

Znalecký posudek č. 008116/2024

Znalec: Ing. Yveta Barvíková
[REDACTED]
IČO: 75118262

Obor zpracovaného znaleckého posudku: Ekonomika
Odvětví zpracovaného znaleckého posudku: Oceňování nemovitých věcí
Evidenční číslo posudku znalce: 571-10/24

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
IČO: 00845451

Objednávka č.: OBHaÚB/0122/2024

Předmět: určení ceny obvyklé nemovitých věcí – typové garáže **oblast Skautská**, 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: 25.01.2024
Datum: 05.02.2024
Číslo vyhotovení: 1/3
Počet stran posudku: 18
Seznam příloh:

Příloha č. 1 - Kopie katastrální mapy
Příloha č. 2 - 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 – 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.2*) byla znalcem provedena v rozsahu potřebném pro ocenění nemovitých věcí dne 25.01. 2024.

2. Podklady pro vypracování posudku

Podklady vztahující se k oceňované nemovité věci:

- Kopie katastrální mapy nemovitostí vyhotovená k datu 31.01.2024 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz (*viz příloha č.1*)

Literatura a veřejně dostupné podklady:

- BRADÁČ, POLÁK : **Úřední oceňování majetku 2024**, CERM Brno, 2024
- 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.24 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., č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č.434/2023 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

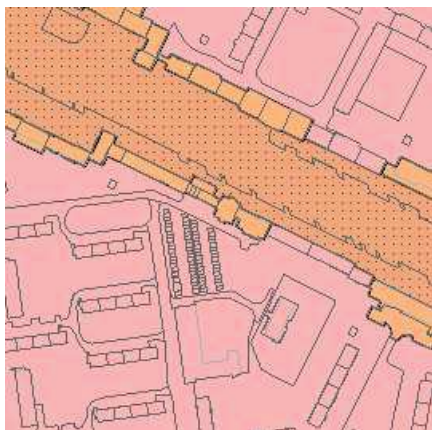
- B) Vlastnické právo k pozemkům:
 LV 1919 Statutární město Ostrava
 Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
 Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce: Městský obvod Poruba
 Klimkovická 55/28, Poruba, 70856 Ostrava

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 – 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 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, 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.24, stavebních pozemků města Ostravy, se pozemky parc.č. 721-804 nachází v ploše, která je oceněna částkou 1400,- Kč/ m².



- **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 m², převážně však 14 – 17 m². Na pozemku o ploše 45 m² 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 zvětřalá, 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 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 přiřkládaná 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 tísni. 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

Zjištěná cena je cena určená dle platného oceňovacího předpisu, tj. dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů v platném znění 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. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

5. Obsah posudku

1. Určení obvyklé ceny

- 1.a) Typová garáž – stavba bez pozemku
- 1.b) Typová garáž - stavba, která je součástí pozemku

2. Zjištění ceny dle platného oceňovacího předpisu

- 2.) Typová garáž - stavba bez pozemku

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.

Pro porovnání jsou použity ceny objektů garáží, jejichž prodej proběhl ve těchto lokalitách (ul. SLavíkova, ul. HL.třída, ul. LVovská, ul. SKautská, ul. VZahradách, ul. PodNemocnicí, ul. NadPorubkou a ul. KMyslivně) a to v letech 2022 a 2023, vše v k.ú. Poruba a Poruba-sever.

SL – lepší provedení a vybavení, mírně horší poloha.....	1,10
HL – mírně lepší provedení, lepší poloha.....	1,10
LV – lepší provedení a vybavení, horší poloha.....	1,00
SK – shodná.....	1,00
VZ – lepší provedení a vybavení, horší poloha.....	1,00
PN – lepší provedení a vybavení, horší poloha.....	1,00
NP – lepší provedení a vybavení, srovnatelná poloha.....	1,10
KM – lepší provedení mnohem horší poloha.....	0,95

Jelikož se jedná i o ocenění staveb garáží, které nejsou 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.24, což činí 1.400,-Kč/m² u prodejů v roce 2023 a u cen sjednaných v roce 2022, bude použita cena uvedená v cenové mapě č. 23, tj 1.160,- Kč/m², 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 cen bude rovněž zhodnocen vliv inflace na ceny nemovitostí. Ceny sjednané v roce 2022 budou upraveny o výši průměrné roční inflace za rok 2022 dané ČSÚ ve výši 15,1%. Úprava koef. 1,15. Ceny sjednané 2023 budou uvažovány jako současné.

