

## Znalecký posudek č. 038976/2024

**Znalec:**

**Ing. Yveta Barvíková**



**IČO: 75118262**

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

**Ekonomika**  
**Oceňování nemovitých věcí**  
**604-43/24**

**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/0734/2024**

**Předmět:** určení ceny obvyklé nemovité věci – stavby bez č.p./č.e. – garáže, stojící na pozemku parc. č. 1463, zapsané na LV 3900, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

**Posudek zpracován ke dni:**

**04.05.2024**

**Datum:**

**06.05.2024**

**Číslo vyhotovení:**

**1/3**

**Počet stran posudku:**

**18**

**Seznam příloh:**

Příloha č. 1  
Příloha č. 2  
Příloha č. 3  
Příloha č. 4

- Informace o pozemku LV 3900  
- Kopie katastrální mapy  
- Fotodokumentace  
- Nabídky realitních kanceláří

## **A. Zadání**

### **1. Účel posudku**

Účelem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovité věci pro její odkup.

### **2. Znalecký úkol**

Úkolem znaleckého posudku je určení ceny obvyklé nemovité věci – stavby bez č.p./č.e. – garáže, stojící na pozemku parc. č. 1463, zapsané na LV 3900, 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 04.05. 2024. Znalec si vnitřní prostor garáže mohl prohlédnout pouze z fotografie poskytnuté zástupcem vlastníka.

### 2. Podklady pro vypracování posudku

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

- Informace o stavbě vyhotovená k datu 05.05. 2024 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz LV 3900 (viz příloha č.1)
- Kopie katastrální mapy nemovitostí vyhotovená k datu 05.05.2024 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz (viz příloha č.2)

#### 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://smlouvy.gov.cz/>
- <https://mapy.cz/>
- <https://www.sreality.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., č.237/2020 Sb., č.285/2021 Sb. a č.36/2021 Sb.
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.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:

- Cenové údaje z KN:
  - č.řízení v KN V- 8957/2023-807
  - č.řízení v KN V- 8433/2023-807
  - č.řízení v KN V- 12735/2023-807
  - č.řízení v KN V- 10126/2023-807
  - č.řízení v KN V- 20771/2022-807

## C. Nález

### 1. Identifikační údaje

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

### 2. Vlastnické právo

LV: 3900

Vlastnické právo: XXXXXXXXXX

#### Omezení vlastnického práva:

**Zástavní práva** - podle přiložené informace o stavbě z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1), nejsou k oceňované nemovité věci zřízena zástavní práva.

**Věcná břemena** – podle přiložené informace o stavbě z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1) nejsou k oceňované nemovité věci zřízena věcná břemena.

### 3. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je stavba bez č.p./č.e. – garáž, stojící na pozemku parc. č. 1463, zapsaná na LV 3900, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

V místě se oceňovaná nemovitá věc nachází v městském obvodu Poruba, na ulici Hlavní třída, v její dvorní části. Celá oblast je zahrnuta do památkové zóny I. stavebního obvodu (SORELA). Okolí zástavby řadových garáží tvoří zástavba bytových domů na ulici Hlavní třída a Havanská. V místě je příznivá docházková vzdálenost k bytovým domům v centrální části městského obvodu, kterou hlavní třída tvoří. Je zde rovněž stálý nedostatek parkovacích míst pro osobní automobily.

Dle platného územního plánu se pozemek parc.č.1463 nachází v ploše „**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 o 3 a více podlažích. Přípustné využití pro 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 (domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí, z toho zastavitelná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m<sup>2</sup>, dopravní infrastruktura – silniční, tramvajové, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště a hromadné podzemní a nadzemní garáže pro osobní automobily, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod., technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, rozvodny, telekomunikační zařízení, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické

podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery pro komunální odpad, veřejné prostory, plochy zeleně a vodní plochy.



