

Znalecký posudek č. 003525/2023

Znalec:

Ing. Yveta Barvíková

IČO: 75118262

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

Ekonomika
Oceňování nemovitých věcí
461-17/23

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 751, stojící na pozemku parc.č.1462 (LV 1919) a B) typové garáže **oblast Hlavní třída**, stavby bez č.p./č.e., která je součástí pozemku i která stojí na pozemku jiného vlastníka (LV 1919), na pozemcích parc.č. 1451 - 1478, vše vč. příslušenství a součástí, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Posudek zpracován ke dni:

03.02.2023

Datum:

04.02.2023

Číslo vyhotovení:

1/3

Počet stran posudku:

19

Seznam příloh:

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

- Informace o stavbě (LV 751)
- 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 751, stojící na pozemku parc.č.1462 (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. 1451 - 1478, 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 03.02. 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 751



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 751, stojící na pozemku parc.č.1462 (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. 1451 - 1478, 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 m² 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 m²) 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 m². 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,

mezi ulicemi Hlavní třída a Dvorní, v lokalitě převážně zastavěné zástavbou staveb pro hromadné bydlení – bytových domů na ulici Hlavní třída, Dvorní, Havanská a Jindřicha Plachty. Přístup po zpevněné komunikaci. Celý areál oplocen a je velmi snadno dostupný MHD, zastávka ve vzdálenosti cca 200 m.

V cenové mapě č.23, stavebních pozemků města Ostravy, se pozemky parc.č. 1451-1478 nachází v ploše, která je oceněna částkou 1170,- Kč/ m².



Jako vzorová garáž byla prohlédnuta **A) stavba garáže bez čp/če, zapsaná na LV 751, stojící na pozemku parc.č. 1462 (LV 1919), která bude i samostatně oceněna. Garáž je v horším, neudržovaném stavu.** Jedná se o zděnou stavbu s betonovými základy a stropní konstrukcí s rovným podhledem, střešní krytina bez oplechování, z profilovaných šablon, podlaha betonová, místy zvlněná a porušená od kořenů okolních dřevin, uvnitř se v podlaze nachází menší jímka pro stažení vody a vlhkosti. Zadní stěna garáže značně zavlhla, z vnější strany chybí některé cihly. Střecha nemá okapní žlaby, vše

stéká přímo na terén a přilehlou zeď, střechou zatéká – změny na stropní konstrukci. Garáž má zastavěnou plochu 16 m², 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. Umístění garáží tvoří nádvoří se dvěma příjezdovými, částečně zpevněnými komunikacemi – jedna užívána pro průjezd. Garáže jsou určeny pro stání jednoho vozidla. Zastavěná plocha jednotlivých staveb činí 11 - 28 m², převážně však 16 – 17 m². Na pozemku o ploše 28 m² jsou dvě garážová stání, každé se samostatnými vraty.

Stavby garáží jsou 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 s hydroizolací, podlaha je betonová. Stropy trámové, střešní krytina převážně z původních azbestocementových vlnovek, u některých garáží je vyměněna za profilovaný plech, vrata jsou ocelová, otevíravá. Klempířské konstrukce jsou pouze částečné,

ventil. mřížky i okapy a svody, někde chybí, vnější omítky štukové, vnitřní omítky většinou jednovrstvé. Elektro rozvody nejsou provedeny.

Technický stav: Technický stav některých staveb je zhoršený (některé části obvodových stěn jsou se stopami vztlínající zemi vlhkosti, do některých garáží může zatékat), část garáží s podlahou pod úroveň přilehlého terénu, až velmi dobrý, stav konstrukcí většinou úměrný stáří a prováděné údržbě (natřená, případně nová vrata, opravené a natřené omítky). Stavby byly postaveny, rovněž jako ostatní stavby garáží v Porubě, v polovině 60-tých let 20. století, (datováno 1965). Stáří staveb k datu ocenění je uvažováno cca 58 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 jednájí 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. 1462

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. 1462

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 prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m² 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. 1462

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, horší poloha 0,95

LV – lepší provedení a vybavení, horší poloha 0,90

SK – horší provedení a vybavení, horší poloha 0,88

VZ – lepší provedení a vybavení, mnohem horší poloha 0,85

NP – lepší provedení a vybavení, horší poloha 0,95

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/m². 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. U určení ceny typové garáže, bude pro ocenění garáže, která je součástí pozemku, proveden přípočet ceny pozemku, a to ve výši ceny uvedené v cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy č.23, což činí 1.170,- Kč/m².

Označení:

Ceny nepoužité – nejnižší neindexované do 14.000 Kč/m² včetně a nejvyšší nad 24.000 Kč/m².