V lokalitě Skautská se nachází garáže o rozměrech ve třech velikostních úrovních – zastavěných plochách dále ZP. U cen běžných garáží obdobné velikosti (5-6 m², 14-17m²), je cena určena podle největšího rozměru skupiny.

Cena za 1m² ZP u staveb se **ZP do 13 m²**, bude určena ve výši průměrné ceny, dle jednotlivých technických stavů staveb. Jedná se o tři stavby garáží, 2 garáže 5-6 m², a 1 garáž 11m².

Cena za 1m² ZP u staveb se **ZP 14-17 m²** bude určena ve výši průměrné ceny, dle jednotlivých technických stavů staveb.

Cena za 1m² ZP u staveb se **ZP 18 a výše m²** bude určena shodně s cenou pro ZP 14-17 m², s přípočtem cca x*6.000 Kč/m², resp. x*4.300 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.)

Označení:

Ceny nepoužité –neindexované nejnižší do 15.500 Kč/m² a nejvyšší nad 26.500 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	Cena 2022 po úpravě infl. koef. 1,15	Číslo řízení v KN V-.....-807	Index	Jednot. upr. cena indexovaná Kč/m ²
2358/45/LV	19		150.000,-	7.895,-		1066/2022		
2329/LV	18		200.000,-	11.111,-		18887/2022		
2358/7/LV	28/P		320.000,-	11.428,-		3700/2022		
2358/6/LV	26/P		300.000,-	11.538,-		7000/2023		
2355/1/LV	20/P		258.375,-	12.919,-		9645/2023		
2207/LV	20	290.000,-	262.000,-	13.100,-		6122/2023		
2358/27/LV	18		240.000,-	13.333,-		3976/2022		
2215/LV	19/P	315.000,-	303.980,-	15.999,-	18.399	1937/2022	1,00	18.399,-
2353/9/LV	19/P		329.000,-	17.316,-		10521/2023	1,00	17.316,-
2213/LV	19/P	350.000,-	338.980,-	17.841,-	20.517	12794/2022	1,00	20.517,-
2204/LV	20	400.000,-	372.000,-	18.600,-		11089/2023	1,00	18.600,-
2211/LV	20	410.000,-	382.000,-	19.100,-		2289/2023 2937/2023	1,00	19.100,-
2358/111/LV	19		400.000,-	21.053,-	24.211	11991/2022	1,00	24.211,-
2189/LV	17/P	370.000,-	360.140,-	21.185,-	24.363	14248/2022	1,00	24.363,-
1849/SL	18	200.000,-	174.800,-	9.711,-		208/2022		
1709/SL	22	250.000,-	219.200,-	9.964,-		4936/2023		
1868/SL	19	290.000,-	263.400,-	13.863,-		1399/2022		
1914/SL	19	330.000,-	307.770,-	16.198,-	18.628	19202/2022	1,10	16.934,-
1897/SL	21	450.000,-	420.600,-	20.029,-	23.033	10873/2022	1,10	20.939,-
1700/15/SL	19		420.000,-	22.105,-		4194/2023	1,10	20.095,-
1471/HL	17	350.000,-	326.200,-	19.188,-		1087/2023	1,10	17.444,-
1478/HL	16		400.000,-	25.000,-		2679/2023	1,10	22.727,-
1460/HL	16	450.000,-	427.600,-	26.725,-		8957/2023		
1473/HL	28		800.000,-	28.571,-		8433/2023		
1468/HL	16		600.000,-	37.500,-		12735/2023		
775/SK	16		350.000,-	21.875,-	25.156	11503/2022	1,00	25.156,-
764/SK	14		385.000,-	27.500,-		34/2022		
2337/VZ	24		200.000,-	8.333,-		11404/2022		
2372/VZ	20		200.000,-	10.000,-		8035/2022		
2422/VZ	15		250.000,-	16.667,-	19.167	9378/2022	1,00	19.167,-
2378/VZ	19		324.200,-	17.063,-	19.622	10152/2022	1,00	19.622,-
2379/VZ	19		350.000,-	18.421,-		5313/2023	1,00	18.421,-
2347/VZ	21		390.000,-	18.571,-		2454/2023	1,00	18.571,-
2348/VZ	21		390.000,-	18.571,-		2454/2023	1,00	18.571,-
2396/VZ	21		390.000,-	18.571,-		9475/2023	1,00	18.571,-
2448/VZ	17		330.000,-	19.412,-		16968/2023	1,00	19.412,-
2438/VZ	18		370.000,-	20.556,-		3810/2023	1,00	20.556,-
1739/46/PN	24	250.000,-	216.400,-	9.017,-		9457/2023		