- **Stavba bez č.p./č.e. – garáž, stojící na pozemku parc. č. 1463**

Předmětem ocenění je stavba bez č.p./č.e. – garáž, stojící na pozemku parc. č. 1463, zapsaná v katastru nemovitostí na LV 3900. Pozemek parc.č. 1463, je zapsán na LV 1919 a je jiného vlastníka - Statutární město Ostrava, svěřeno městský obvod Poruba.

Stavba je označena číslem G 204. Celková plocha je shodná se zastavěnou plochou stavby a činí 16 m<sup>2</sup>. Stavba je zděné konstrukce o tl. 15-30 cm, jednopodlažní, řadová, vnitřní, s pultovou střechou. Základy jsou provedeny jako pásy z monolitického železobetonu s hydroizolací. Stropní konstrukce s rovným podhledem, střešní krytina bez oplechování, z profilovaných plechových šablon, podlahy betonové. Vrata ocelová, otevíravá, vnější omítky z čelní strany štukové, ze zadní strany chybí, vnitřní omítky rovněž štukové, bez připojení elektro Technický stav stavby je dobrý, dle zástupce vlastníka prošla stavba rekonstrukcí v roce 2017, stav konstrukcí úměrný stáří a prováděné údržbě. Stavba byla postavena v polovině 60-tých let 20. století, (datováno 1965) stáří stavby k datu ocenění je uvažováno 59 let.

#### 4. Použitá metodika ocenění

**Obvyklá cena** je dle zák. 151/1997 Sb. definována jako cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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 použita metoda porovnání na základě jednotkové ceny**

**Ceny ve znaleckém posudku budou určeny bez DPH.**

## **5. Obsah posudku**

### **1. Určení obvyklé ceny**

1.1) Stavba bez č.p./č.e., která stojí na pozemku parc.č. 1463

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

2.1) Stavba bez č.p./č.e., která stojí na pozemku parc.č. 1463

## 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.

#### 1.1) Stavba bez čp/če – garáž, která stojí na pozemku parc.č. 1463

Pro porovnání jsou použity ceny objektů garáží, jejichž prodej proběhl jednak ve stejné lokalitě a také v další, velmi oblíbené, obdobné lokalitě, v okolí bytových domů, a to u garáží na ul. **H**lavní třída a na ul. **N**ad **P**orubkou, v období 12/2022-09/2023, vše v k.ú. Poruba. Vzhledem k dobrému technickému stavu garáže a její poloze jsou použity sjednané ceny ve vyšší cenové hladině. K porovnání bude použit koeficient vyjadřující rozdílnost provedení a vybavení a polohu garáže.

1) Stavba bez čp/če -garáž, která je součástí pozemku parc.č. 1460, v lokalitě Hlavní třída. ZP 16 m<sup>2</sup>. Shodné provedení a vybavení, shodná poloha, mírně horší stav, koeficient 0,95. Prodej 06/23. Cena 450.000,- Kč.

2) Stavba bez čp/če -garáž, která stojí na pozemku parc.č. 1473, v lokalitě Hlavní třída. ZP 28 m<sup>2</sup>. Jedná se o dvě menší garáže na jednom pozemku. Shodné provedení a vybavení, dobrý stav, shodná poloha, koeficient 1,00. Prodej 06/23. Cena 800.000,- Kč.

3) Stavba bez čp/če -garáž, která stojí na pozemku parc.č. 1468, v lokalitě Hlavní třída. ZP 16 m<sup>2</sup>. Shodné provedení a vybavení, dobrý stav, shodná poloha, koeficient 1,00. Prodej 09/23. Cena 600.000,- Kč.

4) Stavba bez čp/če -garáž, která je součástí pozemku parc.č. 2704, v lokalitě Nad Porubkou. ZP 20 m<sup>2</sup>. Lepší provedení a vybavení, horší poloha, mírně horší stav, větší, koeficient 0,90. Prodej 07/23. Cena 474.000,- Kč.

