

Znalecký posudek č. 003359/2023

Znalec:

Ing. Yveta Barvíková
[REDACTED]

IČO: 75118262

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

Ekonomika
Oceňování nemovitých věcí
458-14/23

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/0096/2023

Předmět: určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemku parc.č. 2704, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž, vše zapsáno na LV 1988, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Posudek zpracován ke dni:

03.02.2023

Datum:

05.02.2023

Číslo vyhotovení:

1/3

Počet stran posudku:

17

Seznam příloh:

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

- Informace o pozemku LV 1988
- 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 – pozemku parc.č. 2704, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž, vše zapsáno na LV 1988, 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 pozemku vyhotovená k datu 02.02. 2023 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz LV 1988 (*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://smlouvy.gov.cz/>
- <https://mapy.cz/>
- <https://www.czso.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. a vyhlášky č. 424/2021 Sb..

Cenové údaje pro určení obvyklé ceny:

- Cenové údaje z KN:

č.řízení v KN V- 21070/2021-807	č.řízení v KN V- 1207/2022-807
č.řízení v KN V- 22688/2021-807	č.řízení v KN V- 1211/2022-807
č.řízení v KN V- 1340/2022-807	č.řízení v KN V- 4872/2022-807
č.řízení v KN V- 19988/2022-807	č.řízení v KN V- 11991/2022-807
č.řízení v KN V- 14468/2022-807	č.řízení v KN V- 10873/2022-807
č.řízení v KN V- 12327/2022-807	č. smlouvy 1619/2022/MJ, ID:19046971
č.řízení v KN V- 14465/2022-807	

C. Nález

1. Identifikační údaje

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

2. Vlastnické právo

LV: 1988

Vlastnické právo: 

Omezení vlastnického práva:

Zástavní práva - podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1), nejsou k oceňovaným nemovitým věcem zřízena zástavní práva.

Věcná břemena – podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1) nejsou k oceňovaným nemovitým věcem zřízena věcná břemena.

3. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 2704, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž, vše zapsáno na LV 1988, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

V místě se oceňované nemovité věci nachází v městském obvodu Poruba, na ulici Nad Porubkou, v zastavěném území, v oblasti zámeckého parku. Okolí tvoří zástavba řadových garáží a zámek Poruba. V místě je příznivá docházková vzdálenost k bytovým domům na ulici nábreží SPB, Gustava Klimenta, Budovatelská a U Oblouku, kde je stálý nedostatek parkovacích míst pro osobní automobily.

Dle platného územního plánu se pozemek parc.č.2704 nachází v ploše „**Občanské vybavení**“, které slouží občanskému vybavení v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. 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 budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území (např. velkoplošné obchody a služby, administrativa, úřady, soudy, kulturní, sportovní, společenská a církevní zařízení, stravování, hotely, koleje, internáty, vědeckotechnologická zařízení, výpravní budovy, nádraží, areály integrovaného záchranného systému, sociální a zdravotnická zařízení – domovy důchodců, charitativní zařízení apod.). **Přípustné využití** pro provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití, dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných zařízení, vestavěná parkovací a odstavná stání, zastávky MHD, parkovací domy, čerpací stanice PHM, servis pro osobní automobily a motocykly, plochy pro zásobování, alternativní druhy dopravy – heliport, lanovky, visuté dráhy apod., technická infrastruktura – inženýrské sítě, telekomunikační zařízení, trafostanice, rozvodny, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. fotovoltaiické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery na komunální odpad,

veřejné prostory a veřejná zeleň, vodní plochy. **Podmíněně přípustné využití** pro bytové domy, lázeňská a rehabilitační zařízení, ústavy pro tělesně a duševně postižené, léčebny dlouhodobě nemocných, vězeňská a nápravná zařízení, byty majitelů a správců daného zařízení integrované do hlavního nebo provozního objektu, stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

V cenové mapě č.23, stavebních pozemků města Ostravy, se pozemek parc.č. 2704 nachází v ploše, která je oceněna částkou 1160,- Kč/ m².



- **Pozemek parc.č. 2704, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.- garáž**

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 2704, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž, zapsaná v katastru nemovitostí na LV 1988. Pozemek parc.č. 2704, je zapsán v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří.



