

## Znalecký posudek č. 002701/2023

**Znalec:**

**Ing. Yveta Barvíková**



**IČO: 75118262**

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

**Ekonomika**  
**Oceňování nemovitých věcí**  
**456-12/23**

**Zadavatel:**

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

**Příjemce (zasílací adresa):**

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

**Objednávka č.:**

**OBHaÚB/0091/2023**

**Předmět:** určení ceny obvyklé nemovitých věcí – A) stavby garáže bez čp/če, zapsané na LV 223, stojící na pozemku parc.č.742 (LV 1919) a B) typové garáže, stavby bez č.p./č.e., která je součástí pozemku i která stojí na pozemku jiného vlastníka (LV 1919), na pozemcích parc.č. 721 – 804, vše vč. příslušenství a součástí, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

**Posudek zpracován ke dni:**

**01.02.2023**

**Datum:**

**02.02.2023**

**Číslo vyhotovení:**

**1/3**

**Počet stran posudku:**

**18**

**Seznam příloh:**

Příloha č. 1  
Příloha č. 2-  
Příloha č. 3

- Informace o stavbě (LV 223)  
- Kopie katastrální mapy  
- Fotodokumentace

## **A. Zadání**

### **1. Účel posudku**

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

### **2. Znalecký úkol**

Úkolem znaleckého posudku je určení ceny obvyklé nemovitých věcí – A) stavby garáže bez čp/če, zapsané na LV 223, stojící na pozemku parc.č.742 (LV 1919) a B) typové garáže, stavby bez č.p./č.e., která je součástí pozemku i která stojí na pozemku jiného vlastníka (LV 1919), na pozemcích parc.č. 721 – 804, vše vč. příslušenství a součástí, v katastrálním území Poruba, 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 01.02. 2023.

### 2. Podklady pro vypracování posudku

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

- Informace o stavbě vyhotovená k datu 30.01.2023 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz (*viz příloha č.1*)
- Kopie katastrální mapy nemovitostí vyhotovená k datu 30.01.2023 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz (*viz příloha č.2*)

#### Literatura a veřejně dostupné podklady:

- BRADÁČ, POLÁK : **Úřední oceňování majetku 2022**, CERM Brno, 2022
- 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://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- <http://gisova.ostrava.cz/>
- <https://mapy.cz/>
- <https://www.google.com/maps/>
- <https://smlouvy.gov.cz/>
- Územní plán města Ostravy
- Cenová mapa č.23 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., č.488/2020 Sb. č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.

#### Cenové údaje pro určení obvyklé ceny:

- viz přehled zjištěných porovnávacích cen

## C. Nález

### 1. Identifikační údaje

Okres:	CZ0806	Ostrava - město
Obec:	554821	Ostrava
Kat. území:	715174	Poruba

### 2. Vlastnické právo

#### A) Vlastnické právo LV 223



#### B) Vlastnické právo k pozemkům:

LV 1919 Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce: Městský obvod Poruba

Klimkovická 55/28, Poruba, 70856 Ostrava

#### Omezení vlastnického práva:

K oceňovaným stavbám mohou být zřízena zástavní práva, bez vlivu na obvyklou cenu. Zároveň dle záznamů v KN nejsou k oceňovaným nemovitým věcem zřízena věcná břemena

### 3. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je určení ceny obvyklé nemovitých věcí – A) stavby garáže bez čp/če, zapsané na LV 223, stojící na pozemku parc.č.742 (LV 1919) a B) typové garáže, stavby bez č.p./č.e., která je součástí pozemku i která stojí na pozemku jiného vlastníka (LV 1919), na pozemcích parc.č. 721 – 804, vše vč. příslušenství a součástí, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.



Dle platného územního plánu se oblast nachází v ploše „**Plochy 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 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, sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí, z toho zastavitelná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000 m<sup>2</sup>. Dále pak dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a veřejné prostory, plochy zeleně a vodní plochy.