5) Stavba bez čp/če -garáž, která je součástí pozemku parc.č. 2744, v lokalitě Nad Porubkou. ZP 23 m<sup>2</sup>. Lepší provedení a vybavení, horší poloha, shodný stav, větší, koeficient 0,92. Prodej 12/22. Cena 675.000,- Kč.

Vzhledem k tomu, že mezi cenami garáží prodávanými bez pozemku a garážemi, které jsou součástí pozemku není zásadní rozdíl budou porovnávány stavby garáží bez zohlednění ceny pozemků.

Fotodokumentace porovnávaných garáží viz příloha č.3.

V současné době jsou v městském obvodu Poruba a v okolí nabízeny realitními kanceláři, s výjimkou oceňované, tyto garáže (*viz Příloha č.4*):

- Garáž bez čp/če, která stojí na p.p.č. 1461 (lokality Hlavní třída). ZP 16 m<sup>2</sup>. Garáž shodného provedení a vybavení, dobrý stav, shodná poloha. **Cena poptávaná RK 519.000,- Kč.**
- Garáž bez čp/če, která je součástí pozemku (lokality Martinovská), Martinov. ZP 21 m<sup>2</sup>. Garáž lepšího provedení a vybavení, dobrý stav, výrazně horší poloha. **Cena poptávaná RK 497.000,- Kč.**
- Garáž bez čp/če, která stojí na p.p.č. 934/4, vč. podílu na pozemku, (lokality Kozinova), Třebovice. ZP 21 m<sup>2</sup>. Garáž výrazně lepšího provedení a vybavení, velmi dobrý stav, shodná poloha. **Cena poptávaná RK 760.000,- Kč.** (K datu ocenění již staženo z nabídky Sreality.)
- Garáž bez čp/če, která stojí na p.p.č. 1036/5 (lokality Navrátilova), Svinov. ZP 18 m<sup>2</sup>. Garáž lepšího provedení a vybavení, velmi dobrý stav, horší poloha. **Cena poptávaná RK 490.000,- Kč.** (K datu ocenění již staženo z nabídky Sreality.)

Ceny poptávané RK nebudou použity pro porovnání, jsou zde uvedeny pouze ilustrativně,

#### Porovnání sjednaných cen:

	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>
1	1460/HL	16	<b>450.000,-</b>		28.125,-	8957/2023	0,95	29.605,-
2	1473/HL	28		<b>800.000,-</b>	28.571,-	8433/2023	1,00	28.571,-
3	1468/HL	16		<b>600.000,-</b>	37.500,-	12735/2023	1,00	37.500,-
4	2704/NP	20	<b>474.000,-</b>		23.700,-	10126/2023	0,90	26.333,-
5	2744/NP	23	<b>675.000,-</b>		29.348,-	20771/2022	0,92	31.900,-
Cena minimální							26.333,- Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Cena průměrná – porovnávací hodnota</b>							<b>30.782,- Kč/m<sup>2</sup></b>	
Cena maximální							37.500,- Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha garáže 16 m<sup>2</sup> – cena stavby určená porovnáním:</b>							<b>492.509,- Kč</b>	

Obvyklá cena stavby bez čp/če – garáž,

stojící na pozemku parc.č. 1463 po zaokrouhlení:

**493.000,- 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., 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



**2.1) Stavba bez čp/če – garáž, která stojí na pozemku parc.č. 1463****Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích	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:

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

**Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,221}$$

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:

Garáž § 37 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel

Stáří stavby:	59 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2017
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 392,- Kč/m <sup>3</sup>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
:	16,00 m <sup>2</sup>	2,50 m
<b>Obestavěný prostor</b> 16*2,3+16*0,5/2		= 40,80 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		= <b>40,80 m<sup>3</sup></b>

**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení**

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

\*) velmi oblíbená lokalita k bydlení a stálý nedostatek parkovacích míst

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:  $s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = 0,890$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,890 = 0,972$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,110$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,100$

