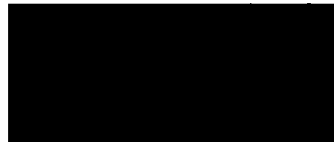


## Znalecký posudek č. 33/21

Znalec:



Obor zpracovaného znaleckého posudku :  
Odvětví zpracovaného znaleckého posudku:

Ekonomika  
Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel:

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

Příjemce (zasílací adresa):

Magistrát Města Ostravy  
Prokešovo nám.1803/8  
729 30 Ostrava – Moravská Ostrava  
IČO: 00845451

Objednávka č.:

0959/2021/137/81

**Předmět:** určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemku parc.č. 1013/54, jehož součástí je stavba č.p.2691, objekt občanské vybavenosti, včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 3000 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Posudek zpracován ke dni:

21.04.2021

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum:

05.05.2021

Počet stran posudku:

48

Seznam příloh:

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

- Výpis z KN LV 3000  
- Kopie katastrální mapy  
- Fotodokumentace

## **A. Zadání**

### **Účel posudku**

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

### **Znalecký úkol**

Úkolem znaleckého posudku je určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemku parc.č. 1013/54, jehož součástí je stavba č.p.2691, objekt občanské vybavenosti, včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 3000 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

### **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, doměření a fotodokumentace (viz příloha č.3) byla znalcem provedena v rozsahu potřebném pro ocenění nemovitých věcí dne 21.04.2021, za přítomnosti zástupce vlastníka objektu SMO-MOB Moravská Ostrava a Přívoz.

### 2. Podklady pro vypracování posudku

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

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený k datu 28.04.2021 Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – dálkovým přístupem LV 3000 (viz příloha č.1)
- Kopie katastrální mapy nemovitostí vyhotovená k datu 25.04.2021 na stránkách [nahliznidokn.cuzk.cz](http://nahliznidokn.cuzk.cz) (viz příloha č.2)
- Půdorysy objektu a pohledy na objekt zpracované v rámci studie ateliérem AI Design

#### Literatura a veřejně dostupné podklady:

- BRADÁČ, POLÁK : Úřední oceňování majetku 2021, CERM Brno, 2021
- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: Soudní inženýrství, CERM Brno, 1999
- BRADÁČ A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM Brno, 2001
- 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://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- <http://gisova.ostrava.cz/>
- <https://smlouvy.gov.cz/>
- <https://mapy.cz/>
- [https://cs.wikipedia.org/wiki/Ostravsk%C3%BD\\_mrakodrap](https://cs.wikipedia.org/wiki/Ostravsk%C3%BD_mrakodrap)
- Územní plán města Ostravy
- Cenová mapa č.21 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. a vyhlášky č.488/2020 Sb.

#### Cenové údaje pro určení ceny porovnáním:

č.řízení v KN V- 1207/2020-807  
 č.řízení v KN V- 4446/2020-807  
 č.řízení v KN V- 9125/2019-807  
 č.řízení v KN V- 2306/2020-807  
 č.řízení v KN V- 15527/2019-807  
 č.řízení v KN V- 9177/2019-807  
 č.řízení v KN V- 13035/2020-807

č.řízení v KN V- 10152/2017-807  
 č.řízení v KN V- 20667/2017-807  
 č.řízení v KN V- 2453/2021-807  
 č.řízení v KN V- 15590/2017-807  
 č.řízení v KN V- 325/2021-807  
 č.řízení v KN V- 19457/2019-807

## C. Nález

### 1. Identifikační údaje

Okres:	CZ0806	Ostrava - město
Obec:	554821	Ostrava
Kat. území:	713520	Moravská Ostrava

### 2. Vlastnické právo

LV 3000 vlastnické právo:

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

nám.Dr. E.Beneše 555/6, Moravská Ostrava, 729 29 Ostrava

#### Omezení vlastnického práva:

**Zástavní práva** - podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí ( viz příloha č. 1), nejsou k oceňované nemovité věci zřízena zástavní práva.

**Věcná břemena** – podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1), nejsou k oceňované nemovité věci zřízena věcná břemena.

### 3. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1013/54, jehož součástí je stavba č.p.2691, objekt občanské vybavenosti, včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 3000 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Ostrava je statutárním městem.

V místě se oceňované nemovité věci nachází v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, v centru části Moravská Ostrava, a to na ulici Ostrčilova. Okolní zástavbu tvoří jak objekty občanské vybavenosti (základní škola, Diagnostické centrum – městská poliklinika), administrativní objekty (budova magistrátu, Asental bussines centre), tak i bytové domy.

Dle platného územního plánu se pozemek parc.č. 1013/54 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. Přípustné využití dále pro základní občanské vybavení (kromě zařízení obchodu) do 2 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (v případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m<sup>2</sup>) - např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (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>. Dále pak dopravní infrastruktura – silniční, 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. Podmíněně přípustné využití pro občanské vybavení (kromě zařízení obchodu) přesahující 2 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, maximálně však do 3 000 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 3000 m<sup>2</sup>) např.: zařízení obchodu, služeb, veřejné správy, administrativní, vzdělávací, ubytovací, sociální, sportovní a volnočasová, společenská, kulturní, církevní, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m<sup>2</sup>. V cenové mapě č.21, stavebních pozemků města Ostravy, se pozemek parc.č. 1013/54 nachází v ploše, která je oceněna cenou 1 050 Kč/m<sup>2</sup>.



- **Pozemek parc.č. 1013/54**

Pozemek parc.č. 1013/54 je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek má rovinatý charakter s možností napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup k pozemku z místních komunikací. Celková výměra pozemku činí 377 m<sup>2</sup>. Součástí oceňovaného pozemku je stavba č.p. 2691, objekt občanské vybavenosti. Objektu je napojen na přívod vody (pro podlaží 9-22 vysokotlaký), kanalizace, elektrické energie (má svou vlastní rozvodnu v 1.PP) a tepla (Veolia energie), nicméně v současné době je v objektu funkční pouze přípojka elektrické energie. Objekt není v současné době vytápěn ani temperován. Příslušenstvím stavby jsou všechny stávající přípojky inženýrských sítí, v tomto znaleckém posudku bude do ocenění zahrnuta přípojka kanalizace svou délkou na pozemku parc.č.1013/45, u ostatních přípojek, vzhledem k jejich nulové délce mimo stavbu (stavba je

postavena na hranici pozemku) je jejich cena zahrnuta do ceny objektu jako součást instalačních rozvodů.

### Stavba č.p. 2691, občanská vybavenost

Zastavěná plocha objektu:	356,21 m <sup>2</sup>
Plocha předložených schodišť a rampy:	41,64 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	8 466,37 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží:	7 827,67 m <sup>2</sup>
Celková zastavěná plocha všech nadzemních podlaží ZPP:	7 869,31 m <sup>2</sup>
Celkový obestavěný prostor objektu:	24 231,43 m <sup>3</sup>
Opotřebenění stavby:	64,9 %

(Výpočet viz cena zjištěná)

Jedná se o nejvyšší ostravský dům a třetí nejvyšší ostravskou stavbu objekt Výška stavby je v literatuře udávána jako 68 m, nicméně není to výška nad úroveň terénu. Dům sestává ze dvou podzemních podlaží (PP) a z 22 podlaží nadzemních (NP). Jeho stavba probíhala v letech 1965–1968. Zpočátku sloužil původnímu účelu – jako bytový dům, avšak brzy začalo do bytů zatékat, proto v letech 1976–1978 proběhla rekonstrukce, po níž se začala budova užívat jako kancelářský objekt. Od roku 2013 je celý mrakodrap opuštěný a nepřístupný kvůli nevyhovujícím protipožárním opatřením a dalším technickým problémům, jako například znatelné výkyvy ve větru, nemožnost hasebního zásahu ve vyšších patrech a nevyhovující tepelně technické vlastnosti stávajícího obvodového pláště, zhotoveného mimo jiné z dílů s obsahem azbestové složky. Stavba, vzhledem ke svému stavebně-technickému stavu nemá zpracován Průkaz energetické náročnosti budovy. V tomto znaleckém posudku proto nebudou vyjmenovávány všechny zjištěné poruchy staveb, pouze ty nejzávažnější, které mají vliv na obvyklou cenu nemovité věci. Přestože budova byla rekolaudována jako budova administrativní, stále svým uspořádáním více odpovídá spíše původnímu účelu -- bytovému domu.

Ve 2. PP se nacházejí suterénní místnosti odvětrávané vzduchotechnickým potrubím do fasády v úrovni 1.PP. V místnostech se nachází pouze rozvody nn a pod stropem ležatá kanalizace objektu. 2.PP je přístupné pouze schodištěm z 1.NP.

V 1.PP, původně navrženém jako garážové prostory objektu jsou provedeny ostatní rozvody vody a tepla. Garážová vrata jsou patrná pouze z vnitřní strany obvodové zdi – vnější část je obezděna, z bezpečnostních důvodů. 1.PP se dále nachází rozvodna OVANETu (umístěná v samostatném zařízení). Vstup do 1.PP pouze z ulice (v současnosti funkční dvoje dveře).

V 1.NP se nachází vstupní prostory objektu, objekt je přístupný předloženými schodišti ze dvou stran. Vstup ze západní strany je doplněn železobetonovou rampou, která je umístěna na pozemku parc.č. 1013/45. Hlavní vstup – z východní strany objektu je doplněn vstupní halou s vrátnicí a dalšími několika místnostmi určenými k užívání občanskou vybaveností a službami, kde v jedné z místností je stále část vnitřního vybavení – kuchyňská linka. V 1.NP se dále nachází sociální zařízení – několik místností WC s umyvadly. Rovněž se zde nachází samostatná místnost – rozvodna NN. Obvodový plášť 1.NP sestává s výjimkou několika meziokenních pilířů, parapetů a části obvodové zdi u západního vstupu, z ocelovo-hliníkových oken. V objektu jsou rovněž umístěny dva výtahy (1.-.21.NP) a schodiště.

Ve 2.-7.NP se nachází původní 4 „byty“ o velikosti 3+1, se samostatným WC a koupelnou, přičemž v každém z nich se nachází buď vestavěná skříň nebo komora.

V 8.NP se nachází 4 „byty o velikosti 1+1 se samostatným WC, koupelnou a s komorou a dvě společné místnosti s přístupem do lodžie po celé délce východního a západního průčelí, která je rovněž přístupná z přilehlých bytů.

9.-21.NP se v každém podlaží nachází 4 „byty“ 2+1 se samostatným WC, koupelnou a buď s komorou nebo vestavěnou skříní a 2 „byty“ 1+kk, s koupelnou společnou s WC.

Ve 22.NP, které svým uspořádáním odpovídá 8.NP, se dále nachází strojovny výtahu, 4 „byty“ 1+1 a společné prostory, ze kterých, rovněž jako z bytů je přístupná lodžie po celé délce východní a západní fasády. Nebytové prostory ve 22.NP jsou v současné době, dle poskytnutých informací, užívány správcem telekomunikačních sítí (Česká pošta a Cetin). Střecha objektu je přístupná čtyřmi pevnými žebříky z lodžie.

