je zděné konstrukce o tl. 15-30 cm, jednopodlažní, nepodsklepená, řadová, s pultovou střechou. Základy jsou provedeny jako pásy z monolitického betonu s hydroizolací. Stropy s rovným podhledem z betonových desek a ocelových nosníků, střešní krytina po rekonstrukci cca v roce 2016, podlahy betonové, vrata dřevěná, klempířské konstrukce úplně (ventil. mřížky, okapy, svod), vnější omítka břizolitová, vnitřní omítka jednovrstvá. Jsou provedeny vnitřní elektro rozvody NN – původní, v současné době vše odpojeno od sítě.

Technický stav: Technický stav stavby je dobrý, stav konstrukcí po opravách či výměnách, úměrný stáří a pravidelně prováděné údržbě. Stavba byla postavena počátkem 70-tých let 20. století. Stáří stavby k datu ocenění je uvažováno cca 53 let.

## 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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se

rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.** Výše popsaná obvyklá cena je tedy cena, za jakou by mohla být označená nemovitost v daném čase a místě prodána či koupena.

**Tržní hodnota** je definována pro účely zákona č. 151/1997 Sb., kde se tržní hodnotou rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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.

**Při určení obvyklé ceny bude použita metoda Porovnání na základě jednotkové ceny**

Obvyklá cena bude určena dle § 1a (Určení obvyklé ceny) 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., č.488/2020 Sb, č.424/2021 Sb., č.337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb. V souladu s § 1c vyhlášky bude spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určena i cena zjištěná.

**Cena zjištěná** je cena určená podle platného oceňovacího předpisu. Ocenění bude 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.303/2013 Sb., č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb., č.237/2020 Sb., č.285/2021 Sb. a č.36/2021 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., č.488/2020 Sb., č.424/2021 Sb., č.337/2022 Sb., č.434/2023 Sb. a vyhlášky č.370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## **5. Obsah posudku**

### **1. Určení obvyklé ceny**

1.1) Stavba bez čp/če – garáž, která stojí na pozemku parc.č. 1705/6

### **2. Zjištění ceny dle platného oceňovacího předpisu**

2.1) Stavba bez čp/če – garáž, která stojí na pozemku parc.č. 1705/6

## D. Posudek

### 1. Určení obvyklé ceny – Analýza dat

#### Porovnání na základě jednotkové ceny - popis použité metodiky

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 - metoda porovnání na základě jednotkové tržní ceny. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m<sup>2</sup> zastavěné plochy). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a umístění objektu v obci, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, aj, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, jsou větší než 1, jeví-li se lepší, jsou menší než 1.

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, pak tvoří jednotkovou cenu oceňovaného objektu. Po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

#### 1.1) Stavba bez čp/če – garáž, která stojí na pozemku parc.č. 1705/6

V současné době je v městském obvodu Poruba a v nejbližším okolí (Třebovice, Svinov, Martinov) nabízeno k prodeji realitními kanceláři 6 objektů garáží. Cena se pohybuje v rozmezí 25.211,- až 36.111,- Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy, (tj. 420.000 – 680.000,- Kč). Průměrná cena poptávaná realitní kanceláři tak činí 30.580,- Kč/m<sup>2</sup>. V lokalitě Slavíkova se nachází jedna z nich, stojící na p.p.č. 1931, k.ú. Poruba-sever.

Pro porovnání jsou použity ceny objektů garáží, jejichž prodej proběhl ve těchto lokalitách (ul. SLavíkova, ul. HL. třída, ul. Lvovská a 1. čs. arm. sboru), a to v letech 2024 až 2025, vše v k.ú.

Poruba a Poruba-sever:	koef.
SL – srovnatelná	1,00
LV – srovnatelné provedení a vybavení, mírně horší poloha	0,95
HL – horší provedení a vybavení, výrazně lepší poloha	1,10

Jelikož se jedná i o několik sjednaných cen staveb garáží, které jsou součástí pozemku, bude od sjednané ceny garáží, které jsou součástí pozemku, odečtena hodnota pozemku. Obvyklá cena pozemku, určená na základě sjednaných cen v oblasti hromadných garáží na ulici Pod Nemocnicí (obdobná lokalita) činí 1.396,-Kč/m<sup>2</sup>. (193/2023, 383/2023, 1413/2023-807). V Cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy č.25 jsou pozemky v oblasti garáží Slavíkova oceněny cenou 1.400,- Kč/m<sup>2</sup>, což odpovídá výše určené obvyklé ceně. Použito 1.400,- Kč/m<sup>2</sup>. V případě ceny patrové garáže - P, bude cena pozemku uvažována ve výši ½ podílu.