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 2 392,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,972 = 2 325,02 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 40,80 m<sup>3</sup> \* 2 325,02 Kč/m<sup>3</sup> \* 1,110 \* 1,100 = 115 825,06 Kč

**Cena stavby bez čp/če – garáže, určená dle platného**

**oceňovacího předpisu, po zaokrouhlení dle § 50:**

**115 830,00 Kč**

## E. Odůvodnění

### Rekapitulace cen

Rozdělení:	Obvyklá cena	Zjištěná cena
<b>Stavba bez čp/če – garáž, stojí na pozemku parc.č. 1463</b>	<b>493.000,- Kč</b>	<b>115.830,- Kč</b>

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

Určení ceny zjištěné je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**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 nemovité věci – stavby bez č.p./č.e. – garáže, stojící na pozemku parc. č. 1463, zapsané na LV 3900, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Rekapitulace:	Obvyklá cena
<b>Stavba bez čp/če – garáž, stojí na pozemku parc.č. 1463</b>	<b>493.000,- Kč</b>

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

**Obvyklá cena nemovité věci, a to stavby bez č.p./č.e. – garáže, stojící na pozemku parc. č. 1463, zapsané na LV 3900, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, určená k datu ocenění činí:**

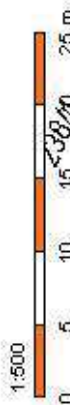
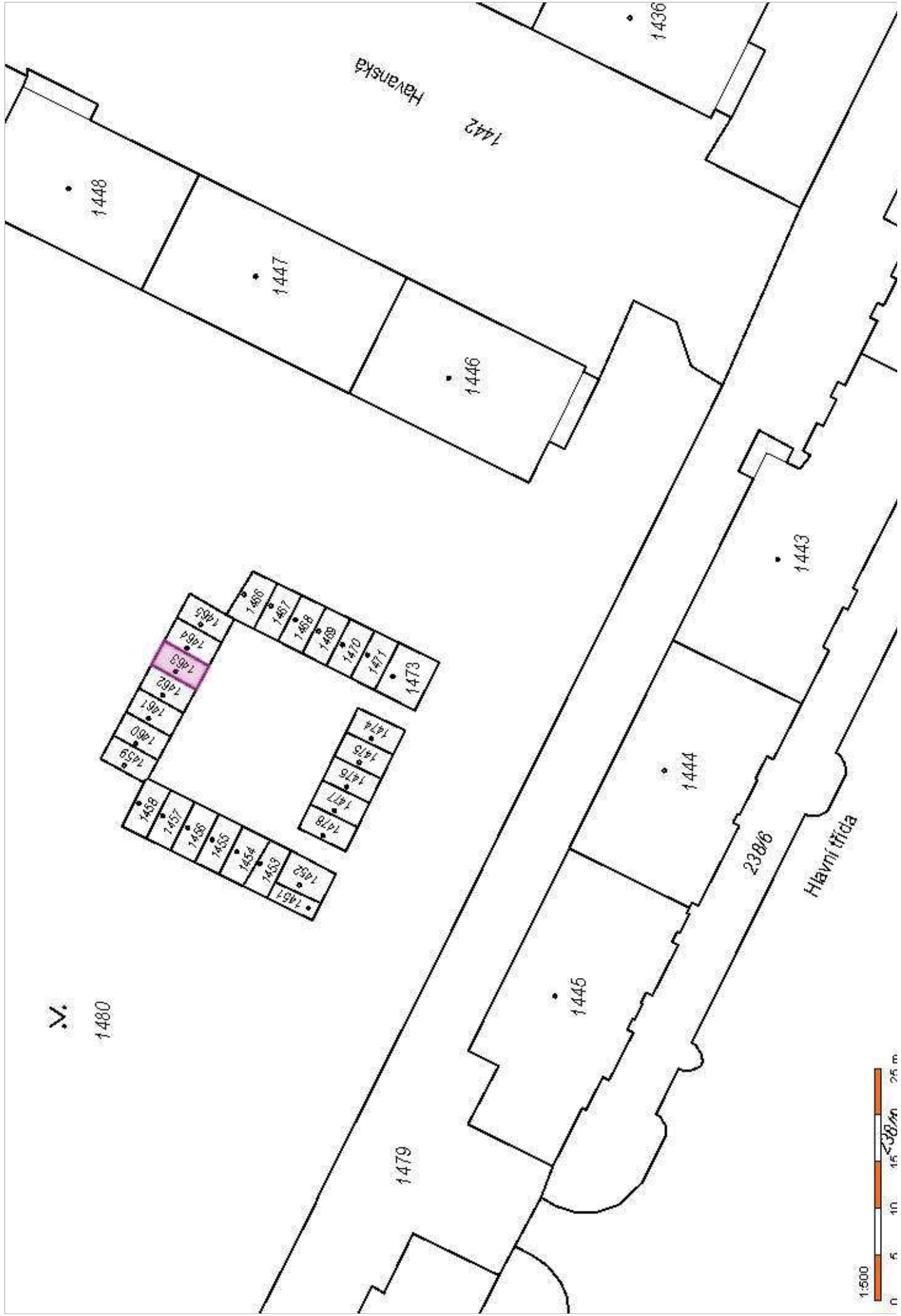
**493.000,- Kč** slovy: Čtyřistadevadesátřitisíce Kč