#### Celkový přehled „bytů“ a nebytových prostor

Podlaží:	2.PP	1.PP	1.NP	2.-7.NP	8.NP	9.-21.NP	22.NP	celkem
Nebytové prostory	X	garáž	4	X	2	X	2	garáž+8
Byty 1+kk	X	X	X	X	4	26	X	30
Byty 1+1	X	X	X	X	X	X	4	4
Byty 2+1	X	X	X	X	X	52	X	52
Byty 3+1	X	X	X	24	X	X	X	24

#### Celkový popis:

Základy jsou provedeny jako pásy a patky z monolitického železobetonu s hydroizolací. V prostorách podzemních podlaží nebyly patrné stopy nadměrného zatékání či vzlinající zemní vlhkosti na obvodových stěnách. Nosnou konstrukci tvoří železobetonová skeletová konstrukce s monolitickým železobetonovým jádrem. Vnitřní svislé konstrukce, obvodové konstrukce podzemních podlaží a malá část obvodových zdí nadzemních podlaží jsou zděné z cihel, obvodový plášť tvoří sendvičová montovaná konstrukce, s nedostatečnou tepelnou izolací, obsahující dle informací azbestové stopy. V železobetonovém monolitickém jádru je umístěno betonové schodiště s ocelovým rámem a dva výtahy o nosnosti 630 a 1000 kg, v současnosti bez prováděné údržby a revizí. Zastřešení objektu je provedeno plochou střechou s povlakovou asfaltovou krytinou. Na střeše je mimo dalších bezpečnostních prvků umístěna i poplachová siréna HZS a výdechy vzduchotechnického potrubí z průběžných instalačních šachet. Instalační šachty jsou pak přístupné samostatně z každého bytu. Okna objektu jsou v 1.PP ocelová, jednoduchá. V 1.NP jsou okna i vstupní dveře ocelovo-hliníkové, rovněž jako okna společných místností s lodžii v 8.NP. Okna v ostatních místnostech a podlažích jsou původní dřevěná zdvojená. Dveře jsou v nadzemních podlažích dřevěné, až na výjimky původní. Dveře v podzemních podlažích jsou pak ocelové. Podlahy v podzemních podlažích betonové, ve větší části 1.NP, v sociálních zařízeních a na chodbách jsou provedeny keramické dlažby. V místnostech dalších podlažích jsou buď původní PVC krytiny, případně textilní krytiny. Obklady jsou provedeny v místnostech sociálních zařízení a v místnostech, kde byly původně kuchyně. Vytápění i rozvody TUV, včetně cirkulačního potrubí, jsou vedeny z výměňkové stanice v 1.PP. Radiátory jsou žebrové, ocelové. Elektroinstalace byla pravděpodobně historicky provedena třífázová (připojení sporáků v kuchyních), nyní je část elektrorozvodů mimo provoz, většina rozvodů instalací je ve velmi špatném stavu, jsou původní. Dále byly zjištěny pozůstatky minoritního vybavení – klimatizační jednotky a EZS. V celém objektu se nachází velké množství protipožárního vybavení – suchovody, hydranty, hasicí přístroje.

**Technický stav:** Stav železobetonových nosných konstrukcí dobrý, Většina prvků krátkodobé životnosti je původních. V objektu byl v roce 2020 (dle informací zástupce vlastníka) prováděn podrobný stavebně – technický průzkum, jehož výsledky však nebyly znalci poskytnuty. O stavebně technickém stavu budovy je proto uvažováno na základě provedené prohlídky – některé závěry proto nemusí být s podrobně provedeným stavebně-technickým průzkumem shodné. Bylo dále zjištěno, že obvodový plášť, kromě toho, že neplní dostatečnou tepelně izolační funkci, na mnoha místech neplní ani funkci hydroizolační – do objektu zatéká i obvodovým pláštěm. Vzhledem k tomu, že v některých místnostech „chyběly“ vnitřní krycí listy obvodového pláště, byla zjištěna rovněž existence tepelných mostů, kdy se v některých místech nenachází ani ta nedostatečná vrstva tepelné izolace. Problémy vykazují rovněž vnitřní cihelné příčky – v některých podlažích se boulí a praskají. V oblasti lodžii v 8.NP bylo v minulosti řešeno vniknutí holubů do objektu. Ti zde dlouhodobě hnízdili, podlahy místností, kde se ptactvo pohybovalo, byly pokryty několika tunami trusu a uhynulých zvířat, stopy této situace jsou v místnostech patrné i po jejich vyklizení. Střecha je v současné době ve velmi špatném stavu. Jeden či několik střešních svodů je nejspíše ucpaných uhynulými holuby – voda ze střechy neodtéká, hydroizolace ve špatném stavu, neplní svou funkci a do objektu dlouhodobě zatéká. Strop 22. NP je kompletně zavlhlý, podmáčený, místy kape voda. Stěny jsou rovněž vlhké, na některých je patrná plíseň, dřevěné konstrukce bobtnají, ocelové konstrukce korodují.

**Stáří:** Objekt byl postaven cca v roce 1968 (stáří k datu ocenění je uvažováno 53 let, většina konstrukčních prvků krátkodobé životnosti je původních).

#### 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 přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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 zákonem č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č.151/1997 Sb., kde se tržní hodnotou rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**Věcná hodnota** je nákladová cena, tj. cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění (reprodukční cena), po odečtení opotřebení



stavby (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocen). Je to reprodukční cena stavby snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zák. č.151/1997 Sb., je dle §2, odst. 3 obdobou této ceny nákladový způsob oceňování, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě jeho ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Pro výpočet nákladové ceny, resp. věcné hodnoty staveb či jejich částí je použita metoda výpočtu dle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Věcnou hodnotu pozemku lze stanovit porovnáním se skutečnými prodejmi či nabízenými cenami, použitím cenového předpisu, metodou třídy polohy apod.

Obvyklá cena příslušenství stavby - přípojek, se kterým se běžně neobchoduje, bude určena ve výši ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu.

Obvyklá cena bude 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. a vyhlášky č.488/2020 Sb..

**Při určení obvyklé ceny budou použity tyto metody:**

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

## **5. Obsah posudku**

### **1. CENA URČENÁ POROVNÁNÍM**

#### **1.1 Porovnání na základě jednotkové ceny**

Stavba č.p. 2691, vč. příslušenství, bez pozemku parc.č. 1013/54

#### **1.2 Indexová porovnávací metoda pro určení ceny pozemku**

Pozemek parc.č. 1013/54

### **2. ZJIŠTĚNÍ CENY DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU**

2.1) Stavba č.p. 2691

2.2) Předložená schodiště a rampa

2.3) Přípojky

2.4) Pozemek parc.č. 1013/54

## D. Posudek

### 1. CENA URČENÁ POROVNÁNÍM

#### 1.1 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 běžně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální bazická metoda - metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, za m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé či čisté). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti, pokud se jedná o obec a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, vlně zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Pro jednotkové ceny, získané následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení vlnou objektu je potom získána jednotková porovnávací hodnota. Znaky jednotlivých porovnávaných nemovitých věcí, které jsou rozdílné, jsou hodnoceny indexem 1,0.

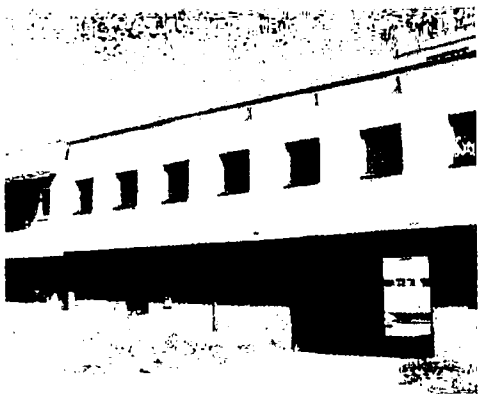
Pro porovnání byly použity obdobné objekty – stavby v horším stavu, určené k rekonstrukci bytové jednotky nebo ubytovací kapacity v rámci městských obvodů Ostrava – Jih, Poruba a Moravská Ostrava a Přívoz, a to v letech 2017-2021, jelikož trh s těmito nemovitými věcmi není právě rozsáhlý. Ceny objektů budou dále upraveny koeficientem zohledňujícím vliv inflace na ceny nemovitostí, kde indexy cen nemovitostí v ČR od roku 2016 dle ČSÚ každoročně stoupají o cca 10%. Nárůst ceny od doby převodu nemovitých věcí, vzhledem k jejich poloze a možnému užívání je uvažován ve výši o 5% ceny ročně v letech 2017 a 2018 a 3% ročně v roce 2019.

Vzhledem k velkým rozdílům v cenách pozemků, dle různého umístění v rámci Ostravy, bude sjednané ceny odečtena cena pozemků a to buď dle zjištěných prodejů v této oblasti, anebo dle platné cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy v roce prodeje. Pro účely určení porovnávací ceny budou uvažovány zastavěné plochy nadzemních podlaží – ZPP. Podzemní podlaží, pokud u některých porovnávacích objektů existuje a které je bez zásadního vlivu na cenu, nebude do celkové zastavěné plochy všech podlaží započteno.

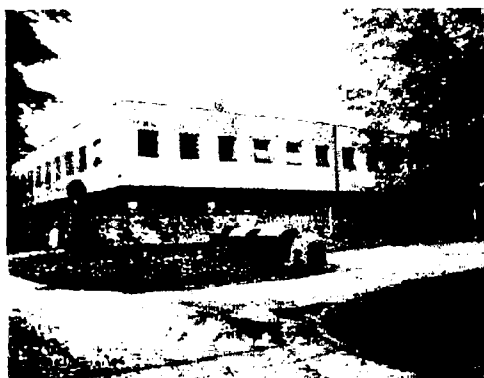


1) Objekt č.p. 411, v době převodu zapsán v KN jako administrativní objekt, nyní po rekonstrukci bytový dům, jenž je součástí pozemku p.č. 630, v k.ú. Poruba, nacházející se na ulici **Dělnická**. Objekt třípodlažní s podzemním podlažím, ve dvorní části pak s jednopodlažní nepodsklepenou přístavbou technického zázemí, byl v minulosti užíván jako jedna ze správních

budov RPG byty. Celková zastavěná plocha je 1726 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha všech podlaží ZPP 2919 m<sup>2</sup>. Plocha pozemku 2775 m<sup>2</sup>. Starší objekt z počátku 50tých let minulého století ve špatném stavu, obdobně jako objekt oceňovaný. Cena objektu včetně pozemků ve výši 11.000 000,- Kč. (Cena pozemků - v oblasti dle cenové mapy č.17/2017 činí 990,- Kč/m<sup>2</sup>). Pozemek cca 2.747.000,- Kč, **cena stavby bez pozemků 8.253.000,- Kč**. Prodej 2017. Odhad opotřebení 57%.