V místě se oceňované nemovité věci nachází v zastavěném území, v městském obvodu Poruba, na ulici Skautská, v lokalitě zastavěné řadovými garážemi. Okolní zástavbu tvoří zástavba staveb pro hromadné bydlení – nízkopodlažních bytových domů na ulici Skautská a rovněž zástavba



bytových domů s občanským vybavením na ulici Hlavní třída. Přístup po částečně zpevněné komunikaci. Celý areál je velmi snadno dostupný MHD, zastávka ve vzdálenosti 100 m.

V cenové mapě č.23, stavebních pozemků města Ostravy, se pozemky parc.č. 721-804 nachází v ploše, která je oceněna částkou 1170,- Kč/ m<sup>2</sup>.



Jako vzorová garáž byla prohlédnuta **A) stavba garáže bez čp/če, zapsaná na LV 223, stojící na pozemku parc.č.742 (LV 1919)**, která bude i samostatně oceněna. Garáž č. 59 je v zachovalém stavu, jedná se o kovový skelet s betonovými základy, vyzděný cihlami či jinými tvarovkami, střešní a zároveň stropní konstrukce z vlnitého plechu, podlaha betonová, uvnitř se v podlaze nachází menší jímka pro stažení vody a vlhkosti. Zadní stěna garáže nad podlahou lehce v jednom místě zavlhlá. Střecha nemá okapní žlaby, vše stéká přímo na terén, do prostoru, kde je umístěn nadzemní teplovod spol Veolia. Garáž má zastavěnou plochu 17 m<sup>2</sup>, vrata plechová, světelná elektroinstalace zde není.

#### **B) Typová stavba bez č.p./č.e. - garáž**

Předmětem ocenění jsou stavby garáží, umístěné v komplexu řadových garáží. Garáže jsou umístěny ve čtyřech řadách se dvěma příjezdovými komunikacemi. Garáže jsou určeny pro stání jednoho vozidla (dvě garáže jsou díky své šířce, určené pro motocykly). Zastavěná plocha jednotlivých staveb činí 5 - 45 m<sup>2</sup>, převážně však 14 – 17 m<sup>2</sup>. Na pozemku o ploše 45 m<sup>2</sup> jsou dvě garážová stání, každé se samostatnými vraty.

Stavby garáží jsou převážně ocelové rámové konstrukce, vyplněné heraklitem a omítnuté, u některých byla čelní, případně všechny stěny dozděny z cihel či tvárnic, několik garáží je kompletní zděné konstrukce o tl. 15-30 cm. Všechny garáže jsou jednopodlažní, nepodsklepené, řadové, s pultovou střechou. Základy jsou pravděpodobně provedeny jako pásy z monolitického betonu pravděpodobně s hydroizolací, někde je podlaha betonová, někde původní dusaná,

zpevněná šterkem. Stropy s rovným podhledem, střešní krytina převážně z původních azbestocementových vlnovek, u některých garáží jsou vlnovky překryty profilovaným plechem, či vrstvou asfaltového modifikovaného pásu, vrata jsou ocelová, většinou otevíravá, původně byla u všech garáží vrata roletová. Klempířské konstrukce neúplné, pouze ventil. mřížky, někde chybí či nejsou zřízeny, vnější omítky štukové, vnitřní omítky většinou jednovrstvé, jsou-li. Elektro rozvody jsou provedeny pouze u řady garáží na p.p.č. 780-804. Není známo, zda jsou připojeny všechny garáže, nicméně při prohlídce byl zjištěn nejméně jeden funkční elektroměr. Technický stav: Technický stav staveb je zhoršený (některé části obvodových stěn jsou s viditelnými prasklinami, omítky zvětralá, vrata bez nátěrů, částečně zkorodovaná, do některých garáží může zatékat) až velmi dobrý, stav konstrukcí většinou úměrný stáří a prováděné údržbě (natřená, případně nová vrata, opravené a natřené omítky). Stavby byly postaveny, dle informace poskytnuté vlastníkem, v polovině 60-tých let 20. století, (datováno 1966). Stáří staveb k datu ocenění je uvažováno cca 57 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 přikládána 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 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 tísně. 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.