**Ceny ve znaleckém posudku jsou určeny bez DPH.**

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 6 měsíců od data zpracování tohoto znaleckého posudku.**





Oceňovaná stavba bez čp/če - garáž stojící na p.p.č. 1463



**Porovnávací objekty garáží:****Lokalita Hlavní třída****1) Pozemek parc.č. 1460 – součástí garáž****2) Garáž stojící na p.p.č. 1473****3) Garáž stojící na p.p.č. 1468****Lokalita Nad Porubkou****4) Pozemek parc.č. 2704 – součástí garáž****5) Pozemek parc.č. 2744 – součástí garáž**



Zobrazit 10 fotografie

## Prodej garáže 14 m<sup>2</sup> Hlavní třída, Ostrava - Poruba 519 000 Kč

Kaktus reality nabízí k prodeji garáž v Ostravě-Porubě. Jedná se o bezpečnou lokalitu, objekt je postaven z cihlového stavebního materiálu a nachází se v řadovém uspořádání. Stav garáže je velmi dobrý, zajišťuje bezproblémové a spolehlivé uchování vašeho vozidla nebo nabídne moderní skladování. Celková zastavěná plocha této nemovitosti činí 16 m<sup>2</sup> a stojí na pozemku města.

Cena prodeje je 519.000,- Kč.

Máte o garáž zájem? Navštivte kontaktovat Oklu z Kaktusu.

Celková cena:	519 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Přízemní
Poznámka k ceně:	včetně služeb a právního servisu	Plocha zastavěná:	16 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	5186	Užitná plocha:	14 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	24.04.2024	Datum nastěhování:	ihned
Stavba:	Cihlová	Rok kolaudace:	1960
Stav objektu:	Dobrý	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Centrum obce	Komunikace:	Neupravená, Štářková

### Služby:

Reklama

	Hypotéka Česká spořitelna	2 277,34 Kč / měsíčně	Vypočet je orientační	<a href="#">Spočítat</a>
--	---------------------------	-----------------------	-----------------------	--------------------------

### Občanská vybavenost Nové

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garaz/ostava-poruba-hlavni-trida/3760784716#fullscreen=false&img=7>