1739/26/PN	22	250.000,-	219.200,-	9.964,-		8095/2023		
1739/44/PN	23	400.000,-	367.800,-	15.991,-		4152/2023	1,00	15.991,-
1739/35/PN	24	420.000,-	392.160,-	16.340,-	18.791	15630/2022	1,00	18.791,-
2702/NP	17	330.000,-	310.280,-	18.251,-	20.989	1207/2022	1,10	19.081,-
2698/NP	17	335.000,-	315.280,-	18.546,-	21.328	1211/2022	1,10	19.389,-
2699/NP	17	335.000,-	315.280,-	18.546,-		1211/2022	1,10	19.389,-
2704/NP	20	474.000,-	446.000,-	22.300,-		10126/2023	1,10	20.273,-
2744/NP	23	675.000,-	642.800,-	27.948,-		20771/2022		
1739/130/KM	22	225.000,-	194.200,-	8.827,-		12633/2023		
1739/111/KM	22	395.000,-	364.200,-	16.555,-		4858/2023	0,95	17.426,-
	Cena minimální							15.991,-
	Celková cena průměrná							19.608,-
	Celková cena průměrná							19.608,-
	Cena maximální							25.156,-

1.a) Typová garáž -stavba bez pozemku

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	15.991,-
Cena průměrná	17.800,- Kč/m ²
Cena maximální	19.608,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 5-6 m ² = 17.800 * 6 m ²	106.800,- Kč
Výpočet průměrné ceny pro ZP 11 m ² = 17.800 * 11 m ²	195.800,- Kč
Výpočet průměrné ceny pro ZP 14-17 m ² = 17.800 * 17 m ²	302.600,- Kč
ZP garáže 14-17 m² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	302.600,- Kč
Výpočet ceny pro ZP 18 m ² a více - x m ² 302.600 + x * 4.300,-	
ZP garáže 18 a více m² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	302.600 Kč + x * 4.300 Kč /m² ZP

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	19.608,-
Cena průměrná	22.382,- Kč/m ²
Cena maximální	25.156,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 5-6 m ² = 22.382 * 6 m ²	134.000,- Kč
Výpočet průměrné ceny pro ZP 11 m ² = 22.382 * 11 m ²	246.000,- Kč
Výpočet průměrné ceny pro ZP 14-17 m ² = 22.382 * 17 m ²	380.494,- Kč
ZP garáže 14-17 m² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	380.500,- Kč
Výpočet průměrné ceny pro ZP 18 m ² a více - x m ² 380.500 + x * 6.000,-	
ZP garáže 18 a více m² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	380.500 Kč + x * 6.000 Kč /m² ZP

1.b) Typová garáž, stavba, 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.24, což činí 1.400,- 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	15.991,-
Cena průměrná	17.800,- Kč/m²
Cena maximální	19.608,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 14-17 m ² = 17.800 * 17 m ²	302.600,- Kč
Přípočet ceny pozemku pro ZP 14-17 m ² = 1.400 * 17 m ²	23.800,- Kč
ZP garáže 16-17 m² – obvyklá cena stavby, která je součástí pozemku:	326.400,- 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	19.830,-
Cena průměrná	22.382,- Kč/m²
Cena maximální	25.156,-
Výpočet průměrné ceny pro ZP 14-17 m ² = 22.382 * 17 m ²	380.500,- Kč
Přípočet ceny pozemku pro ZP 14-17 m ² = 1.400 * 17 m ²	23.800,- Kč
ZP garáže 14-17 m² – obvyklá cena stavby, která je součástí pozemku:	404.300,- Kč

K datu ocenění byla na realitních serverech, nalezeno pět nabídek garáží k prodeji s uvedenou cenou. (jedná se o garáže v lokalitách Lvovská, V Zahradách a Slavíkova, zastavěná plocha garáží 17-21 m² za ceny 332.100 – 510.500,- Kč.) Nejedná se již přepis poptávky, nabídka se rovná poptávce.