Mezinárodní oceňovací standardy definují rovněž pojem **tržní hodnoty** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu. Pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

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

#### 5. Obsah posudku

##### 1. Určení obvyklé ceny

- 1.A) Stavba bez č.p./č.e., která stojí na pozemku parc.č. 742
- 1.B.1) Typová garáž bez pozemku
- 1.B.2) Typová garáž, která je součástí pozemku

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

- 2.A) Stavba bez č.p./č.e., která stojí na pozemku parc.č. 742

## D. Posudek

### 1. Určení obvyklé ceny

#### 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 prodejkách 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 menší než 1, jeví-li se lepší, jsou větší 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.A) Stavba bez č.p./č.e., která stojí na pozemku parc.č. 742

Pro porovnání jsou použity ceny objektů garáží, jejichž prodej proběhl ve těchto lokalitách (ul. Slavíkova, ul. LVovská, ul. SKautská, ul. VZahradách a ul. NadPorubkou) a to v roce 2022, vše v k.ú. Poruba a Poruba-sever.

SL – lepší provedení a vybavení 1,10

LV – lepší provedení a vybavení, horší poloha 1,00

SK – shodná 1,00

VZ – lepší provedení a vybavení, horší poloha 1,00

NP – lepší provedení, vybavení 1,10

Jelikož se jedná o ocenění stavby garáže, která není součástí pozemku, bude od sjednaných cen garáží, které jsou součástí pozemku, odečtena cena pozemku ve výši obvyklé ceny. Obvyklá cena je určena ve výši ceny uvedené v cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy č.23, což činí 1.160, resp. 1.170,- Kč/m<sup>2</sup>. V případě ceny patrové garáže - P, bude cena pozemku uvažována ve výši ½ podílu. Konstrukční provedení garáží (patrové vers. samostatné) nebude v ocenění zohledněno, vzhledem k neexistenci rozdílů v cenách těchto garáží – viz přehled níže.

#### Označení:

Ceny nepoužité – nejnižší neindexované do 14.000 Kč/m<sup>2</sup> včetně a nejvyšší nad 24.000 Kč/m<sup>2</sup>.

Použité ceny garáž ve velmi dobrém až dobrém technickém stavu

Použité ceny garáž v průměrném až horším technickém stavu

	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 Kč/m <sup>2</sup>
	1849/SL	18	<b>200.000,-</b>	178.940,-	9.941,-	208/2022		
	1868/SL	19	<b>290.000,-</b>	267.770,-	14.093,-	1399/2022		
	1914/SL	19	<b>330.000,-</b>	307.770,-	16.198,-	19202/2022	1,10	14.725,-
	1897/SL	21	<b>450.000,-</b>	425.430,-	20.259,-	10873/2022	1,10	18.417,-
	2358/45/LV	19		<b>150.000,-</b>	7.894,-	1066/2022		
	2329/LV	18		<b>200.000,-</b>	11.111,-	18887/2022		



2358/27/LV	18		240.000,-	13.333,-	3976/2022			
2215/LV	19/P	315.000,-	303.980,-	15.999,-	1937/2022	1,00	15.999,-	
2358/7/LV	28/P		320.000	11.429,-	3700/2022			
2213/LV	19/P	350.000,-	338.980,-	17.841,-	12794/2022	1,00	17.841,-	
2189/LV	17/P	370.000,-	360.140,-	21.185,-	14248/2022	1,00	21.185,-	
2358/111/LV	19		400.000,-	21.053,-	11991/2022	1,00	21.053,-	
2358/99/LV	19		430.000,-	22.632,-	4872/2022	1,00	22.632,-	
775/SK	16		350.000,-	21.875,-	11503/2022	1,00	21.875,-	
764/SK	14		385.000,-	27.500,-	34/2022			
2372/VZ	20		200.000,-	10.000,-	8035/2022			
2337/VZ	24		200.000,-	8.333,-	11404/2022			
2422/VZ	15		250.000,-	16.667,-	9378/2022	1,00	16.667,-	
2378/VZ	19		324.200,-	17.063,-	10152/2022	1,00	17.063,-	
1739/35/VZ	24	420.000,-	392.160,-	16.340,-	15630/2022	1,00	16.340,-	
2702/NP	17	330.000,-	310.280,-	18.251,-	1207/2022	1,10	16.592,-	
2698/NP	17	335.000,-	315.280,-	18.546,-	1211/2022	1,10	16.860,-	
2699/NP	17	335.000,-	315.280,-	18.546,-	1211/2022	1,10	16.860,-	
Cena minimální								14.725,-
Cena průměrná								18.151,-
Cena průměrná								18.151,-
Cena maximální								22.632,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 14-17 m <sup>2</sup> horší stav (14.725+18.151)/2								16.440,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 14-17 m <sup>2</sup> dobrý stav (18.151+22.632)/2								20.390,-
Stavba garáže bez čp/če, stojící na poz. parc.č.742, zastavěná plocha 17 m <sup>2</sup> cena stavby určená porovnáním:								346.630,- Kč