2) Objekt bez čp/če, jiná stavba, jenž je součástí pozemku parc.č.st.3487/5, v k.ú. Zábřeh nad Odrou, nacházející se na ulici **Plzeňská I**. Celková zastavěná plocha dvoupodlažního objektu 436 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 909 m<sup>2</sup>. Plocha pozemku 502 m<sup>2</sup>. Starší objekt ze 60-tých let, neudržovaný, 25 let neužívaný. Cena objektu včetně pozemku ve výši 2 870 000,- Kč. (Cena pozemků - v oblasti dle cenové mapy č.17/2017 činí 790 Kč/m<sup>2</sup>). Pozemek cca 397.000,- Kč, **cena stavby bez pozemku 2.473.000,- Kč**. Prodej 2017. Odhad opotřebení 62 %.



3) Objekt bez čp/če, jiná st., jenž je součástí pozemku parc.č.st.3487/4, v k.ú. Zábřeh nad Odrou, na ulici **Plzeňská II**. Celková zastavěná plocha dvoupodlažního objektu 438 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 903 m<sup>2</sup>. Plocha pozemků, včetně pozemku parc.č. 2984 činí 948 m<sup>2</sup>. Starší objekt ze 60-tých let, neudržovaný, sloužící jako sklad technického vybavení. Cena objektu včetně pozemků ve výši 3 950 000,- Kč. (Cena pozemků - v oblasti dle cenové mapy č.20/2020 činí 790 Kč/m<sup>2</sup>).

Pozemky cca 749.000,- Kč, **cena stavby bez pozemků činí 3.201.000,- Kč**. Prodej 2021. Odhad opotřebení 55 %.



4) Objekt č.p.2570, jiná stavba., jenž je součástí pozemku parc.č.1268/1, a objekt č.p.3045 občanská vybavenost, jenž je součástí pozemku parc.č.1262/12, vše v k.ú. Moravská Ostrava, nacházející se na ulici **30. dubna**. Celková zastavěná plocha pětipodlažního objektu s podkrovím 874 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha jednopodlažních objektů 228 m<sup>2</sup> a zastavěná plocha dvoupodlažního objektu 285 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 6042 m<sup>2</sup>. Celková plocha všech pozemků 1858 m<sup>2</sup>. Objekt z části administrativní, z části s byty, prodáváný spol. České dráhy, cca z poválečných let, určený k rekonstrukci.

Cena objektů vč. pozemků parc.č.1268/1 a 1262/12 ve výši 32.200.000,- Kč. (Cena pozemků v oblasti dle cenové mapy 17/2017 - 2620 Kč/m<sup>2</sup>, činí 4.868.000 Kč). Cena po opravě **cena stavby bez pozemků 27 332 000,- Kč**. Prodej 2017. Odhad opotřebení 58%.

5) Objekt č.p.1241, jiná stavba, jenž je součástí pozemku parc.č. 1210/2, nacházející se na ulici **Křížíkova**, v k.ú. Moravská Ostrava. Celková zastavěná plocha objektu 370 m<sup>2</sup>,



Kč m<sup>2</sup>). Pozemky cca 618.000,- Kč, **cena stavby bez pozemků činí 8.132.000,- Kč.** Prodej 2021. Odhad opotřebení 60 %.



6) Objekty č.p.547 a 549, občanská vybavenost., jenž jsou součástí pozemků parc.č.St.598 a St. 623/1, a objekt bez čp/če stavba občanského vybavení, jenž je součástí pozemku parc.č.St. 623/2, včetně pozemků parc.č.245/3 a 245/32, vše v k.ú. Hrabůvka, nacházející se na ulici **Hasičská**. Celková zastavěná plocha čtyřpodlažních objektů 3 248 m<sup>2</sup> a zastavěná plocha dvoupodlažních spojovacích krčků 784 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 14560 m<sup>2</sup>. Celková plocha všech pozemků 14519 m<sup>2</sup>. Objekty původně ubytoven, poté administrativní, z poč. 50 let, určené k rekonstrukci. Cena objektů vč. pozemků ve výši **41.000.000,- Kč.** (Cena pozemků v oblasti zjištěno 700 Kč/m<sup>2</sup> V20946/2018) činí 10.163.000 Kč, **cena stavby bez pozemků 30.837.000,- Kč.** Prodej 2019. Odhad opotřebení 65%.

#### Analýza srovnatelné nemovité věci:

Název:	<b>Dělnická, Poruba</b>				
Průměrná prodejní cena:	8 253 000,00Kč				
Koeficient úpravy:	prodej 2017	1,17			
Zastavěná cena:	9 656 010,00 Kč				
<b>Kritéria pro porovnání cen nemovitých věcí</b>					
1. Územní podmínky	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
2. Územní podmínky	1,00	5. Obchod a služb <sup>y</sup>	1,00	6. Školství	1,00
3. Územní podmínky	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
4. Územní podmínky	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
5. Územní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		
6. Územní podmínky	1,00	16. Převládající zástavba	0,96	17. Parkovací možnosti	1,06
7. Územní podmínky	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
8. Územní podmínky	1,03	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
9. Územní podmínky	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,05
10. Územní podmínky	1,02	28. Technická hodnota	0,43	29. Údržba stavby	0,85
11. Územní podmínky	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	<b>0,418</b>
		<b>Výměry</b>	<b>Jedn. ceny</b>	<b>KC</b>	<b>Upr. jedn. ceny</b>
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		2 919,00 m <sup>2</sup>	3 307,99	0,418	7 914,-

**Název:** Plzeňská I, Zábřeh  
**Výchozí cena:** 2 473 000,00Kč  
**Koeficient úpravy:** prodej 2017 1,17  
**Upravená cena:** 2 893 410,00 Kč

**Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí**

1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služb <sup>y</sup>	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
3. Dopravní podmínky	1,01	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
5. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,06
8. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
11. Typ stavby	1,03	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
14. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
17. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,38	29. Údržba stavby	0,85
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	<b>0,396</b>

	Výměry	Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]	909,00 m <sup>2</sup>	3 183,07	0,396	8 038,-

**Název:** Plzeňská II, Zábřeh  
**Výchozí cena:** 3 201 000,00Kč  
**Koeficient úpravy:** prodej 2021 1,00  
**Upravená cena:** 3 201 000,00 Kč

**Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí**

1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služb <sup>y</sup>	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
3. Dopravní podmínky	1,01	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
5. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,06
8. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
11. Typ stavby	1,03	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
14. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
17. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,45	29. Údržba stavby	0,85
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	<b>0,469</b>

	Výměry	Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]	903,00 m <sup>2</sup>	3 544,85	0,469	7 558,-

**Název:** 30.dubna, Moravská Ostrava  
**Výchozí cena:** 27 332 000,00Kč  
**Koeficient úpravy:** prodej 2017 1,17  
**Upravená cena:** 31 978 440,00 Kč

**Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí**

1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služb <sup>y</sup>	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,06
3. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
5. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,06
8. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
11. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00

24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,10
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,42	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	<b>0,617</b>
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		<b>Výměry</b> 6 042,00 m <sup>2</sup>	<b>Jedn. ceny</b> 5 292,69	<b>KC</b> 0,617	<b>Upr. jedn. ceny</b> 8 578,-

**Název: Křižíkova, Moravská Ostrava**

**Výchozí cena: 8 132 000,00Kč**

**Koeficient úpravy: prodej 2021 1,00**

**Upravená cena: 8 132 000,00 Kč**

**Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí**

Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
- Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
- Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12 Poloha k centru	1,06
Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,03
Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,10
Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,40	29. Údržba stavby	0,95
Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů	<b>0,598</b>
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		<b>Výměry</b> 1 480,00 m <sup>2</sup>	<b>Jedn. ceny</b> 5 494,59	<b>KC</b> 0,598	<b>Upr. jedn. ceny</b> 9 188,-

**Název: Hasičská, Hrabůvka**

**Výchozí cena: 30 837 000,00Kč**

**Koeficient úpravy: prodej 2019 1,07**

**Upravená cena: 32 995 590,00 Kč**

**Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí**

Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
- Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
- Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12 Poloha k centru	1,00
Dopravní podmínky	1,01	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,03	17. Parkovací možnosti	1,06
Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
Typ stavby	1,03	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,05
Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,35	29. Údržba stavby	0,85
Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů	<b>0,362</b>
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		<b>Výměry</b> 14 560,00 m <sup>2</sup>	<b>Jedn. ceny</b> 2 266,18	<b>KC</b> 0,362	<b>Upr. jedn. ceny</b> 6 260,-

**Porovnaná nemovitá věc:**

**Název: Stavba č.p. 2691**

**EPZ 8 552,00 m<sup>2</sup>**

**Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí**

Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
---------------	------	-------------------	------	-------------	------

- Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
- Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
- Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,06
- Dopravní podmínky	1,05	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
- Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,03
- Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
- Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
- Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,10
- Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,35	29. Údržba stavby	0,95
- Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficient. <b>KC</b>	<b>0,505</b>

Oceňování – Stavba č.p. 2691, vč. příslušenství, bez pozemku parc.č. 1013/54

Objekt číslo	Přepočtené jedn. ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
Dělnická, Poruba	0,00	0,00	7 914,00	0,00	0,00
Přízeňská I, Zábřeh	0,00	0,00	8 038,00	0,00	0,00
Přízeňská II, Zábřeh	0,00	0,00	7 558,00	0,00	0,00
Bohdubna, Mor. Ostrava	0,00	0,00	8 578,00	0,00	0,00
Křižíkova, Mor. Ostrava	0,00	0,00	9 188,00	0,00	0,00
Čáslavská, Hrabůvka	0,00	0,00	6 260,00	0,00	0,00
... - minimum			6 260,00		
... - průměr			7 923,00		
... - maximum			9 188,00		
<b>celkový koef KC</b>	<b>0,505</b>	<b>0,505</b>	<b>0,505</b>	<b>0,505</b>	<b>0,505</b>
... - minimum			3 161,00		
... - průměr			4 001,00		
... - maximum			4 640,00		
<b>Oceňované výměry:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 869,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
... - minimum			24 874 889		
... - průměr			<b>31 485 109,- Kč</b>		
... - maximum			36 513 598		

1. výklná cena objektu určená porovnávací metodou

31.485.000,- Kč

## 2. Indexová porovnávací metoda pro určení obvyklé ceny pozemků

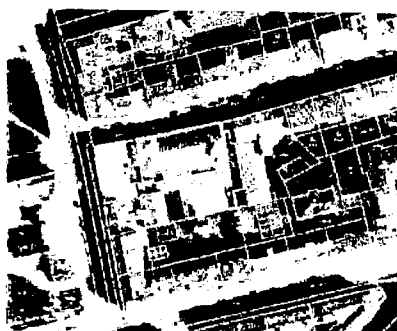
### Popis použité metodiky

Tato metoda spočívá v porovnání skutečně sjednaných cen několika pozemků s pozemkem oceňovaným. U každého z pozemků se známou tržní cenou vypočteme *jednotkovou cenu srovnávacího pozemku*  $JCS_{I-X}$ . Pro tento pozemek vypočteme násobením příslušných koeficientů *index srovnávacího pozemku*  $I_{SI-X}$ . Poté získáme *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku*  $NJCS_{I-X}$ , kde index  $I=1,00$ . Z jednotlivých  $NJCS_{I-X}$  pak získáme průměrnou *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku*  $NJCS$ . Tu násobíme získaným *indexem oceňovaného pozemku*  $I_0$  a obdržíme *odhad jednotkové ceny oceňovaného pozemku*  $JCO$ .  $I_S, I_0$  indexy pozemků srovnávacích a oceňovaného pozemku, které jsou stanoveny na základě těchto kritérií:

A – Územní struktura

- B – Typ pozemku
- C – Třída velikosti obce
- D – Obchodní, respektive průmyslová poloha
- E – Územní připravenost, infrastruktura
- F – Speciální charakteristiky volitelné

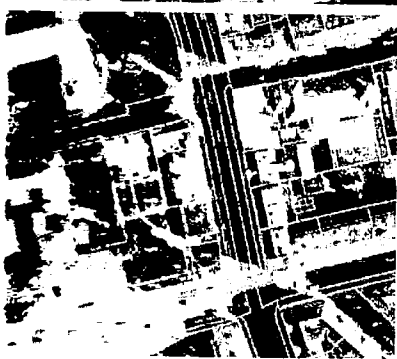
**Porovnávací pozemky:** Pro porovnání byly použity sjednané ceny pozemků nacházejících se v okolí oceňovaného pozemku, ve srovnatelných lokalitách, jejichž prodej proběhl v letech 2019 až 2020, dle cenových údajů dostupných ze smluv a z cenových údajů katastru nemovitostí a to v katastrálním území Moravská Ostrava a ve srovnatelné lokalitě k.ú.Přívoz.



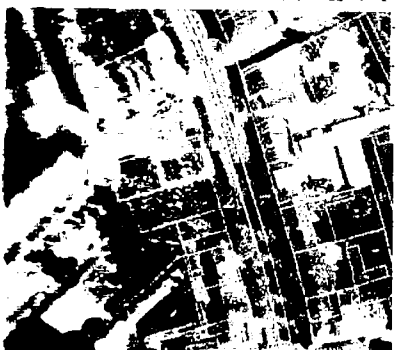
1) Pozemky parc.č.1285/2, 1285/17, 1285/18 a parc.č.1285/20 nacházející se na ulici **Veleslavínova**, v širším okolí centra města, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha – jiná plocha. Mají výměru celkem 853 m<sup>2</sup>. Cena 2.750.000,- Kč. Jedná se o pozemky zastavěné stavbou jiného vlastníka nabývané tímto vlastníkem. Pozemky bez sítí. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „bydlení a občanské vybavení“. Prodej 2020. Prodejní jednotková cena cca **2.639,- Kč/m<sup>2</sup>**.



2) Pozemek parc.č. 1262/19, nacházející se na ulici **30.dubna**, v širším okolí centra města, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha – zeleň, a má výměru 131 m<sup>2</sup>. Cena 343.220,- Kč. Jedná se o nezastavěný pozemek, v pozemku se nachází teplovodní vedení Veolia. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení v bytových domech“. Prodej 2020. Prodejní jednotková cena cca **2.620,- Kč/m<sup>2</sup>**.

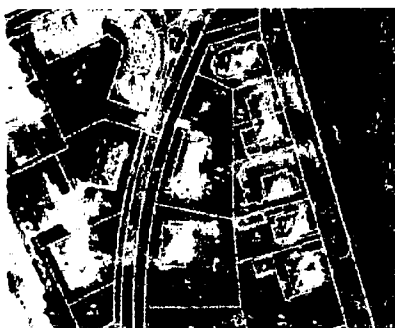


3) Pozemky parc.č. 1310/22 a parc.č.1310/39, nacházející se na ulici **Žerotínova**, v širším centru města, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako ostatní plocha – jiná plocha a zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr, a mají výměru celkem 382 m<sup>2</sup>. Cena 1.910.000,- Kč. Jedná se o nezastavěné pozemky doplňující užívání stavby č.p.869, vhodné k rozšíření nemovitosti. V části pozemku silové a sdělovací vedení, VB cesty. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „bydlení a občanské vybavení“. Prodej 2019. Prodejní jednotková cena cca **5.000,- Kč/m<sup>2</sup>**.

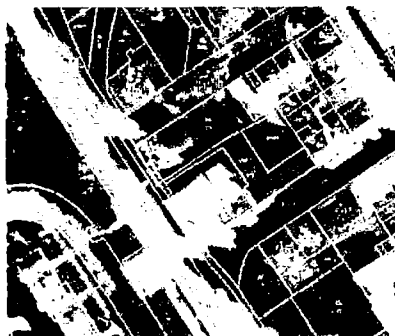


4) Pozemek parc.č.1581/72, nacházející se na ulici **Nádražní I**, v širším okolí centra města, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha – jiná plocha, a má výměru 524 m<sup>2</sup>. Cena 20.000,- Euro. Aktuální kurz k datu právních účinků zápisu do KN, tj. k 17.2.2020 činí 24,795 Kč. Cena 495.900,- Kč. Jedná se o nezastavěný pozemek, v pozemku se nachází vedení vodovodního řadu. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení a občanské vybavení“. Prodej 2020. Prodejní jednotková cena cca **946,- Kč/m<sup>2</sup>**.





5) Pozemek parc.č. 1004/3, nacházející se v městské části Moravská Ostrava, na ulici **Sadová**, je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří, má výměru celkem 83 m<sup>2</sup>. Cena 250 000,- Kč. Jedná se o pozemek zastavěný stavbou kupujícího. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení v bytových domech“. Prodej 2019. Prodejní jednotková cena cca **3.012,- Kč/m<sup>2</sup>**.



6) Pozemek parc.č. 372/34, nacházející se na ulici **Hlučinská**, v k.ú. Přívoz, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha - zeleň, a má výměru 49 m<sup>2</sup>. Cena 131.074,- Kč. Jedná se o odkup části pozemku k rozšíření komunikace pro budoucí investiční výstavbu. Pozemek bez věcných břemen. Dle ÚPD byl původní pozemek parc.č. 372/5 součástí plochy „bydlení v bytových domech“. Prodej 2019. Prodejní jednotková cena cca **2675,- Kč/m<sup>2</sup>**.



7) Pozemky parc.č. St.89/1 a parc.č. St.402, nacházející se na ulici **Nádražní II**, v k.ú. Přívoz, v širším centru města, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště, a mají výměru celkem 1175 m<sup>2</sup>. Cena 2.348.825,- Kč. Jedná se o nezastavěné pozemky, vhodné k další výstavbě. Pozemky byly v minulosti zastavěny, tudíž jsou bez inženýrských sítí. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy smíšené - bydlení a občanské vybavení. Prodej 2020. Prodejní jednotková cena cca **1.999,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Nárůst ceny od doby převodu nemovitých věcí, vzhledem k jejich poloze a možnému využití je uvažován ve výši o 7% ceny ročně v roce 2019, což je vyjádřeno snížením koeficientu F na hodnotu 0,93. Do výše koeficientů je rovněž promítnut výskyt IS na pozemku či jeho zatížení věcnými břemeny.

#### Ocenění pozemků Indexovou porovnávací metodou:

Porovnávací pozemky		(pozemky se známou výměrou a cenou)	
<b>Veslavínova</b>			
Výměra srovnávacího pozemku:	$VS_I$	m <sup>2</sup>	853,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	$JCS_I$	Kč/m <sup>2</sup>	2.639,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_I = VS_I \times JCS_I$	Kč	2.750.000,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
Územní struktura	Širší centrum města		1,00
Typ stavebního pozemku	Stavební zastavěný		1,00
Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00
Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní i obytná		1,00
Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou		1,00
Indexový index srovnávacího pozemku:	$I_I = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,00
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_I = JCS_I / I_I$	Kč/m <sup>2</sup>	2.639,00

<b>30. dubna</b>			
Velikost srovnávacího pozemku:	$VS_2$	$m^2$	131,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	$JCS_2$	$Kč/m^2$	2.620,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_2 = VS_2 \times JCS_2$	Kč	343.220,-
Eficienty pro výpočet indexu:			
Územní struktura	Širší centrum města		1,00
Typ stavebního pozemku	Stavební funkční celek		1,00
Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00
Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní i obytná		1,00
Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
Speciální charakteristiky volitelné	Vedení sítí		0,95
Index srovnávacího pozemku:	$I_2 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,95
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_2 = JCS_2 / I_2$	$Kč/m^2$	2.757,89
<b>Žerotínova</b>			
Velikost srovnávacího pozemku:	$VS_3$	$m^2$	382,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	$JCS_3$	$Kč/m^2$	5.000,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_3 = VS_3 \times JCS_3$	Kč	1.910.000,-
Eficienty pro výpočet indexu:			
Územní struktura	Širší centrum města		1,05
Typ stavebního pozemku	Stavební – rošíření funkč. celku		1,15
Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00
Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní i obytná lepší		1,10
Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
Speciální charakteristiky volitelné	Prodej 2019, VB		0,87
Index srovnávacího pozemku:	$I_3 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,16
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_3 = JCS_3 / I_3$	$Kč/m^2$	4.310,34
<b>Nádražní I</b>			
Velikost srovnávacího pozemku:	$VS_4$	$m^2$	524,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	$JCS_4$	$Kč/m^2$	946,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_4 = VS_4 \times JCS_4$	Kč	495.900,-
Eficienty pro výpočet indexu:			
Územní struktura	Širší centrum města		0,90
Typ stavebního pozemku	Stavební volný		1,05
Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00
Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytná		0,90
Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
Speciální charakteristiky volitelné	Vedení IS – větší rozsh		0,80
Index srovnávacího pozemku:	$I_4 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,68
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_4 = JCS_4 / I_4$	$Kč/m^2$	1.391,18
<b>Nová</b>			
Velikost srovnávacího pozemku:	$VS_5$	$m^2$	83,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	$JCS_5$	$Kč/m^2$	3.012,-