Vzhledem k tomu, že v případě garáže na p.p.č. 1705/6 o výměře (zastavěné ploše) 36 m<sup>2</sup> se jedná o dvě části, oddělené ocelovou příčkou, která končí cca 30 cm pod stropní konstrukcí, se samostatným vjezdem, které je možné užívat nezávisle, bude pro určení obvyklé ceny uvažováno, že se jedná o dvě samostatné garáže o výměře 18 m<sup>2</sup>.

Stavebně technické řešení, kdy garáže nejsou odděleny kompaktní příčkou ke stropu – at' zděnou či z jiných materiálů, a nelze je zkolaudovat jako dvě samostatné stavby, bude zohledněno snížením obvyklé ceny samostatné garáže o výměře 18 m<sup>2</sup> o 10%.

#### **Přehled sjednaných cen garáží:**

**Ceny nepoužité** - neindexované do 19.999 Kč/m<sup>2</sup> - předpoklad stavby v horším technickém stavu, případně prodej mezi osobami blízkými se slevou.

**Ceny nepoužité** – indexované nad 32.500,- Kč/m<sup>2</sup> vyšší než max. cena poptávaná RK – 36.111 Kč/m<sup>2</sup>, snižena o 10% (provize, právní služby, příp. snížení ceny při prodeji), tj. 32.500,- Kč/m<sup>2</sup>.

Parc. číslo pozemku garáže/ul.	Výměra dle KN m <sup>2</sup> - ZP	Cena vč. pozemku Kč	Cena bez pozemku Kč	Jednot. cena Kč/m <sup>2</sup>	Číslo řízení v KN V-.....-807	Index	Jednot. upr. cena indexovaná Kč/m <sup>2</sup>
1868/SL	19	<b>440.000,-</b>	<b>413.400,-</b>	21.757,-	3960/2024	1,00	21.757,-
1986/1/SL	19		<b>280.000,-</b>	14.737,-	3961/2024	1,00	
1896/SL	19		<b>340.000,-</b>	17.895,-	3962/2024	1,00	
1787/SL	19		<b>230.000,-</b>	12.105,-	13147/2024	1,00	
1788/SL	22		<b>469.000,-</b>	21.318,-	18297/2024	1,00	21.318,-
2275/LV	19		<b>360.000,-</b>	18.647,-	650/2024	0,95	
2344/LV	17		<b>330.000,-</b>	19.412,-	6251/2024	0,95	
2297/LV	17		<b>460.500,-</b>	27.088,-	7705/2024	0,95	30.000,-
2353/4/LV	19/P		<b>580.000,-</b>	30.526,-	12193/2024	0,95	32.133,-
2338/LV	17		<b>390.000,-</b>	22.941,-	13697/2024	0,95	24.149,-
2353/10/LV	19/P		<b>290.000,-</b>	15.263,-	18627/2024		
2340/LV	18		<b>510.000,-</b>	28.333,-	3848/2025	0,95	29.825,-
2358/27/LV	18		<b>500.000,-</b>	27.778,-	8809/2025	0,95	29.240,-
2203/LV	20/P	<b>450.000,-</b>	436.000,-	21.800,-	3404/2024	0,95	22.947,-
2202/LV	20/P	<b>490.000,-</b>	476.000,-	23.800,-	4089/2024	0,95	25.053,-
2299/LV	17	<b>570.000,-</b>	546.200,-	32.129,-	15576/2024	0,95	33.820,-
2175/LV	19/P	<b>550.000,-</b>	536.700,-	28.247,-	767/2025	0,95	29.734,-
2201/LV	20/P	<b>755.000,-</b>	741.000,-	37.050,-	3019/2025	0,95	39.000,-
1461/HL	16		<b>480.000,-</b>	30.000,-	8734/2024	1,10	27.273,-
1463/HL	16		<b>510.000,-</b>	31.875,-	8735/2024	1,10	28.977,-
1462/HL	16		<b>600.000,-</b>	37.500,-	12721/2024	1,10	34.090,-
Cena minimální							21.318,-
<b>Celková cena průměrná</b>							<b>26.867,-</b>
Cena maximální							32.133,-