**Obvyklá cena stavby bez čp/če,  
stojící na p.p.č. 742 po zaokrouhlení: 350.000,- Kč**

### 1.B.1) Typová garáž bez pozemku

V současné době je v městském obvodu Poruba převis poptávky po objektech garáží. K datu ocenění byla na realitních serverech, nalezena pouze jedna nabídka garáže k prodeji. (jedná se o garáž stojící na p.p.č. 775, k.ú. Poruba, zastavěná plocha 14 m<sup>2</sup>, v lokalitě Skautská, za cenu 469.000,- Kč.)

V lokalitě se nachází garáže o rozměrech ve třech velikostních úrovních – zastavěných plochách dále ZP. U cen běžných garáží obdobné velikosti (5-6m<sup>2</sup>, 14-17m<sup>2</sup>), je cena určena podle největšího rozměru skupiny.

Cena za 1m<sup>2</sup> ZP u staveb se **ZP do 13 m<sup>2</sup>**, bude určena ve výši průměrné ceny, dle jednotlivých technických stavů staveb. Jedná se o tři stavby garáží, 2 garáže 5-6 m<sup>2</sup>, a 1 garáž 11m<sup>2</sup>.

Cena za 1m<sup>2</sup> ZP u staveb se **ZP 14-17 m<sup>2</sup>** bude určena ve výši průměrné ceny, dle jednotlivých technických stavů staveb.

Cena za 1m<sup>2</sup> ZP u staveb se **ZP 18 a výše m<sup>2</sup>** bude určena shodně s cenou pro ZP 14-17 m<sup>2</sup>, s přípočtem cca x\*5.500 Kč/m<sup>2</sup>, resp. x\*4.000 Kč/m<sup>2</sup> plochy navíc. (x- počet metrů nad 17 m<sup>2</sup>).

(V případě ocenění garáže netypových rozměrů doporučuji provedení samostatného znaleckého posudku pro určení obvyklé ceny.)

Garáže budou oceněny bez pozemku. Pozemek u některých garáží ve vlastnictví jiného subjektu.



U typových garáží v horším až špatném technickému stavu u garáží zděných, případně v jakémkoli stavu u garáží nezděné konstrukce, jsou použity sjednané ceny v nižší průměrné cenové hladině, výše označené modře.

#### Horší až špatný technický stav zděná konstrukce a nezděná konstrukce v jakémkoli stavu:

Cena minimální	14.725,-
Cena průměrná	<b>16.440,-Kč/m<sup>2</sup></b>
Cena maximální	18.151,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 5-6 m <sup>2</sup> = 16.440 * 6 m <sup>2</sup>	<b>99.000,- Kč</b>
Výpočet průměrné ceny pro ZP 11 m <sup>2</sup> = 16.440 * 11 m <sup>2</sup>	<b>181.000,- Kč</b>
Výpočet průměrné ceny pro ZP 14-17 m <sup>2</sup> = 16.440 * 17 m <sup>2</sup>	279.480,-Kč
<b>ZP garáže 14-17 m<sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:</b>	<b>280.000,- Kč</b>
Výpočet ceny pro ZP 18 m <sup>2</sup> a více - x m <sup>2</sup> 280.000 + x*4.000,-	
<b>ZP garáže 18 a více m<sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:</b>	<b>280.000 Kč+x*4.000 Kč /m<sup>2</sup>ZP</b>

U typových garáží zděných, ve velmi dobrém technickému stavu, jsou použity sjednané ceny ve vyšší průměrné cenové hladině, výše označené zeleně.