Celková plocha je shodná se zastavěnou plochou stavby a činí 20 m². Stavba je zděné konstrukce, jednopodlažní, řadová, krajní s pultovou střechou. Základy jsou provedeny jako pásy z monolitického železobetonu s hydroizolací. Stropní konstrukce železobetonová, monolitická, střešní krytina asfaltová, podlahy betonové, v podlaze se nachází montážní jáma o hloubce cca 0,9 m, v současnosti pevně překrytá dřevěným bedněním. Vrata ocelová, otevíravá, klempířské konstrukce úplné (oplechování, okapy, ventil. mřížky), vnější omítky břizolitové, vnitřní omítky jednovrstvé, provedeny elektro rozvody NN a odvětrání ventilátorem, elektroinstalace světelná i motorová, v současné době odpojena (podružný elektroměr) vlastníkem většiny garáží z protější řady. Vjezd do garáže zpevněn monolitickým betonem. Zadní stěna garáže obtížně přístupná – provedeno oplocení pozemku vlastníkem stavby č.p.60. (zde je fasáda obložena stavebním materiálem). Technický stav stavby je velmi dobrý, stav konstrukcí úměrný stáří a prováděné údržbě, v minulosti byla provedena oprava okapů i střešní krytiny. Stavba byla postavena počátkem 60-tých let 20. století, (dle info vlastníka datováno 1962-65) stáří stavby k datu ocenění je uvažováno cca 60 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 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 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 budou použity tyto metody:

- 1. **Obvyklá cena - Porovnání na základě jednotkové ceny**
- 2. **Zjištění ceny dle platného oceňovacího předpisu**

Ceny ve znaleckém posudku budou určeny bez DPH.

5. Obsah posudku

1. Určení obvyklé ceny

1.1) Pozemek parc.č. 2704, jehož součástí je stavba bez čp/če – garáž;

2. Zjištění ceny dle platného oceňovacího předpisu

2.1) Stavba bez čp/če – garáž;

2.2) Pozemek parc.č. 2704;

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 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.

1.1) Pozemek parc.č. 2704, jehož součástí je stavba bez čp/če – garáž;

Pro porovnání jsou použity ceny objektů garáží, jejichž prodej proběhl jednak ve stejné lokalitě, případně v obdobné lokalitě, v okolí bytových domů v těchto lokalitách (ul. SLavíkova, ul. LVovská a ul. NadPorubkou) a to v roce 2022, vše v k.ú. Poruba a Poruba-sever. Vzhledem k velmi dobrému technickému stavu garáže jsou použity sjednané ceny ve vyšší cenové hladině.

NP – shodné provedení, vybavení a poloha, prodej 01/2023	0,93
NP – shodné provedení, vybavení a poloha	1,00
LV – shodné provedení a vybavení, horší poloha	0,95
LV – shodné provedení a vybavení, horší poloha, prodej 03/2023	0,88
SL – shodné provedení a vybavení a poloha	1,00

Při ocenění bude zohledněn rovněž vliv inflace na ceny nemovitostí a nárůst jejich cen počátkem roku 2022. U cen sjednaných v 1Q/2022, bude cena upravena zvýšením o 7%, s ohledem na to, že ceny garáží sjednané 2-4Q/2022 budou uvažovány jako současné.

Vzhledem k tomu, že se prodávají rovněž stavby garáží, které nejsou součástí pozemku, bude k sjednaným cenám garáží připočtena cena pozemku ve výši obvyklé ceny. Fotodokumentace porovnávacích garáží viz příloha č.3.

Obvyklá cena pozemku pod garážemi 1 Q/2022 je určena ve výši cen pozemků pod garážemi, sjednaných v letech 2021–2022 v oblasti ulice Pod Nemocnicí tj. cca 1.160,- Kč/m² (1.150+1.160+1.167)/3 (V21070/2021, V22688/2021, V1340/2022).

Obvyklá cena pozemku pod garážemi a obvyklá cena pozemku pod garážemi 2-4 Q/2022 je určena ve výši obvyklé ceny pozemků pod garážemi, sjednaných v 3-4 Q/2022 v oblasti ulice V Zahradách, na základě jejich aritmetického průměru, tj. cca 1.395,- Kč/m² (1.394+1.395+1.396+1.396)/4 (V12327/2022, V14465/2022, V14468/2022, V19988/2022).