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 ² - ZP	Cena vč. pozemku Kč	Cena bez pozemku Kč	Jednot. cena Kč/m ²	Číslo řízení v KN V-.....-807	Index	Jednot. upr. cena Kč/m ²
	1849/SL	18	200.000,-	178.940,-	9.941,-	208/2022		
	1868/SL	19	290.000,-	267.770,-	14.093,-	1399/2022		
	1914/SL	19	330.000,-	307.770,-	16.198,-	19202/2022	0,95	17.051,-

1897/SL	21	450.000,-	425.430,-	20.259,-	10873/2022	0,95	21.325,-
2358/45/LV	19		150.000,-	7.894,-	1066/2022		
2329/LV	18		200.000,-	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	0,90	17.777,-
2358/7/LV	28/P		320.000	11.429,-	3700/2022		
2213/LV	19/P	350.000,-	338.980,-	17.841,-	12794/2022	0,90	19.823,-
2189/LV	17/P	370.000,-	360.140,-	21.185,-	14248/2022	0,90	23.538,-
2358/111/LV	19		400.000,-	21.053,-	11991/2022	0,90	23.392,-
2358/99/LV	19		430.000,-	22.632,-	4872/2022	0,90	25.146,-
775/SK	16		350.000,-	21.875,-	11503/2022	0,88	24.858,-
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	0,85	19.608,-
2378/VZ	19		324.200,-	17.063,-	10152/2022	0,85	20.074,-
1739/35/VZ	24	420.000,-	392.160,-	16.340,-	15630/2022	0,85	19.224,-
2702/NP	17	330.000,-	310.280,-	18.251,-	1207/2022	0,95	19.212,-
2698/NP	17	335.000,-	315.280,-	18.546,-	1211/2022	0,95	19.522,-
2699/NP	17	335.000,-	315.280,-	18.546,-	1211/2022	0,95	19.522,-
Cena minimální							17.051,-
Cena průměrná							20.719,-
Cena průměrná							20.719,-
Cena maximální							25.146,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 16-17 m² horší stav (17.051+20.719)/2							18.890,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 16-17 m² dobrý stav (20.719+25.146)/2							22.930,-
Stavba garáže bez čp/če, stojící na poz.parc.č.1462, zastavěná plocha 16 m ² (skupina 16-17m ²) cena stavby určená porovnáním:							321.130,- Kč

Obvyklá cena stavby bez čp/če, stojící na p.p.č. 1462 po zaokrouhlení: 321.000,- Kč

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 m², v lokalitě Skautská, za cenu 469.000,- Kč.)

1.B.1) Typová garáž bez pozemku

V lokalitě se nachází garáže o rozměrech ve třech velikostních úrovních – zastavěných plochách dále ZP. U cen běžných garáží obdobné velikosti (16-17m²), je cena určena podle největšího rozměru skupiny.

Cena za 1m² ZP u staveb se **ZP 11 m²**, bude určena ve výši průměrné ceny, dle technického stavu stavby. Jedná se o jednu stavbu garáže. Cena za 1m² ZP u staveb se **ZP 16-17 m²** bude určena ve výši průměrné ceny, dle jednotlivých technických stavů staveb.

Cena za 1m² ZP u staveb se **ZP 20 a výše m²** bude určena shodně s cenou pro ZP 16-17 m², s přípočtem cca $x \cdot 6.250$ Kč/m², resp. $x \cdot 4.550$ Kč/m² plochy navíc. (x- počet metrů nad 17 m²). (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 zděných, **v horším až špatném technickému stavu**, jsou použity sjednané ceny v nižší průměrné cenové hladině, výše označené modře. (x- počet metrů nad 17 m²)

Horší až špatný technický stav:

Cena minimální	17.051,-
Cena průměrná	18.890,-Kč/m²
Cena maximální	20.719,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 11 m² = 18.890*11m²	208.000,- Kč
Výpočet průměrné ceny pro ZP 16-17 m ² = 18.890*17m ²	321.130,-Kč
ZP garáže 16-17 m² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	321.000,- Kč
Výpočet ceny pro ZP 20 m ² a více - x m ² 321.000 + x*4.550,-	
ZP garáže 20 a více m² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	321.000 Kč+x*4.550 Kč /m² ZP

U typových garáží **zděných, ve velmi dobrém technickému stavu**, jsou použity sjednané ceny ve vyšší průměrné cenové hladině, výše označené zeleně. (x- počet metrů nad 17 m²)

Velmi dobrý technický stav:

Cena minimální	20.719,-
Cena průměrná	22.930,-Kč/m²
Cena maximální	25.146,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 11 m² = 22.930*11m²	252.000,- Kč
Výpočet průměrné ceny pro ZP 16-17 m ² = 22.930*17m ²	389.810,-Kč
ZP garáže 16-17 m² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	390.000,- Kč
Výpočet průměrné ceny pro ZP 20 m ² a více - x m ² 390.000 + x*6.250,-	
ZP garáže 20 a více m² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	390.000 Kč+x*6.250 Kč /m² ZP

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/m².