... srovnávacího pozemku:	$CS_5 = VS_5 \times JCS_5$	Kč	250.000,-
... koeficienty pro výpočet indexu:			
... zemní struktura	Širší centrum města		1,05
... typ pozemku	Stavební zastavěný		1,00
... třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00
... obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytná lepší - rezidenční		1,10
... zemní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
... speciální charakteristiky volitelné	Prodej 2019		0,93
... index srovnávacího pozemku:	$I_5 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,07
... normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_5 = JCS_5 / I_5$	Kč/m <sup>2</sup>	2.814,95
<b>... kategorie I</b>			
... plocha srovnávacího pozemku:	$VS_6$	m <sup>2</sup>	49,00
... jednotková cena srovnávacího pozemku:	$JCS_6$	Kč/m <sup>2</sup>	2675,-
... cena srovnávacího pozemku:	$CS_6 = VS_6 \times JCS_6$	Kč	131.074,-
... koeficienty pro výpočet indexu:			
... zemní struktura	Širší centrum města		0,90
... typ pozemku	Stavební k investiční výstavbě		1,15
... třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00
... obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní i obytná		1,00
... zemní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
... speciální charakteristiky volitelné	Prodej 2019		0,93
... index srovnávacího pozemku:	$I_6 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,96
... normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_6 = JCS_6 / I_6$	Kč/m <sup>2</sup>	2.786,46
<b>... kategorie II</b>			
... plocha srovnávacího pozemku:	$VS_7$	m <sup>2</sup>	1175,00
... jednotková cena srovnávacího pozemku:	$JCS_7$	Kč/m <sup>2</sup>	1.999,-
... cena srovnávacího pozemku:	$CS_7 = VS_7 \times JCS_7$	Kč	2.348.825,-
... koeficienty pro výpočet indexu:			
... zemní struktura	Širší centrum města		0,90
... typ pozemku	Stavební volný		1,05
... třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00
... obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní i obytná		1,00
... zemní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
... speciální charakteristiky volitelné	Vedení IS		1,00
... index srovnávacího pozemku:	$I_7 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,95
... normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_7 = JCS_7 / I_7$	Kč/m <sup>2</sup>	2.104,21
... průměrná normalizovaná jednotková cena srovnávacích pozemků:	<b>NJCS</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>2.686,29</b>
<b>2.1. Pozemek parc.č. 1013/54</b>			
... plocha a výměra pozemku:	$VS_0$	m <sup>2</sup>	<b>377,00</b>
... koeficienty pro výpočet indexu:			



podle podmínek ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 podle § 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,700}$$

#### 3.3.3.3. polohy

Podle § 12 odst. 1 písm. a) Závazných ustanovení staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích

Číslo znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním účelu	I	1,00
2. Účastující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	I	0,04
3. Rezidenční zástavba	I	0,03
4. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
5. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00
6. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
7. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je	I	0,00
8. Úplná občanská vybavenost obce		
9. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci,	VI	0,00
10. Dostupné parkovací možnosti		
11. Možnost hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
12. Možnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti	III	0,00
13. Komerčního využití		
14. Územní zastavitelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
15. Úroveň zaměstnanosti: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
16. Ostatní vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Konečný pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,770}$$

#### 3.3.3.4. Stavba č.p. 2691

Podle § 12 odst. 1 písm. a) Závazných ustanovení stavebně – technický stav stavby neumožňuje její pronájem, ocenění provedeno podle § 31 odst. 1c) dle § 12 oceňovací vyhlášky.

#### 3.3.3.5. Údaje pro potřeby ocenění

Podle § 12:	F. budovy administrativní
Technická konstrukce:	monolitická betonová tyčová
Číslo klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Podle § 12 odst. 1 písm. a) Závazných ustanovení staveb: Tato věc je součástí pozemku	

#### 3.3.3.6. Vlastnosti jednotlivých ploch - zastavěné plochy a výšky podlaží

Číslo plochy	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin	
1	19,90*16,05	319,40 m <sup>2</sup>	2,60 m	830,44



Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
Vnitřní obklady keramické	sociální zázemí	S	100
Podlahy	železobetonové, povrch PVC	S	100
Střeše	dřevěné	S	100
Střecha		X	100
Podlaha	dřevěná zdvojená	S	100
Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, koberec	S	100
Utopění	dálkové topení	S	100
Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
Leskosvod	ano	S	100
Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
Vnitřní plynovod	chybí	C	100
Ohřev teplé vody	dálkové ohřev vody	S	100
Vybavení kuchyní	chybí	C	100
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
Výtahy	osobní i nákladní výtah	S	100
Platní	požární hydranty, vest. skříně, VZT	S	100
Stlačení pref. jádra		X	100

#### Čet koeficientu $K_4$

Úprava, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
Obklady vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
Úprava konstrukce	P	18,80	55	0,46	4,76
Úprava konstrukce	S	18,80	45	1,00	8,46
Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
Úprava střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
Úpravy střech	S	2,40	100	1,00	2,40
Empíriřské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
Podlahy	S	3,00	100	1,00	3,00
Střeše	S	3,20	100	1,00	3,20
Střecha	X	0,00	100	1,00	0,00
Podlaha	S	5,40	100	1,00	5,40
Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
Utopění	S	4,70	100	1,00	4,70
Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
Leskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
Platní	S	5,60	100	1,00	5,60
Stlačení pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

...pravených objemových podílů	89,12
...vybavení K <sub>4</sub> :	<b>0,8912</b>

**...opotřebení analytickou metodou**

- ...objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu  
...pravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

...ce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
...vč. zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,74	53	180	29,44	1,9843
...konstrukce	P	18,80	55,00	0,46	4,76	5,34	53	80	66,25	3,5378
...konstrukce	S	18,80	45,00	1,00	8,46	9,49	53	180	29,44	2,7939
...	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,20	53	180	29,44	2,7085
...střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,95	53	150	35,33	2,1021
...střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,69	35	40	87,50	2,3537
...stříškové konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,79	53	70	75,71	0,5981
...vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,74	53	70	75,71	5,8600
...obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,36	53	55	96,36	2,2741
...y	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,37	53	180	29,44	0,9921
...te	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,59	53	70	75,71	2,7180
...ta	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,06	53	65	81,54	4,9413
...y podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,48	53	65	81,54	2,8376
...ření	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,27	53	60	88,33	4,6550
...troinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,83	53	60	88,33	5,1496
...esvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,45	53	60	88,33	0,3975
...ní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,70	53	60	88,33	3,2682
...ní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,59	53	60	88,33	3,1710
...ev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,36	33	40	82,50	1,9470
...ní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,26	53	60	88,33	3,7629
...chy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,46	53	60	88,33	1,2896
...taní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	6,28	53	60	88,33	5,5471
...cenění:										<b>64,9 %</b>

**...ření**

...ní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
...cent konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,1580
...cent K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9387
...cent K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0368
...cent vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8912
...vý koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
...cent změny cen staveb K <sub>j</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
...ní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 006,74</b>
...ní cena: 24 231,43 m <sup>3</sup> * 6 006,74 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>145 551 897,40 Kč</b>
...cent opotřebení: (1- 64,9 % /100)	*	0,351
...kladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	<b>51 088 715,99 Kč</b>
...eficient pp	*	0,770
...ní cena stavby CS	=	<b>39 338 311,31 Kč</b>
...ní cena č.p. 2691 - zjištěná cena	=	<b>39 338 311,31Kč</b>



**1.1 Předložená schodiště a rampa****1.1.1 Předložená schodiště****1.1.1.1 Řešení pro potřeby ocenění**

Úprava § 18:

12.8. Schodiště na železobetonové desce, schody betonové

Klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Tato věc je součástí pozemku

Délka:

$$5,80 * 2 = 116,00 \text{ m}$$

**1.1.1.1.1 Ocenění**

Úpravní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 710,-

Korekční koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2000

Korekční koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,5740

Úpravní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 193,05**

Úpravní cena: 116,00 m \* 2 193,05 Kč/m

= **254 393,80 Kč****1.1.1.1.2 Metoda opotřebení lineární metodou**

Stáří: 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opatření:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 80 = 66,3 \%$ Korekční koeficient opotřebení:  $(1 - 66,3 \% / 100)$ 

\* 0,337

Úpravní celková cena stavby  $CS_N$ = **85 730,71 Kč**

Korekční koeficient pp

\* 0,770

Úpravní cena stavby CS

= **66 012,65 Kč****1.1.1.1.3 Schodiště - zjištěná cena**= **66 012,65 Kč****1.1.2 Rampa****1.1.2.1 Řešení pro potřeby ocenění**

Úprava § 18:

33.2. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na dvou opěrách

Klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Tato věc je součástí pozemku

Délka:

8,50 m

**1.1.2.1.1 Ocenění**

Úpravní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 4 480,-

Korekční koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2000

Korekční koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,5740

Úpravní cena upravená cena [Kč/m]

= **13 837,82**

Úpravní cena: 8,50 m \* 13 837,82 Kč/m

= **117 621,47 Kč**

<b>Metoda opotřebení lineární metodou</b>	
Ustanovená životnost (UŽ):	33 roků
Ustanovená další životnost (PDŽ):	17 roků
Ustanovená celková životnost (PCŽ):	50 roků
Koeficient opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 50 = 66,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,0 \% / 100)$	* 0,340
Ustanovená cena stavby $CS_N$	= 39 991,30 Kč
Koeficient pp	* 0,770
Cena stavby CS	= 30 793,30 Kč
<b><u>Ustanovená zjištěná cena</u></b>	<b><u>= 30 793,30 Kč</u></b>
<b><u>Ustanovená cena předložených schodišť a rampy celkem</u></b>	<b><u>96.805,95 Kč</u></b>

**3.2.2. Přípojky****3.2.2.1. Kanalizační přípojka****3.2.2.1.1. Účel pro potřeby ocenění**

Účel a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ:	13. Kanalizace trubní
Průměr trub DN v mm	400 mm
Specifická charakteristika (materiál)	z trub betonových
Ustanovená délka uložení:	2,00 m
Ustanovená délka stavebních děl CZ-CC:	2223
Ustanovená délka uložení:	9,00 m
Ustanovená délka uložení není součástí pozemku	

Ustanovená cena dle přílohy č. 15:	= 1 955,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	* 1,0000
Koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,5210
Ustanovená upravená cena Kč/m	= 5 914,27
Ustanovená cena: 9,00 m * 5 914,27 Kč/m	= 53 228,43 Kč

**Metoda opotřebení lineární metodou**

Ustanovená životnost (UŽ):	53 roků
Ustanovená další životnost (PDŽ):	27 roků
Ustanovená celková životnost (PCŽ):	80 roků
Koeficient opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 80 = 66,3 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,3 \% / 100)$	* 0,337
Ustanovená cena stavby $CS_N$	= 17 937,98 Kč
Koeficient pp	* 0,770
Cena stavby CS	= 13 812,24 Kč

celková cenová přípojka - zjištěná cena = 13 812,24 Kč

### 2.3.3.3. Pozemek parc.č. 1013/54

#### 2.3.3.3.1. Pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
oblast plocha a nádvoří	1013/54	377	1 050,00	395 850,-
<b>celková cena - celkem</b>		<b>377</b>		<b><u>395 850,- Kč</u></b>

## III Odůvodnění

### 3.1. Regulace cen

	Obvyklá cena	Zjištěná cena
č.p. 2691	31.471.000,- Kč	39.338.311,- Kč
zelená schodiště a rampa	X	96.806,- Kč
č.p. 2691	14.000,- Kč	13.812,- Kč
č.p. 2691 vč. příslušenství	31.485.000,- Kč	39.448.929,- Kč
pozemek parc.č. 1013/54 (377 m <sup>2</sup> )	1.013.000,- Kč	395.850,- Kč
celkem pozemek parc.č. 1013/54, vč. součástí – č.p. 2691 a příslušenství:	32.498.000,- Kč	39.844.780,- Kč