1/2

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékárň Vělný čas

Veterinář:	Veterinární Hnila Yorka (258 m)
Všeobecná:	Komplexní potrovný servis - KOPROLOG (80 m)
Hospoda:	Pivnice U Dvůrka (85 m)
Cukrárna:	Cukrárna Na Opavsku (416 m)
Hrádek:	Dětské hřiště Janáčka Flečky (59 m)
Sportoviště:	Alešova Plovárna (500 m)
Škola:	Společný škola Diakonie CCE Ostrava (443 m)
Školka:	MŠ Dvorní (154 m)
Obchod:	Komplex Pustkovec (832 m)
Lékárna:	BEZEL Lékárna (241 m)
Tram:	Hlavní třída (150 m)
Restaurace:	Jacovi's Burger Bar (140 m)
Lékár:	EUC Hnila Ostrava, a.s. (688 m)
Bus MHD:	Poruba, Alžběta - sídliště (195 m)
Bankomat:	Bankomat Fio banky (27 m)
Pošta:	Pošta Ostrava B - Česká pošta, s.p. (611 m)
Vělný čas:	Ostrava-Heřovice (2456 m)

### Kontaktovat:



Kaktus reality s.r.o.  
Hlavní třída 562/85, 70800 Ostrava - Poruba  
★★★★★ (97)  
<https://www.kaktusreality.cz>  
Více o společnosti >

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garaz/ostava-poruba-hlavni-trida/3760784716#fullscreen=false&img=7>

2/2



Zobrazit 4 fotografie

## Prodej garáže 21 m<sup>2</sup> Martinovská, Ostrava - Poruba 497 000 Kč

Prodáváme suchou garáž v lukrativní lokalitě na ulici Heyrovského, za budovou Hasičského záchranného sboru. Garáž se nachází v blízkosti sídliště s dobrou dostupností MHD. Stavba je v osobním vlastnictví a na vlastním pozemku. K dispozici je elektřina s vlastním elektroměrem. Garáž je ve velmi dobrém stavu, na střeše nezatekající IPA. Garáž je vymalovaná, má nattená vrata a podlahu. Plochová vrata jsou opatřena fabkou a visacím zámkem. Garáž je vhodná ke garážování automobilu, jako sklad, dílna nebo investice k následnému pronájmu. Na nemovitosti nevaznou věcná břemena, zástavní práva ani jiná právní zatížení. Pro další informace nás kontaktujte. Kontakt, prosím, výhradně prostřednictvím formuláře pod inzerátem.

Celková cena:	497 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	21 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	2024-05-02-1	Užitná plocha:	21 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	02.05.2024	Elektrifika:	230V
Stavba:	Cihlová	Doprava:	Silnice, MHD
Stav objektu:	Velmi dobrý	Komunikace:	Asfaltová
Umístění objektu:	Mírná část obce	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná E 264/2020 Sl, podle vyhlášky
Typ domu:	Přízemní	Bezbariérový:	✓
Podlaží:	1. podlaží	Vytah:	✗

### Služby:

Reklama

	Hypotéka Česká spořitelna	2 180,81 Kč / měsíčně	Vypočet je orientační	<a href="#">Spočítat</a>
--	---------------------------	-----------------------	-----------------------	--------------------------

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garaz/ostava-poruba-martinovska/3205657932#fullscreen=false&img=0>

1/2

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékárň Vělný čas

Veterinář:	VETCENTRUM - MVDr. Roman Nejez - ... (817 m)
Všeobecná:	Hilgyska (501 m)
Hospoda:	Hospoda u Dvůrka (105 m)
Cukrárna:	Porubská Kářiárna (216 m)
Hrádek:	Dětské hřiště Aleše Hrdličky (331 m)
Obchod:	Komplex Pustkovec (1545 m)
Lékár:	EUC Hnila Ostrava, a.s. (1260 m)
Lékárna:	Léárna U L. Ludmily (742 m)
Bankomat:	Bankomat Fio banky (733 m)
Škola:	ZŠ Ostrava-Poruba, Alžběta Hrdličky (377 m)
Bus MHD:	Bořichova Někoděna (730 m)
Restaurace:	Knihovna Assen (591 m)
Tram:	Bořichova Někoděna (109 m)
Vělný čas:	Ostrava-Heřovice (884 m)
Sportoviště:	Dvůrný Sky (584 m)
Pošta:	Beřkovna - Mls u Žanet (736 m)
Školka:	MŠ Běgopecká, Ostrava - Poruba (198 m)