#### Velmi dobrý technický stav zděná konstrukce:

Cena minimální	18.151,-
Cena průměrná	<b>20.390,-Kč/m<sup>2</sup></b>
Cena maximální	22.632,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 5-6 m <sup>2</sup> = 20.390 * 6 m <sup>2</sup>	<b>122.000,- Kč</b>
Výpočet průměrné ceny pro ZP 11 m <sup>2</sup> = 20.390 * 11 m <sup>2</sup>	<b>224.000,- Kč</b>
Výpočet průměrné ceny pro ZP 14-17 m <sup>2</sup> = 20.390 * 17 m <sup>2</sup>	346.630,-Kč
<b>ZP garáže 14-17 m<sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:</b>	<b>350.000,- Kč</b>
Výpočet průměrné ceny pro ZP 18 m <sup>2</sup> a více - x m <sup>2</sup> 350.000 + x*5.500,-	
<b>ZP garáže 18 a více m<sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:</b>	<b>350.000 Kč+x*5.500 Kč /m<sup>2</sup>ZP</b>

#### 1.B.2) Typová garáž, která je součástí pozemku

Garáže budou oceněny včetně pozemku, stavby některých garáží součástí pozemku.

Přípočet ceny pozemku ve výši ceny uvedené v cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy č.23, což činí 1.170,- Kč/m<sup>2</sup>.

U typových garáží zděných, v horším až špatném technickému stavu, jsou použity sjednané ceny v nižší průměrné cenové hladině, výše označené modře.

#### Horší až špatný technický stav:

Cena minimální	14.725,-
Cena průměrná	<b>16.440,-Kč/m<sup>2</sup></b>
Cena maximální	18.151,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 14-17 m <sup>2</sup> = 16.440 * 17 m <sup>2</sup>	279.480,-Kč
Přípočet ceny pozemku pro ZP 14-17 m <sup>2</sup> = 1.170 * 17 m <sup>2</sup>	19.890,- Kč
<b>ZP garáže 16-17 m<sup>2</sup> – obvyklá cena stavby, která je součástí pozemku:</b>	<b>300.000,- Kč</b>

U typových garáží **zděných, ve velmi dobrém technickém stavu**, jsou použity sjednané ceny ve vyšší průměrné cenové hladině, výše označené zeleně.

**Velmi dobrý technický stav:**

Cena minimální	18.151,-
Cena průměrná	<b>20.390,-Kč/m<sup>2</sup></b>
Cena maximální	22.632,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 14-17 m <sup>2</sup> = 24.130*17 m <sup>2</sup>	346.630,-Kč
Přípočet ceny pozemku pro ZP 14-17 m <sup>2</sup> = 1.170*17 m <sup>2</sup>	19.890,- Kč
<b>ZP garáže 14-17 m<sup>2</sup> – obvyklá cena stavby, která je součástí pozemku:</b>	<b>370.000,- Kč</b>

## 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. 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. a č.337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Moravskoslezský  
 Okres: Ostrava-město  
 Obec: Ostrava  
 Katastrální území: Poruba-sever  
 Počet obyvatel: 279 791

### 2.A) Stavba bez č.p./č.e., která stojí na pozemku parc.č. 742

Nemovitá věc není součástí pozemku.