### Výsledky analýzy dat:

Porovnávací cena garáže o výměře 18 m <sup>2</sup> .....26.867 * 18 = 483.606,- Kč	
<b>Obvyklá cena stavby garáže – zastavěná plocha ZP 18 m<sup>2</sup>:</b>	<b>483.600,- Kč</b>
Odpočet 10 % - jedna ze stěn garáže neodpovídá standardům	-48.360,- Kč
Porovnávací cena spoluhl. podílu na garáži ve výši ½ (ZP 18 m <sup>2</sup> ):	435.240,- Kč
Porovnávací cena stavby bez čp/če-garáž stojící na p.p.č. 1705/6 (ZP 36 m <sup>2</sup> ):	870.480,- Kč
<b>Obvyklá cena stavby bez čp/če, stojící na poz. parc.č. 1705/6 po zaokr.:</b>	<b>870.500,- Kč</b>

**Spoluvlastnický podíl ve výši ½ po zaokrouhlení:**

**435.250,- Kč**

## 2. Zjištění ceny dle platného oceňovacího předpisu

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.303/2013 Sb., č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb. a č.237/2020 Sb., č.285/2021 Sb. a č.36/2021 Sb. a vyhlášky MF ČR č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb., č.424/2021 Sb., č.337/2022 Sb., č.434/2023 Sb. a č.370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Moravskoslezský  
 Okres: Ostrava-město  
 Obec: Ostrava  
 Katastrální území: Poruba-sever  
 Počet obyvatel: 284 765

## 2.1) Stavba bez čp/če – garáž, která stojí na pozemku parc.č. 1705/6

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích	II	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu – nedostatek garáží, malá nabídka na trhu, blízkost oblíbených lokalit k bydlení	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce:		1,00
8. Poloha obce:		1,00
9. Občanská vybavenost obce:		1,00

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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,410}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanov. indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu – nedostatek parkovacích míst	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,400}$$

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	53 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	4 355,- Kč/m <sup>3</sup>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP	36 m <sup>2</sup>	3,20 m

**Obestavěný prostor**

Vrchní stavba	36,0*3,20	=	115,20 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>115,20 m<sup>3</sup></b>

**Index vybavení**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: významně zvyšující cenu - garáž se dvěma stánkami, samostatně přístupnými vraty, oddělenými ocelovou příčkou	V	1,10
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 53 let:  $s = 1 - 0,005 * 53 = 0,735$

Index vybavení  $I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,735 = 0,764$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,410$       Index polohy pozemku  $I_P = 1,400$

**Stavba garáže ZP 18-20 m<sup>2</sup>**

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>v</sub> = 4 355,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,764 = 3 327,22 Kč/m<sup>3</sup>  
 CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 115,20 m<sup>3</sup> \* 3 327,22 Kč/m<sup>3</sup> \* 1,410 \* 1,400 = 756 625,80 Kč

**Stavba bez čp/če garáž, stojící na p.p.č.1705/6 - zjištěná cena: = 756 630,- Kč**

**Spoluvlastnický podíl ve výši ½: 378.315,- Kč**

## E. Odůvodnění

Obvyklá cena byla určena na základě sjednaných cen, u kterých zjevně nedošlo k převodu mezi osobami blízkými a nebyly sjednány v rámci exekučního řízení. O technickém stavu jednotlivých prodaných garáží lze usuzovat, pokud vizuální prohlídka zvenčí neprokazuje závažné vady, na základě ceny, při předpokladu nižší cena – horší stav.

Obvyklá cena je v tomto případě určena na základě skutečně sjednaných cen prodaných nemovitých věcí – garáží, prodaných včetně i bez pozemků v okolních lokalitách, srovnatelných s lokalitou oceňovaného pozemku. Stavební provedení garáží zahrnutých do porovnání je shodné, všechny garáže v porovnání jsou zděné a jsou v lokalitách v blízkosti bytových domů s výbornou docházkovou vzdáleností. Stáří všech garáží je cca 50 – 60 let. V rámci porovnávacích indexů je hodnocena konstrukce a vybavení objektů, a především jejich poloha.

Interpretace výsledků analýzy:	Obvyklá cena	Zjištěná cena
Stavba bez čp/če garáž stojící na p.p.č.1705/6:	870.500,- Kč	756.630,- Kč
Spoluvlastnický podíl ve výši ½ :	435.250,- Kč	378.315,-Kč

**Kontrola postupu:** Zdrojem dat bylo místní šetření, podklady poskytnuté vlastníky a veřejně přístupné databáze. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.