### Kontaktovat:



LeoReal  
Zelný trh 1249, 68601 Uherské Hradiště  
★★★★★ (14)  
<https://www.ioorea.cz>  
Více o společnosti >

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garaz/ostava-poruba-martinovska/3205657932#fullscreen=false&img=0>

2/2





Zobrazit 8 fotografií

## Prodej garáže 21 m²

Kozinova, Ostrava - Třebovice

760 000 Kč

Prodej garáže v lukrativní lokalitě v Ostravě - Třebovicích na ul. Kozinova v oploceném areálu 356 m², mezi vilami, za obchodem ovoce + zelenina, cca asi minutu chůze od tramvajové zastávky Třebovicická a ulice Opavská. Součástí prodeje je i podíl 1/6 pozemku areálu.

Garáž je postavená na pozemku o výměře 21 m². Nemovitost prošla celkovou rekonstrukcí: nová betonová podlaha s hydroizolací pokrytá epoxidovou živici a ošetřená epoxidovou barvou, omývatelné stěny, střecha zateplená vatou, včetně nového opláchevání v přední části a okapů. Zateplená je rovněž i jedná stěna (levá). Garáž má nové rozvody elektřiny, nová LED světla. Majitel zařizuje připojení na 380 V (poplatek za připojení je již zaplacen), v garáži bude možné nabíjet i elektromobil. Vrata jsou chráněná pozinkovanou stříškou a zabezpečena mechanickými závorami. Před garáží je položena zámková dlažba (do 3,5 tuny). Garáž je osvětlená solárním světlem. Rozměry garáže: délka 540 cm, šířka 318 cm, dveře 238 cm x 200 cm

Celková cena:	760 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	21 m²
ID zakázky:	2024-02-02	Užitná plocha:	21 m²
Aktualizace:	22.04.2024	Energetická náročnost budovy:	Třída G • Mimořádně nevhodná 4, 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Stavba:	Cihlová	Bezbariérový:	✗
Stav objektu:	Velmi dobrý	Vytah:	✗
Umístění objektu:	Klidná část obce		

### Služby:

	3 372,48 Kč / měsíčně Vypočet je orientační	
--	--	--

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garaz/ostava-trebovice-kozinova/355645576#fullscreen=false&img=6>

1/2

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékár	Veřejn čas
Hospoda:	Zelená Věsteč (657 m)					
Večerka:	Hruška (412 m)					
Cukrárna:	DELKANA (827 m)					
Veterinář:	Več Hrnčíka Hyne s.r.o. (772 m)					
Hrátk:	Dětská hřiště (422 m)					
Tram:	Sokolovská (343 m)					
Restaurace:	Kačna U Zvonu (372 m)					
Pošta:	Pošta Ostrava 36 - Česká pošta, s.p. (1797 m)					
Obchod:	Albon Hypermarket (405 m)					
Bus MHD:	Třebovice (423 m)					
Společnost:	Oreš jednotka Ostrava-Třebovice (235 m)					
Věk:	Ostrava-Třebovice (1226 m)					
Lokální:	Lidštna Alč (602 m)					
Lékár:	EUC Hrnčíka Ostrava, a.s. (623 m)					
Bankomat:	Bankomat Česká spořitelny (465 m)					
Školka:	Lustanec Mláša školka (27 m)					
Škola:	Školka ve gymnázium v Ostravě (482 m)					

### Kontaktovat:



Mrázek & partners  
Masarykovy sady 51/27, 73701 Český Těšín  
<https://www.reality.cz>  
Více o společnosti >

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garaz/ostava-trebovice-kozinova/355645576#fullscreen=false&img=6>

2/2



Zobrazit 8 fotografií

## Prodej garáže 18 m²

Navrátilova, Ostrava - Svinov

490 000 Kč

V zastoupení majitele nabízíme prodej garáže v Ostravě - Svinově ve velmi dobré lokalitě. Garáž stojí na obecním pozemku o výměře 18 m² (roční nájem pozemku činí 900 Kč).