#### 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: 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 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030$$

**Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{1,064}$$

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	57 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 087,- Kč/m <sup>3</sup>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
:	17,00 m <sup>2</sup>	2,40 m

**Obestavěný prostor**

:	17*2,40	=	40,80 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>40,80 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: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: kovová konstrukce opláštěná obvod. stěny tl do 15 cm	I	-0,10
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

$$\text{Koeficient pro stáří 57 let:} \quad s = 1 - 0,005 * 57 = \mathbf{0,715}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,715 = \mathbf{0,608}$$

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,030**Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,064****Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,087,- \text{ Kč/m}^3 * 0,608 = 1\,268,90 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 40,80 \text{ m}^3 * 1\,268,90 \text{ Kč/m}^3 * 1,030 * 1,064 = 56\,737,01 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby garáže určená porovnávacím způsobem} = \mathbf{56\,740,00 \text{ Kč}}$$

## E. Odůvodnění

**Obvyklá cena** je 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. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.. V souladu s § 1c vyhlášky je spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určena i cena zjištěná.

### A) Stavba bez č.p./č.e., která stojí na pozemku parc.č. 742

Rekapitulace cen	Obvyklá cena	Zjištěná cena
Stavba bez čp/če na p.p.č.742	350.000,- Kč	56.740,- Kč

Obvyklá cena je v tomto případě určena na základě skutečně sjednaných cen prodaných nemovitých věcí – garáží, prodaných včetně i bez pozemků v okolních lokalitách městského obvodu Poruba, srovnatelných s lokalitou oceňovaného pozemku.

### B.1) Typová garáž bez pozemku

Vzhledem k trvalému převisu poptávky po garážích a garážových stáních byly obvyklé ceny určeny 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.

Stavební provedení garáží zahrnutých do porovnání je shodné všechny garáže v porovnání jsou zděné a jsou v lokalitách v blízkosti bytových domů s výbornou až dobrou docházkovou vzdáleností. Stáří všech garáží je cca 50 – 60 let. V rámci porovnávacích indexů je hodnocena především konstrukce a vybavení objektů a rovněž jejich poloha. (x- počet metrů nad 17 m<sup>2</sup>)

#### Horší až špatný technický stav zděná konstrukce a nezděná konstrukce v jakémkoli stavu:

ZP garáže 5-6 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	99.000,- Kč
ZP garáže 11 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	181.000,- Kč
ZP garáže 14-17 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	280.000,- Kč
ZP garáže 18 a více m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	280.000 Kč+x*4.000 Kč /m <sup>2</sup> ZP

#### Velmi dobrý technický stav zděná konstrukce:

ZP garáže 5-6 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	122.000,- Kč
ZP garáže 11 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	224.000,- Kč
ZP garáže 14-17 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	350.000,- Kč
ZP garáže 18 a více m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	350.000 Kč+x*5.500 Kč /m <sup>2</sup> ZP

### B.2) Typová garáž s pozemkem

#### Horší až špatný technický stav:

ZP garáže 14-17 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby, která je součástí pozemku:	300.000 Kč
--	------------

#### Velmi dobrý technický stav:

ZP garáže 14-17 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby která je součástí pozemku:	370.000,- Kč
---	--------------

Byla provedena kontrola postupu a nebyly zjištěny žádné nedostatky.

## F. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo určení ceny obvyklé nemovitých věcí – A) stavby garáže bez čp/če, zapsané na LV 223, stojící na pozemku parc.č.742 (LV 1919) a B) typové garáže, stavby bez č.p./č.e., která je součástí pozemku i která stojí na pozemku jiného vlastníka (LV 1919), na pozemcích parc.č. 721 – 804, vše vč. příslušenství a součástí, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

- A) Obvyklá cena stavby garáže bez čp/če, zapsané na LV 223, stojící na pozemku parc.č.742 (LV 1919), v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, činí ke dni ocenění:

**350.000,- Kč**

slovy: Třistapadesáttisíc Kč

- B) Obvyklá cena typové garáže, stavby bez č.p./č.e., která je součástí pozemku i která stojí na pozemku jiného vlastníka (LV 1919), na pozemcích parc.č. 721 – 804, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, činí ke dni ocenění:

**Horší až špatný technický stav zděná konstrukce a nezděná konstrukce v jakémkoli stavu:**

ZP garáže 5-6 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	99.000,- Kč
ZP garáže 11 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	181.000,- Kč
ZP garáže 14-17 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	280.000,- Kč
ZP garáže 18 a více m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	280.000 Kč+x*4.000 Kč /m <sup>2</sup> ZP
ZP garáže 14-17 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby, která je součástí pozemku:	300.000 Kč