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	17.051,-
Cena průměrná	18.890,-Kč/m²
Cena maximální	20.719,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 16-17 m ² = 18.890*17m ²	321.130,-Kč
Přípočet ceny pozemku pro ZP 16-17 m ² = 1.170*17m ²	19.890,- Kč
ZP garáže 16-17 m² – obvyklá cena stavby, která je součástí pozemku:	341.000,- Kč

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:

Cena minimální	20.719,-
Cena průměrná	22.930,-Kč/m²
Cena maximální	25.146,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 16-17 m ² = 22.930 * 17 m ²	389.810,-Kč
Přípočet ceny pozemku pro ZP 16-17 m ² = 1.170 * 17 m ²	19.890,- Kč
ZP garáže 16-17 m² – obvyklá cena stavby, která je součástí pozemku:	410.000,- 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. 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

Nemovitá věc není součástí pozemku.

2.A) Stavba bez č.p./č.e., která stojí na pozemku parc.č. 1462**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: 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	III	0,08
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,110}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
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: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{1,072}$$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	58 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 087,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
:	16,00 m ²	2,55 m

Obestavěný prostor

:	16*2,50	=	40,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	40,00 m³

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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: zvyšující cenu	IV	0,02
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

$$\text{Koeficient pro stáří 58 let: } s = 1 - 0,005 * 58 = \mathbf{0,710}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,710 = \mathbf{0,579}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,110}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,072}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,087,- \text{ Kč/m}^3 * 0,579 = 1\,208,37 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 40,00 \text{ m}^3 * 1\,208,37 \text{ Kč/m}^3 * 1,110 * 1,072 = 57\,514,55 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby garáže určená porovnávacím způsobem} = \mathbf{57\,510,00 \text{ Kč}}$$

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. 1462

Rekapitulace cen	Obvyklá cena	Zjištěná cena
Stavba bez čp/če na p.p.č.1462	321.000,- Kč	57.510,- 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 m²**)

Horší až špatný technický stav:

ZP garáže 11 m ²	208.000,- Kč
ZP garáže 16-17 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	321.000,- Kč
ZP garáže 20 a více m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	321.000 Kč+x*4.550 Kč /m ² ZP

Velmi dobrý technický stav:

ZP garáže 11 m ²	252.000,- Kč
ZP garáže 16-17 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	390.000,- Kč
ZP garáže 20 a více m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	390.000 Kč+x*6.250 Kč /m ² ZP

B.2) Typová garáž s pozemkem

Horší až špatný technický stav:

ZP garáže 16-17 m ² – obvyklá cena stavby, která je součástí pozemku:	341.000 Kč
--	------------

Velmi dobrý technický stav:

ZP garáže 16-17 m ² – obvyklá cena stavby která je součástí pozemku:	410.000,- 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 751, stojící na pozemku parc.č.1462 (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. 1451 - 1478, 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 751, stojící na pozemku parc.č.1462 (LV 1919), v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, činí ke dni ocenění:

321.000,- Kč

slovy: Třistadvacetjedentisíc 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. 1451 - 1478, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, činí ke dni ocenění:

Horší až špatný technický stav:

ZP garáže 11 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	208.000,- Kč
ZP garáže 16-17 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	321.000,- Kč
ZP garáže 20 a více m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	321.000 Kč+x*4.550 Kč /m ² ZP
ZP garáže 16-17 m ² – obvyklá cena stavby, která je součástí pozemku:	341.000 Kč

Velmi dobrý technický stav:

ZP garáže 11 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	252.000,- Kč
ZP garáže 16-17 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	390.000,- Kč
ZP garáže 20 a více m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	390.000 Kč+x*6.250 Kč /m ² ZP
ZP garáže 16-17 m ² – obvyklá cena stavby která je součástí pozemku:	410.000,- 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 m²)

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).

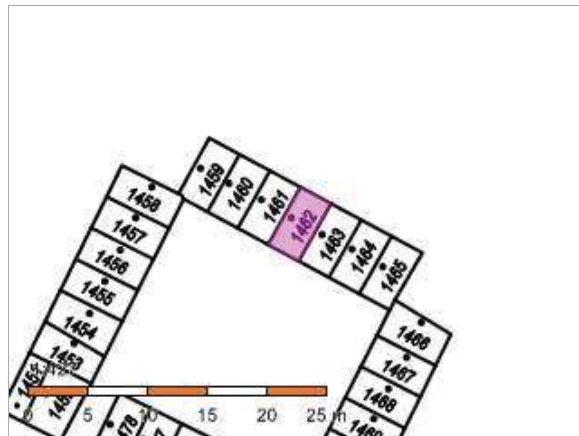
Jelikož je současná globální i tuzemská makroekonomická situace značně narušena, určení obvyklé ceny předmětného majetku nepředpokládá, pro další vývoj zhoršení situace a s tím i související hospodářskou recesi. Údaje uvedené ve znaleckém posudku počítají s tím, že vývoj cen bude probíhat nadále v optimálních 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:	Poruba [715174]
Číslo LV:	751
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1462
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.