## F. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo určení ceny obvyklé nemovité věci – stavby bez čp/če garáž, zapsané na LV 3479, která stojí na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1705/6 (LV 4127), vč. příslušenství a součástí, v katastrálním území Poruba-sever, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Obvyklá cena nemovitých věcí je určena na základě výsledků metody cenového porovnání, na základě provedené analýzy, dle skutečně sjednaných cen, která nejlépe postihuje současný stav na trhu s nemovitými věcmi.

**Obvyklá cena nemovité věci – stavby bez čp/če garáž, zapsané na LV 3479, která stojí na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1705/6 (LV 4127), vč. příslušenství a součástí, v katastrálním území Poruba-sever, obec Ostrava, okres Ostrava-město, určená k datu ocenění činí:**

**870.500,- Kč**

slovy: Osmsetsedmdesátisícpětset Kč.

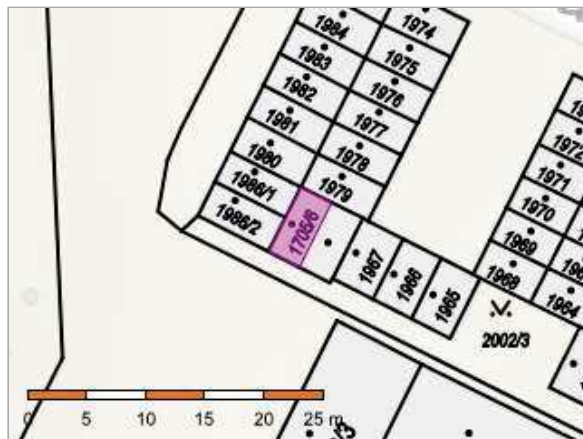
Skutečné ceny, zaplacené při transakci, týkající se předmětů oceněných nemovitostí, se mohou lišit od výsledných hodnot, určených v tomto posudku díky aspektům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování a další aspekty, které jsou pro danou transakci jedinečné).

**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 12 měsíců od data zpracování tohoto znaleckého posudku.**

Ceny ve znaleckém posudku jsou určeny bez DPH.

## Informace o stavbě

Katastrální území:	<a href="#">Poruba-sever [715221]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3479</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">1705/6</a>
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	garáž



[Informace z RÚIAN](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

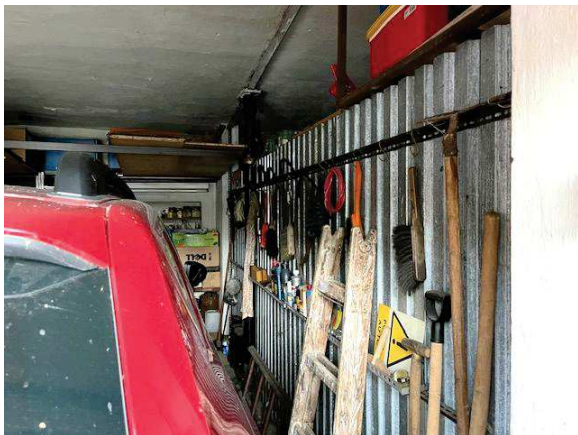
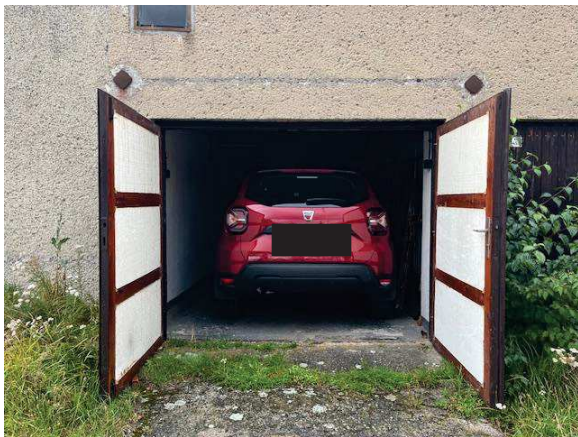
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

[Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj \(celkem 0\)](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.07.2025 07:00.





Znalecký posudek pro určení ceny obvyklé nemovité věci – stavby bez čp/če garáž, zapsané na LV 3479, která stojí na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1705/6 (LV 4127), vč. příslušenství a součástí, v katastrálním území Poruba-sever, obec Ostrava, okres Ostrava-město, byl zpracován samostatně, níže uvedeným znalcem.

Konzultant nebyl k vypracování tohoto znaleckého posudku přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna pře započítím úkonu.

### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 056951/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 768-81/25.

V Ludgeřovicích 04.08.2025

Ing. Yveta Barvíková