Nemovitost prošla celkovou rekonstrukcí: kompletně betonová podlaha pokrytá epoxidovou živici a ošetřená epoxidovou barvou. Betonová střecha izolovaná s novou krytinou (IPA), včetně nového opláchevání a okapů. Stěny jsou zateplené vatou a mají omývatelnou omítku, okno (luxfer) je chráněné mříží. Garáž má nové rozvody elektřiny, nová LED světla. Majitel zařizuje připojení na 380 V (poplatek za připojení je již zaplacen). Vrata jsou zabezpečena mechanickými závorami a bude dodána pozinkovaná stříška.

Rozměry garáže: délka 570 cm, šířka 270 cm, dveře 240 cm x 195 cm, šířka vstupu 230 cm

K nemovitosti se sídli z ulice Navrátilova, cca 5 minut chůze k vlakovému nádraží Ostrava-Svinov a cca 3 minuty od autobusové zastávky. Oblast je hlídána třemi kamerami.

Celková cena:	490 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	18 m²
ID zakázky:	2024-02-02-1	Užitná plocha:	18 m²
Aktualizace:	22.04.2024	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná 4, 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Stavba:	Cihlová	Bezbariérový:	✗
Stav objektu:	Velmi dobrý	Vytah:	✗
Umístění objektu:	Klidná část obce		

### Služby:

	2 174,36 Kč / měsíčně Vypočet je orientační	
--	--	--

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garaz/ostava-svinov-navratilova/335230284#img=0&fullscreen=false>

1/2

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékár	Veřejn čas
Hospoda:	Zelená Věsteč (1143 m)					
Večerka:	Potravní Břávečka (165 m)					
Veterinář:	Veterinární ordinace MVD, Roman Zocák (528 m)					
Cukrárna:	DELKANA (1208 m)					
Kin:	Kino Luna (3629 m)					
Hrátk:	Dětská hřiště nám. Komunistů (293 m)					
Dvůr:	Dvůr U Lípy (4358 m)					
Škola:	ZŠ Ostrava-Svinov, Břávečka (99 m)					
Obchod:	Kaufland (997 m)					
Společnost:	Třilobcová jednotka Vitkovice - Svin... (213 m)					
Tram:	Svinov mosty (976 m)					
Lokální:	Lidštna Břávečka (952 m)					
Pošta:	Pošta Ostrava 21 - Česká pošta, s.p. (746 m)					
Bus MHD:	Svinov škola (163 m)					
Restaurace:	Restaurace Na Svatě (448 m)					
Věk:	Ostrava-Svinov (129 m)					
Školka:	MŠ Ostrava, Stanislavského - ZŠ a MŠ ... (497 m)					
Lékár:	EUC Hrnčíka Ostrava, a.s. (2367 m)					
Bankomat:	Bankomat Česká spořitelny (696 m)					

### Kontaktovat:



Mrázek & partners  
Masarykovy sady 51/27, 73701 Český Těšín  
<https://www.reality.cz>  
Více o společnosti >

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garaz/ostava-svinov-navratilova/335230284#img=0&fullscreen=false>

2/2

Znalecký posudek pro určení ceny obvyklé nemovité věci – stavby bez č.p./č.e. – garáže, stojící na pozemku parc. č. 1463, zapsané na LV 3900, 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 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 038976/2024.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 604-43/24.

V Ludgeřovicích 06.05.2024

Ing. Yveta Barvíková