Obvyklá cena pozemku činí 20*1395 Kč = 27.900,- Kč

Obvyklá cena pozemku parc.č.2704 činí po zaokrouhlení:

28.000,- Kč

	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 /č. smlouvy	Index	Jednot. upr.cena Kč/m ²
1	2702/NP	17	330.000,-		19.412,-	1207/2022	0,93	20.873,-
2	2698/NP	17	335.000,-		19.706,-	1211/2022	0,93	21.189,-
3	2699/NP	17	335.000,-		19.706,-	1211/2022	0,93	21.189,-
4	2707/NP	19	512.505,-	486.000,-	26.974,-	1619/2022/MJ	1,00	26.974,-
5	2358/99/LV	19	452.040,-	430.000,-	23.792,-	4872/2022	0,88	27.036,-
6	2358/111/LV	19	426.505,-	400.000,-	22.448,-	11991/2022	0,95	23.629,-
7	1897/SL	21	450.000,-		21.429,-	10873/2022	1,00	21.429,-
Cena minimální								20.873,-
Cena průměrná – porovnávací hodnota								23.188,-
Cena maximální								27.036,-
Zastavěná plocha garáže 20 m² – cena stavby určená porovnáním:								463.760,- Kč

Obvyklá cena pozemku parc.č.2704, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.– garáž: 464.000,- 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
Počet obyvatel: 279 791

Cena uvedená v Cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy č.23 **1.160,00 Kč/m²**

2.1) Stavba bez čp/če - garáž

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu	IV	1,00

záplav

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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

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 v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Bytové domy	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: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,832}$$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 087,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	20,00 m ²	2,85 m

Obestavěný prostor

1.NP:	2,95*20	=	<u>59,00 m³</u>
Obestavěný prostor - celkem:		=	59,00 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: přívod el. napětí 230 V / 400 V	III	0,00

4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: významně zvyšující cenu	V	0,10
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 60 let: $s = 1 - 0,005 * 60 = 0,700$

Index vybavení $I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,700 = 0,763$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,360$ Index polohy pozemku $I_P = 0,832$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 2\,087,- \text{ Kč/m}^3 * 0,763 = 1\,592,38 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 59,00 \text{ m}^3 * 1\,592,38 \text{ Kč/m}^3 * 1,360 * 0,832 = 106\,306,78 \text{ Kč}$

Cena stavby bez čp/če – garáž, určená porovnávacím způsobem = 106 310,00 Kč

2.2) Pozemek parc.č. 2704;

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2704	20	1 160,00	23 200,-
Cenová mapa - celkem		20		23 200,-
Pozemek parc.č. 2704 - zjištěná cena celkem			=	23 200,- Kč

E. Odůvodnění

Rekapitulace cen

Rozdělení:	Obvyklá cena	Zjištěná cena
Stavba bez čp/če - garáž	434.000,- Kč	106 310,- Kč
Pozemek parc.č. 2704	28.000,- Kč	23.200,- Kč
Pozemek parc.č. 2704, jehož součástí je stavba bez čp/če	464.000,- Kč	129.510,- 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, srovnatelných s lokalitou oceňovaného pozemku.

Určení ceny zjištěné 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.

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.

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.

Byla provedena kontrola postupu a nebyly shledány žádné nedostatky.

F. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemku parc.č. 2704, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž, vše zapsáno na LV 1988, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Rekapitulace	Obvyklá cena
Stavba bez čp/če - garáž	436.000,- Kč
Pozemek parc.č. 2704	28.000,- Kč
Pozemek parc.č. 2704, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž	464.000,- 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.

Obvyklá cena nemovitých věcí a to:

pozemku parc.č. 2704, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž, vše zapsáno na LV 1988, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, určená k datu ocenění činí:

464.000,- Kč

slovy: Čtyřistašedesátčtyřitisíce Kč

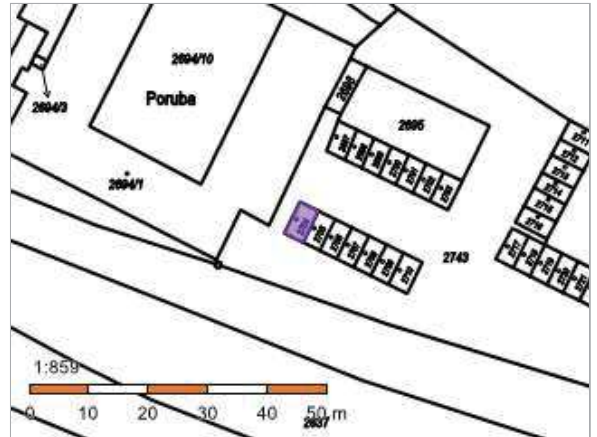
Skutečné ceny, zaplacené při transakci, týkající se předmětů oceněných nemovitostí, se mohou lišit od výsledných hodnot, určených v tomto posudku díky aspektům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování a další aspekty,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