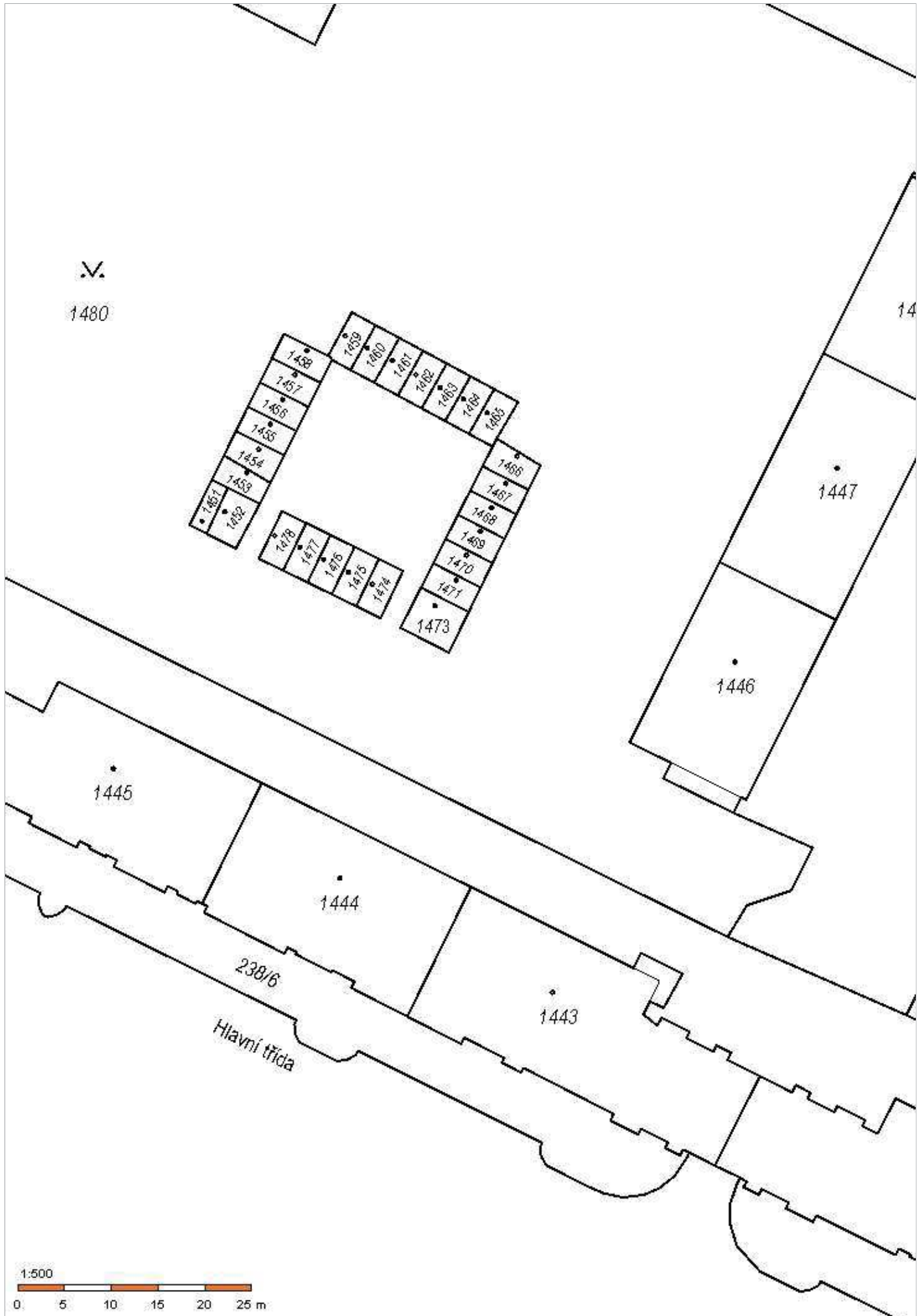
Jiné zápisy

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. 1462



Typové garáže stojící na p.p.č. 1451 - 1478





Znalecký posudek pro určení ceny obvyklé nemovitých věcí – A) stavby garáže bez čp/če, zapsané na LV 751, stojící na pozemku parc.č.1462 (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. 1451 - 1478, vše vč. příslušenství a součástí, 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 461-17/23.

V Ludgeřovicích 04.02.2023

Ing. Yveta Barvíková