Odůvodnění v rozdílech mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou dle platného předpisu požadované v §1c) :

• **Ustanovení v cenách je způsoben vyšší cenou zjištěnou, která byla při nemožnosti použití zjištění kombinací nákladového a výnosového způsobu (stavba a její stav neumožňuje pronájem) oceněna pouze nákladovým způsobem. Tento způsob ocenění zahrnuje všechny náklady na stavbu ve vztahu k jejich opotřebení, nicméně obvyklá cena konstrukcí, které sice již jsou zabudovány, ale jsou morálně i fyzicky opotřebené, je nulová.**

• **Ze vlivem pandemie byla a je současná globální i tuzemská makroekonomická situace značně narušena, stanovení obvyklé ceny předmětného majetku nepředpokládá, že do blízké budoucnosti dojde k dalšímu zhoršení situace a s tím i související hospodářskou recesi. Údaje uvedené v tomto znaleckém posudku počítají s tím, že vývoj cen bude probíhat nadále v optimálních podmínkách trhu.**

## Závěr

U zřetel z znaleckého posudku bylo určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemku parc.č. 1013/54, jehož součástí je stavba č.p.2691, objekt občanské vybavenosti, včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 3000 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Popis nemovitosti:	Obvyklá cena:
Stavba č.p. 2691	31.471.000,- Kč
Příslušenství	14.000,- Kč
Stavba č.p. 2691 vč. příslušenství	31.485.000,- Kč
Pozemek parc.č. 1013/54 (377 m <sup>2</sup> )	1.013.000,- Kč
Celkem pozemek parc.č. 1013/54, vč. součástí – stavby č.p. 2691 a příslušenství:	32.498.000,- 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 trhu s nemovitými věcmi.

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. a vyhlášky č.488/2020 Sb. V souladu s § 1c vyhlášky je spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určena i cena zjištěná. Případné rozdíly v určení jsou náležitě odůvodněny v části E.

Obvyklá cena pozemku parc. č. 1013/54, jehož součástí je stavba č.p. 2691, objekt občanské vybavenosti, včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 3000 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, určená k datu ocenění činí:

**32 498 000,- Kč** slovy: Třicetdvamilionůčtyřístadevadesátosmtisíc Kč.

Všechny ve znaleckém posudku jsou určeny bez DPH.

Na předpokladu, že nedojde od data vypracování znaleckého posudku k žádným významným změnám, vztahujícím se k oceňovaným nemovitostem, makroekonomickému vývoji v ČR, a v daném segmentu trhu, lze považovat výsledné hodnoty v tomto posudku za udržitelné v období 6 měsíců od data zpracování tohoto znaleckého posudku.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2021 13:15:03

Příloha č. 1

03 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

001 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 3000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

... (podle listiny)

... smlouvy

... Energie ČR, a.s., 28. října 3337/7, Moravská  
Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 45193410

Parcela: 1013/45

Smlouva o věcném břemeni V3 6175/1998.

POLVZ:133/1999

Z-1600133/1999-807

... z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností  
... soud v Ostravě -č. 57/2008 ze dne 02.01.2008.

Z-1504/2008-807

... podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

... zřizování a provozování vedení

... smlouvy

... s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000  
... RČ/IČO: 28492170

Parcela: 1013/45

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.04.2005. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 25.04.2005.

V-3516/2005-807

... z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti  
... soud v Praze, oddíl C, vložka 145533.

Z-28857/2009-807

... podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

... vedení

... ani kabelového vedení kVN s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s provozem,  
... údržbou a odstraňováním dle čl. II. smlouvy

... GP č. 3561-534/2011

... pro

... Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

... k

Parcela: 1013/45

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.11.2011. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 30.11.2011.

V-13628/2011-807

... k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

... břemeno vedení

... prování, údržby, oprav a odstraňování veřejné podzemní sítě elektronických  
... dle čl. II. smlouvy

... smlouvy GP č. 4475-659/2013

... pro

... a.s., 28. října 1168/102, Moravská Ostrava, 70200  
Ostrava, RČ/IČO: 25816179

... k

... nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 897.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2021 13:15:03

Příloha č. 1

72906 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

72520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 3000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní stav k

Parcela: 1013/45

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.09.2013.

V-10010/2013-807

datum podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Ustanoveny (podle listiny)

Ustanoveny v právu mít umístěný, provozovat, udržovat a odstraňovat sekundární rozvod

bezkanálovém provedení dle čl. II. smlouvy

číslo GP č. 6053-176/2019

Ustanoveny pro

Teolia Energie ČR, a.s., 28. října 3337/7, Moravská

Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 45193410

Právní stav k

Parcela: 1013/45

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 10033/2020/OM ze dne 03.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2020 15:50:58. Zápis proveden dne 06.02.2020.

V-540/2020-807

15.01.2020 15:50

Ustanoveny ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

Ustanoveny v právu mít umístěné, provozovat a udržovat podzemní vedení veřejné

elektrické sítě pro vlastníka této stavby dle čl. II. odst. 1. písm. e) smlouvy

číslo GP č. 6076-225/2019

Právní stav k

Parcela: 1013/45

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 10088/2020/OM ze dne

28.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2020 15:14:46. Zápis proveden dne 12.03.2020.

V-2480/2020-807

19.02.2020 15:14

Ustanoveny a další obdobné údaje

Ustanoveny změn obnovou operátu

Právní stav k

Parcela: 1013/54

Ustanoveny se nachází v dobývacím prostoru

číslo GP I

Právní stav k

Parcela: 1013/45, Parcela: 1013/54

Ustanoveny - Bez zápisu

Ustanoveny tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 307.

strana 3

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2021 13:15:03

Příloha č. 1

CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 3000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:380/1994

Z-1600380/1994-807

Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

RČ/IČO: 00845451

Práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:1507/1999

Z-1601507/1999-807

Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, náměstí Dr. E. Beneše 155/6, Moravská Ostrava, 72929 Ostrava

RČ/IČO: 00845451-002

Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

00845451

Účinnosti města o svěřeni majetku městské části SMO-222514/2012 /MJ/Hro ze dne 04.07.2012.

Z-12715/2012-807

Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, náměstí Dr. E. Beneše 155/6, Moravská Ostrava, 72929 Ostrava

RČ/IČO: 00845451-002

bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

zeměměřický a katastrální SCD

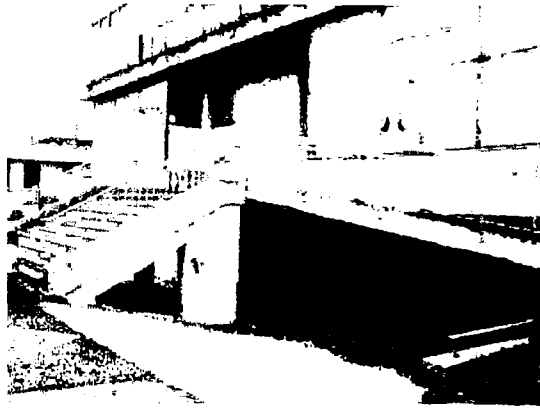
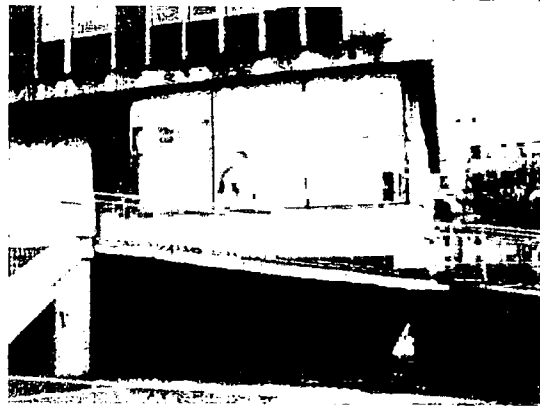
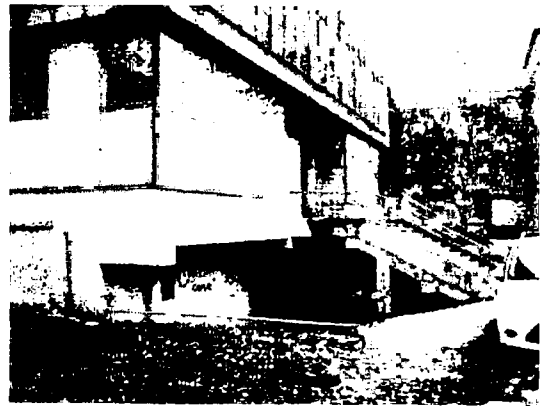
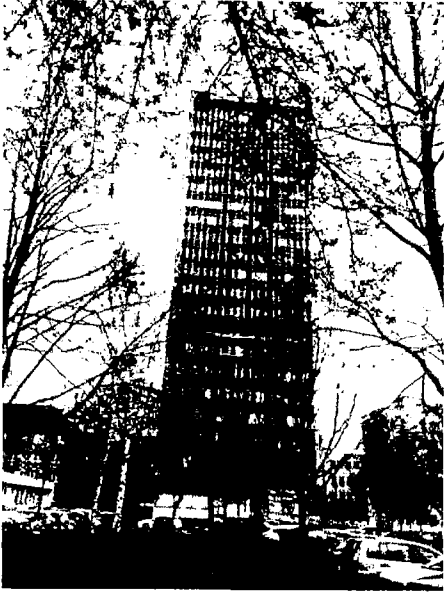
Vyhotoveno: 28.04.2021 13:23:31

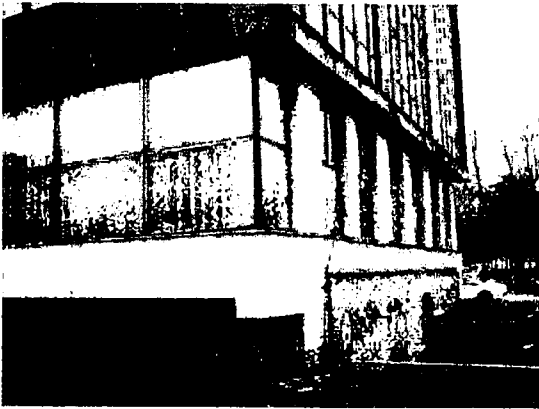
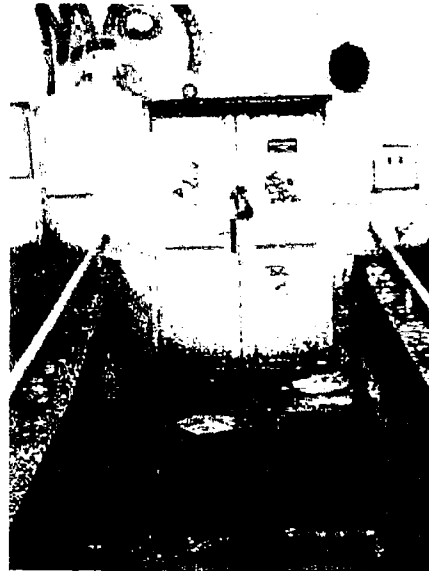
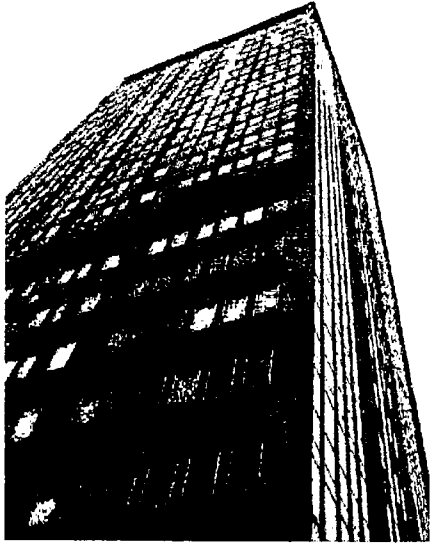
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 4