Parcelní číslo:	2704
Obec:	Ostrava [554821]
Katastrální území:	Poruba [715174]
Číslo LV:	1988
Výměra [m ²]:	20
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2704

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[REDACTED]	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

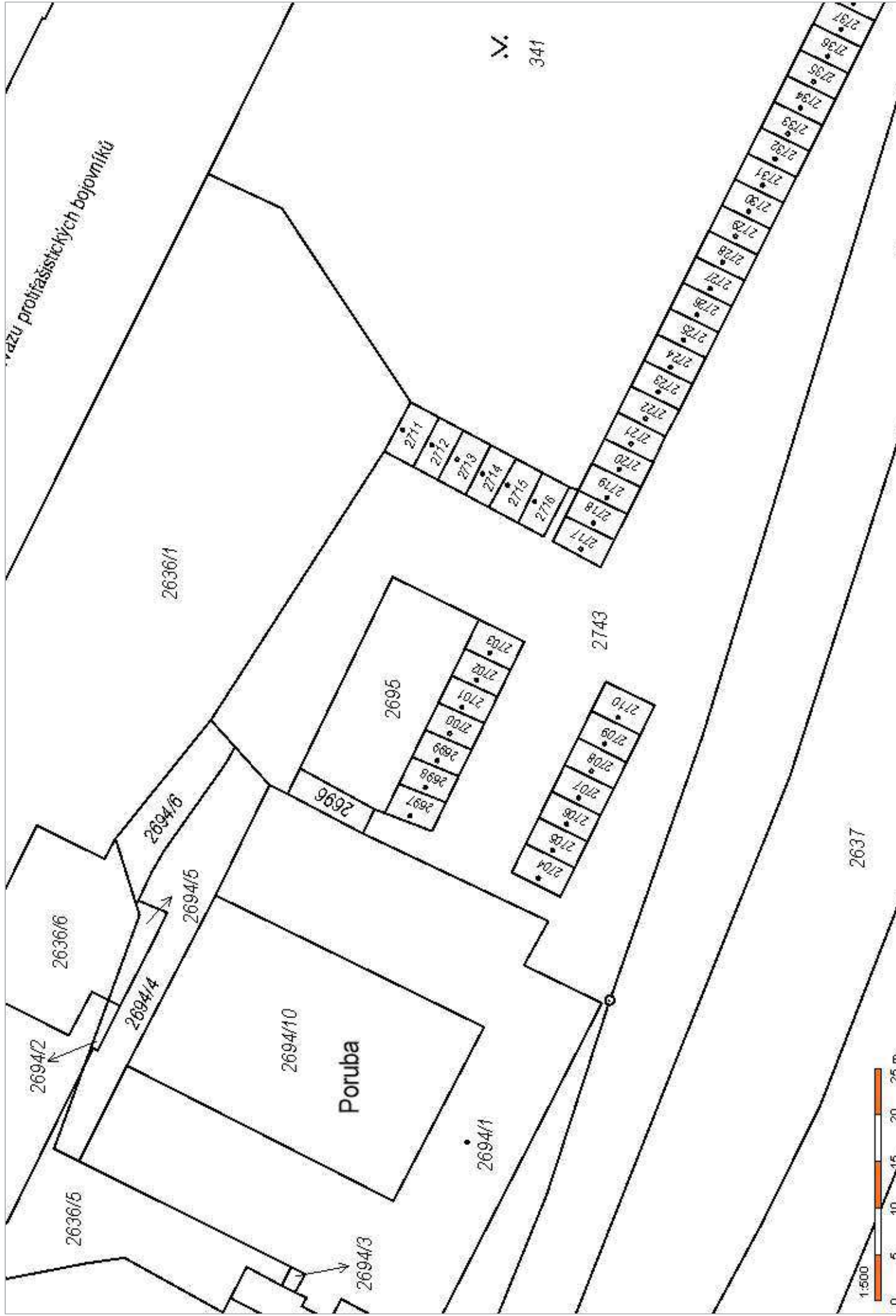
Jiné zápisy

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 02.02.2023 20:00.





Srovnatelné garáže

Nad Porubkou

Lvovská



Slavikova

Znalecký posudek pro určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemku parc.č. 2704, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž, vše zapsáno na LV 1988, 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 pře započítím 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 458-14/23.

V Ludgeřovicích 05.02.2023

Ing. Yveta Barvíková