Lokalita	Zastavěná plocha	Cena požadovaná RK
V Zahradách	21 m ²	332.100,- Kč
Slavíkova	19 m ²	350.000,- Kč
Lvovská	20 m ²	490.000,- Kč
Lvovská	20 m ²	499.000,- Kč
Lvovská	17 m ²	510.500,- 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., č.337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Poruba
Počet obyvatel: 283 504

2) Typová garáž - stavba bez pozemku

Nemovitá věc není součástí pozemku.

Zjištěná cena stavby je určena pro stavbu, která je v dobrém technickém stavu.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

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: 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 – nedostatek parkovacích míst III 0,30

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
 Stáří stavby: 58 let
 Základní cena ZC (příloha č. 26): 2 392,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
:	17,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

:	17*2,40	=	40,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	40,80 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: 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

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,715 = \mathbf{0,596}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,064}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 392,- Kč/m³ * 0,596 = 1 425,63 Kč/m³
 CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 40,80 m³ * 1 425,63 Kč/m³ * 0,970 * 1,064 = 60 031,66 Kč

Cena stavby garáže určená porovnávacím způsobem = 60 030,00 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., č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č.434/2023 Sb. V souladu s § 1c vyhlášky je spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určena i cena zjištěná.

1.a) Typová garáž, stavba bez pozemku

Vzhledem k současné situaci na trhu s obdobnými nemovitými věcmi 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, garáže v porovnání jsou převážně 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 zděná konstrukce a nezděná konstrukce v jakémkoli stavu:

ZP garáže 5-6 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	106.800,- Kč
ZP garáže 11 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	195.800,- Kč
ZP garáže 14-17 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	302.600,- Kč
ZP garáže 18 a více m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	302.600 Kč+x*4.300 Kč /m ² ZP

Velmi dobrý technický stav zděná konstrukce:

ZP garáže 5-6 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	134.000,- Kč
ZP garáže 11 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	246.000,- Kč
ZP garáže 14-17 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	380.500,- Kč
ZP garáže 18 a více m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	380.500 Kč+x*6.000 Kč /m ² ZP

1.b) Typová garáž stavba která je součástí pozemku

Horší až špatný technický stav:

ZP garáže 14-17 m ² – obvyklá cena stavby, která je součástí pozemku:	326.400 Kč
--	------------

Velmi dobrý technický stav:

ZP garáže 14-17 m ² – obvyklá cena stavby která je součástí pozemku:	404.300,- Kč
---	--------------

2.) Typová garáž - stavba bez pozemku

Velmi dobrý technický stav:

ZP garáže 14-17 m ² – zjištěná cena stavby bez pozemku:	60.030,- Kč
--	-------------

Byla provedena kontrola postupu a nebyly zjištěny žádné nedostatky.

F. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo určení ceny obvyklé nemovitých věcí – 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.

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 ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	106.800,- Kč
ZP garáže 11 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	195.800,- Kč
ZP garáže 14-17 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	302.600,- Kč
ZP garáže 18 a více – x m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	302.600 Kč+x*4.300 Kč /m ² ZP
ZP garáže 14-17 m ² – obvyklá cena stavby, která je součástí pozemku:	326.400 Kč

Velmi dobrý technický stav zděná konstrukce:

ZP garáže 5-6 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	134.000,- Kč
ZP garáže 11 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	246.000,- Kč
ZP garáže 14-17 m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	380.500,- Kč
ZP garáže 18 a více – x m ² – obvyklá cena stavby bez pozemku:	380.500 Kč+x*6.000 Kč /m ² ZP
ZP garáže 14-17 m ² – obvyklá cena stavby která je součástí pozemku:	404.300,- 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.



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





Znalecký posudek pro určení ceny obvyklé nemovitých věcí – 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 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 008116/2024.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 571-10/24.

V Ludgeřovicích 05.02.2024

Ing. Yveta Barvíková