**Velmi dobrý technický stav zděná konstrukce:**

ZP garáže 5-6 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	122.000,- Kč
ZP garáže 11 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	224.000,- Kč
ZP garáže 14-17 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	350.000,- Kč
ZP garáže 18 a více m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby bez pozemku:	350.000 Kč+x*5.500 Kč /m <sup>2</sup> ZP
ZP garáže 14-17 m <sup>2</sup> – obvyklá cena stavby která je součástí pozemku:	370.000,- Kč

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. („x“ - počet metrů nad 17 m<sup>2</sup>)

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).

Jelikož je současná globální i tuzemská makroekonomická situace značně narušena, určení 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.

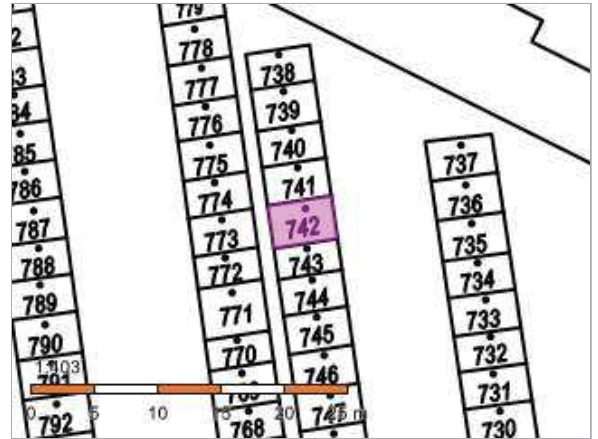
Za předpokladu, že nedojde od data vypracování znaleckého posudku k žádným významným změnám, vztahujícím se k oceňovaným nemovitostem, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výsledné hodnoty v tomto posudku za udržitelné po dobu 12 měsíců od data zpracování tohoto znaleckého posudku.

Ceny ve znaleckém posudku jsou určeny bez DPH.



## Informace o stavbě

Katastrální území:	<a href="#">Poruba [715174]</a>
Číslo LV:	<a href="#">223</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">742</a>
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	garáž



## 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

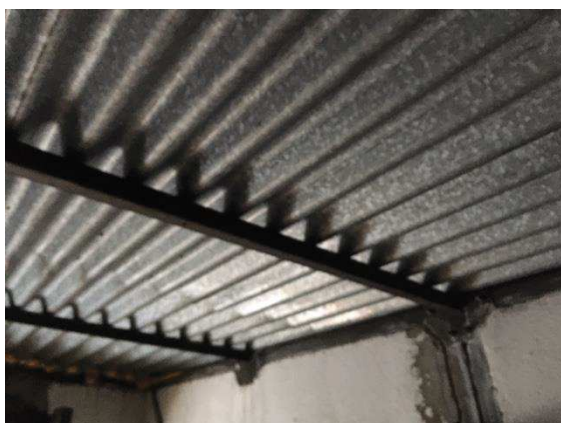
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava](#) 📍

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.01.2023 16:00.





Stavba garáže bez čp/če, stojící na p.p.č. 742



Typové garáže stojící na p.p.č. 721 - 804







Znalecký posudek pro určení ceny obvyklé nemovitých věcí – A) stavby garáže bez čp/če, zapsané na LV 223, stojící na pozemku parc.č.742 (LV 1919) a B) typové garáže, stavby bez č.p./č.e., která je součástí pozemku i která stojí na pozemku jiného vlastníka (LV 1919), na pozemcích parc.č. 721 – 804, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město byl zpracován samostatně níže uvedeným znalcem.

Konzultant nebyl k vypracování tohoto znaleckého posudku přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna před započítáním úkonu.

### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 19.09.2007, č.j.: Spr 3484/07 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 456-12/23.

V Ludgeřovicích 02.02.2023

Ing. Yvetta Barvíková