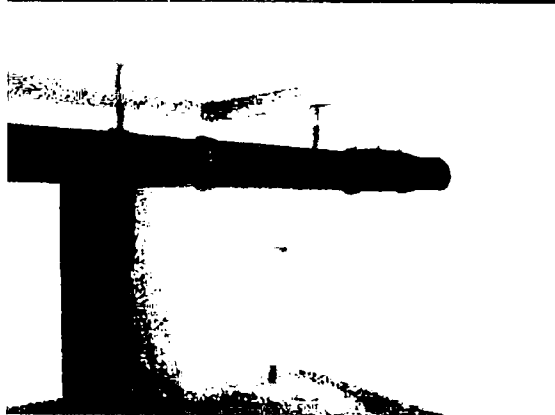
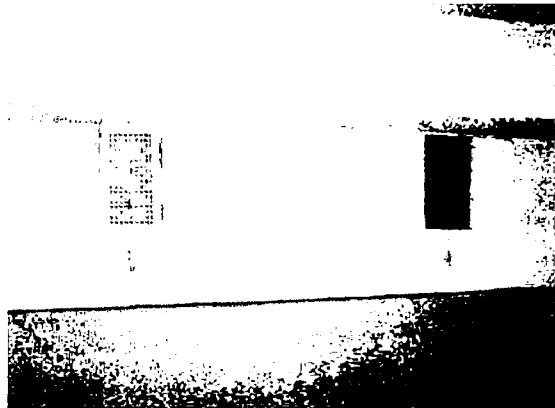
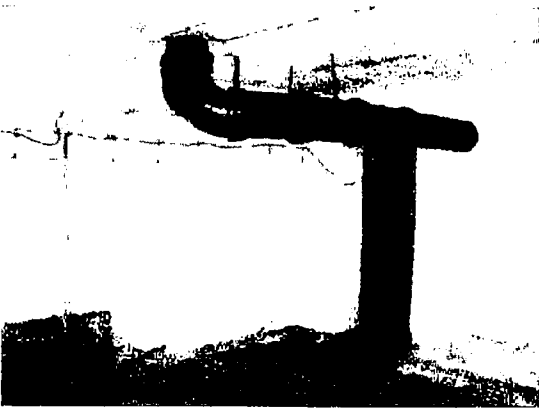






2.PP

2.PP

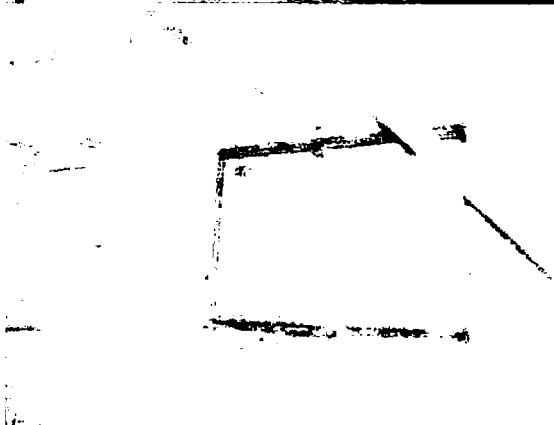
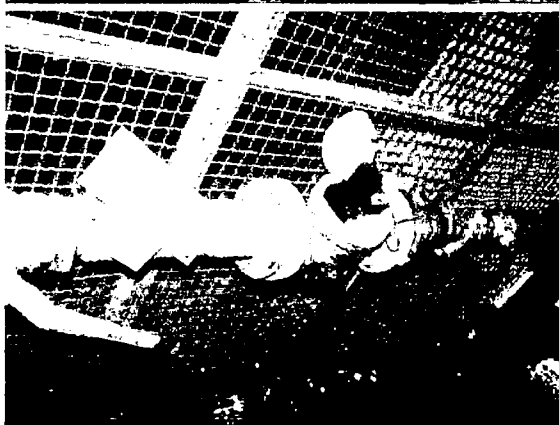


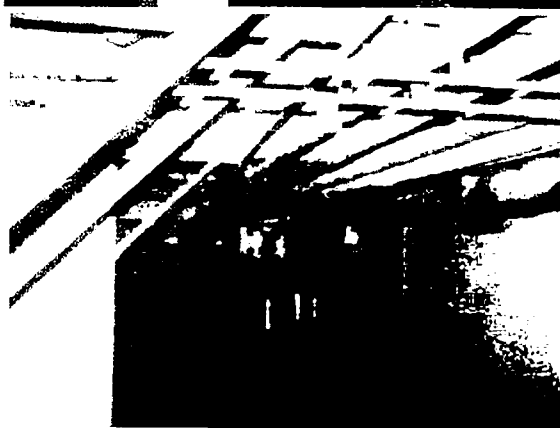
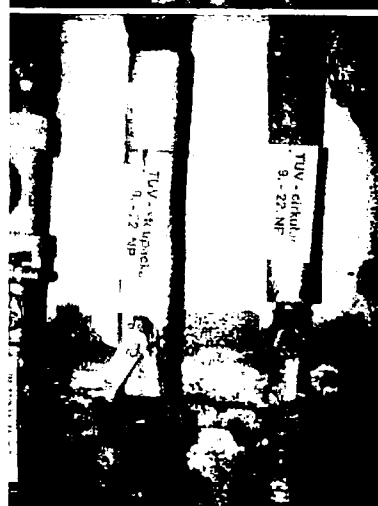


1.PP



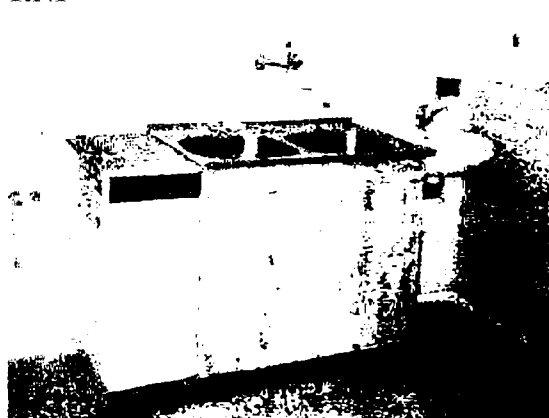
1.PP



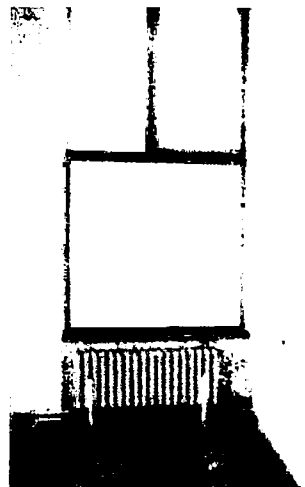
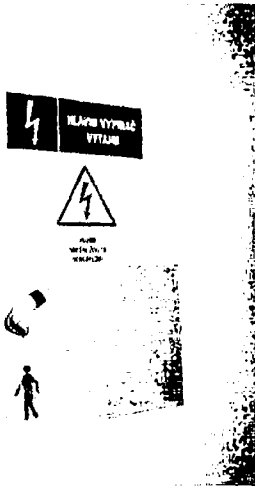


1.NP

1.NP

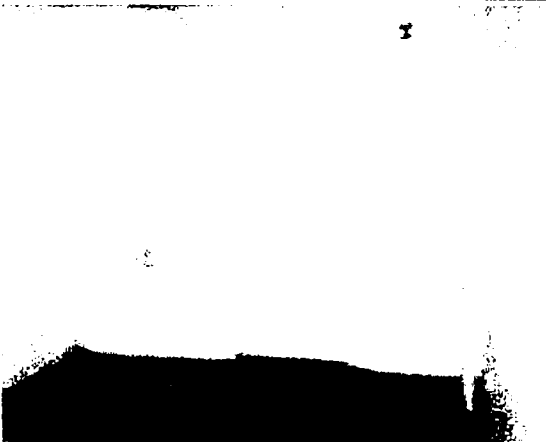
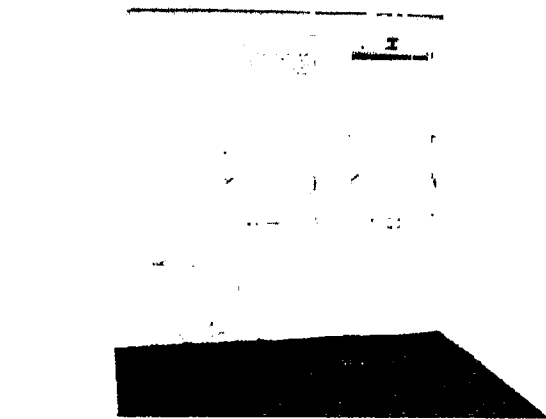
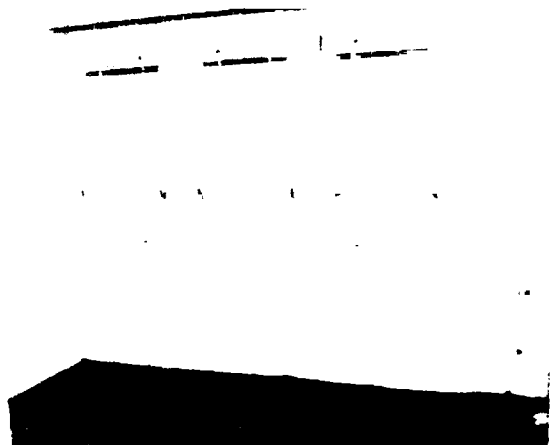


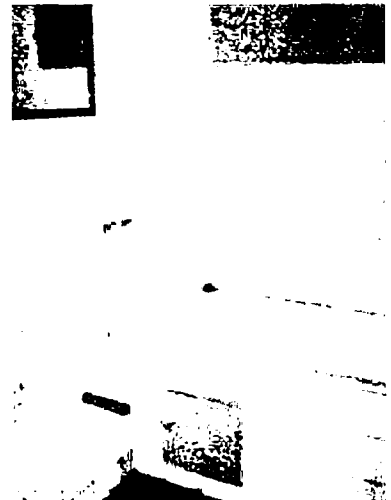
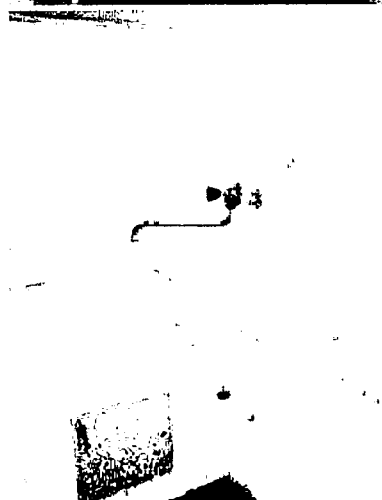
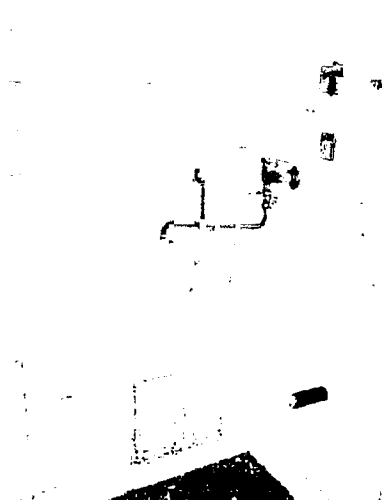
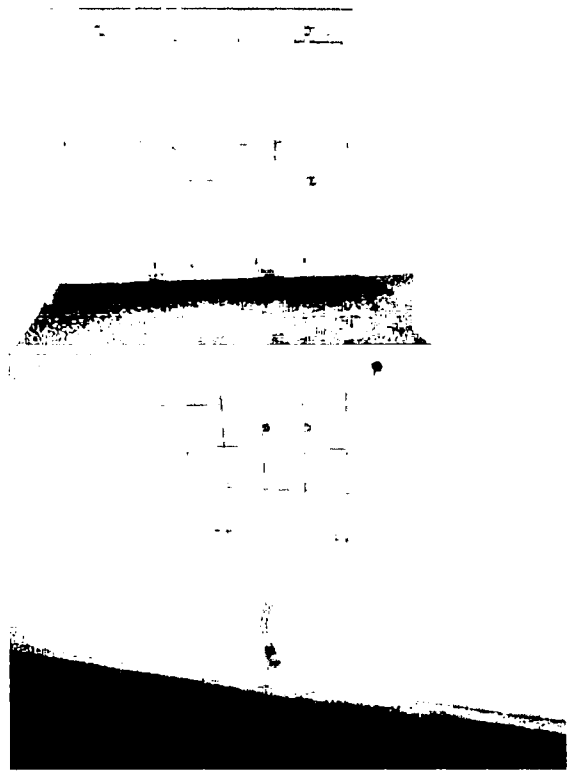
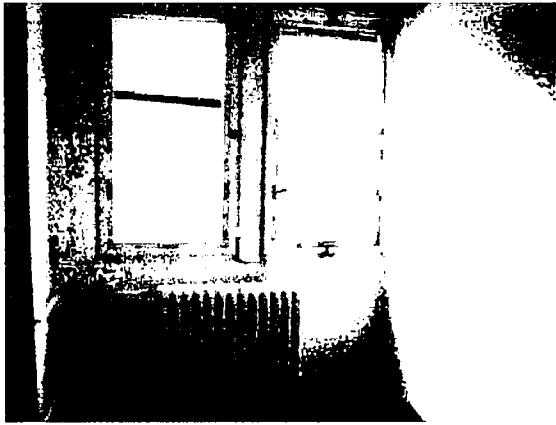




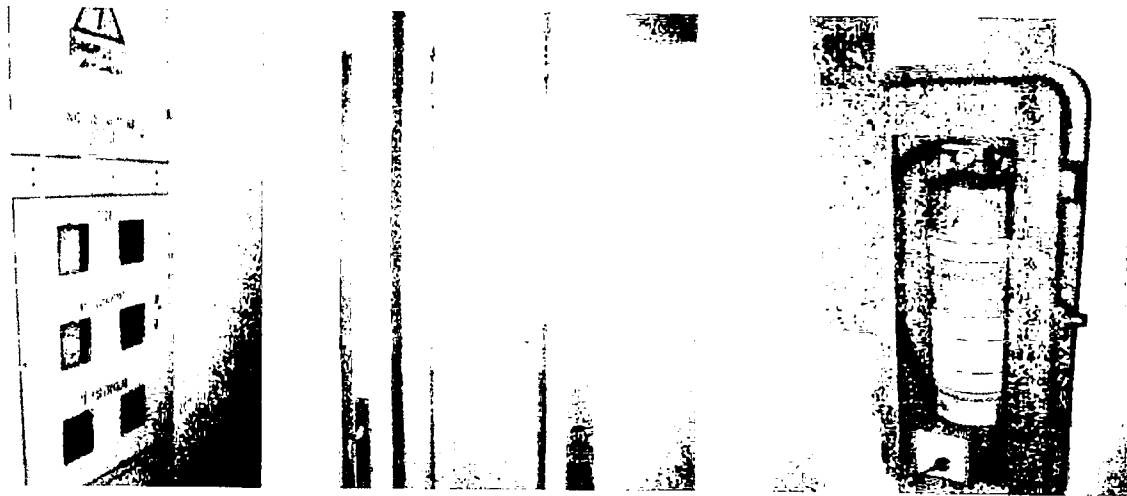
2. – 7.NP

2. – 7.NP



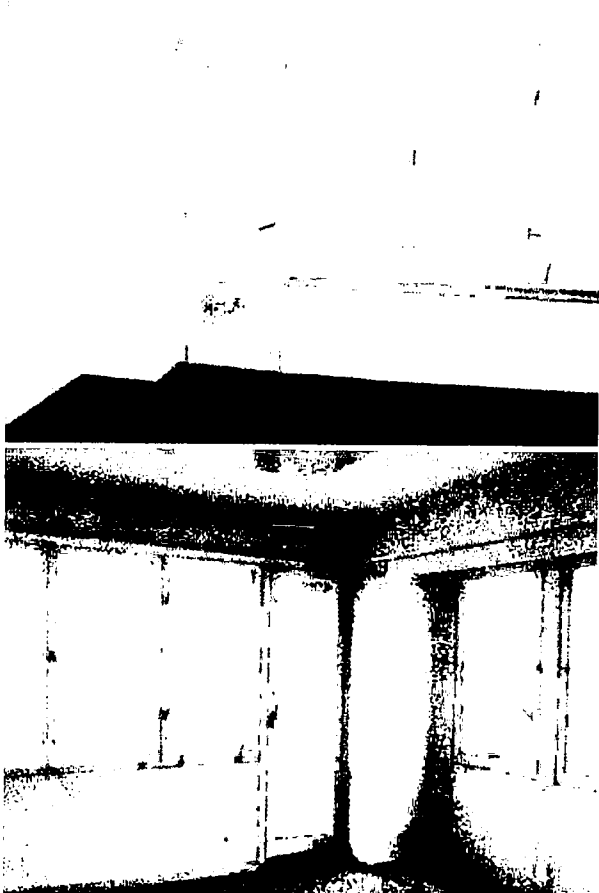
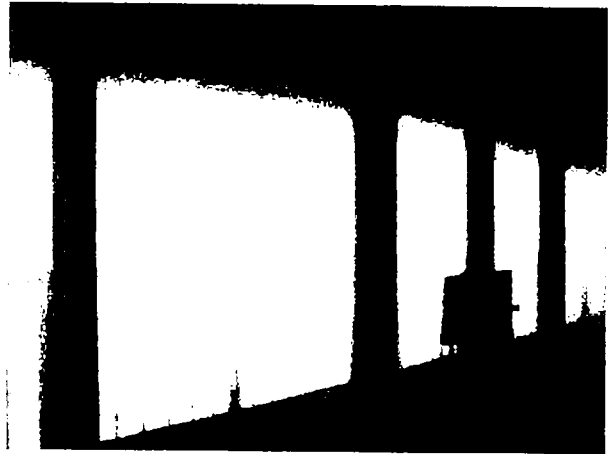
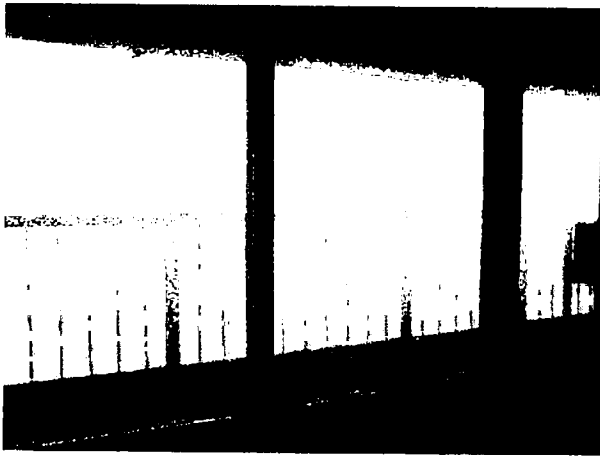


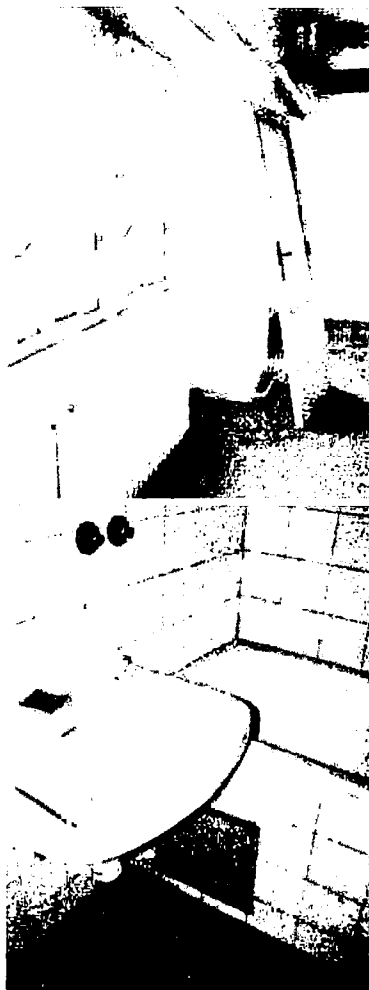




8.NP

8.NP

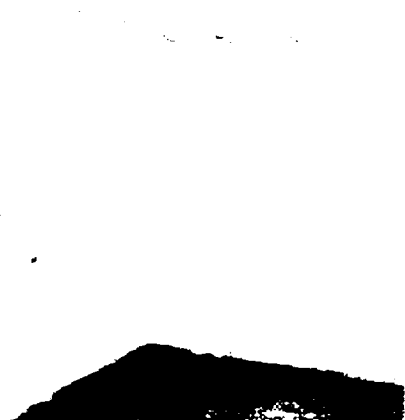


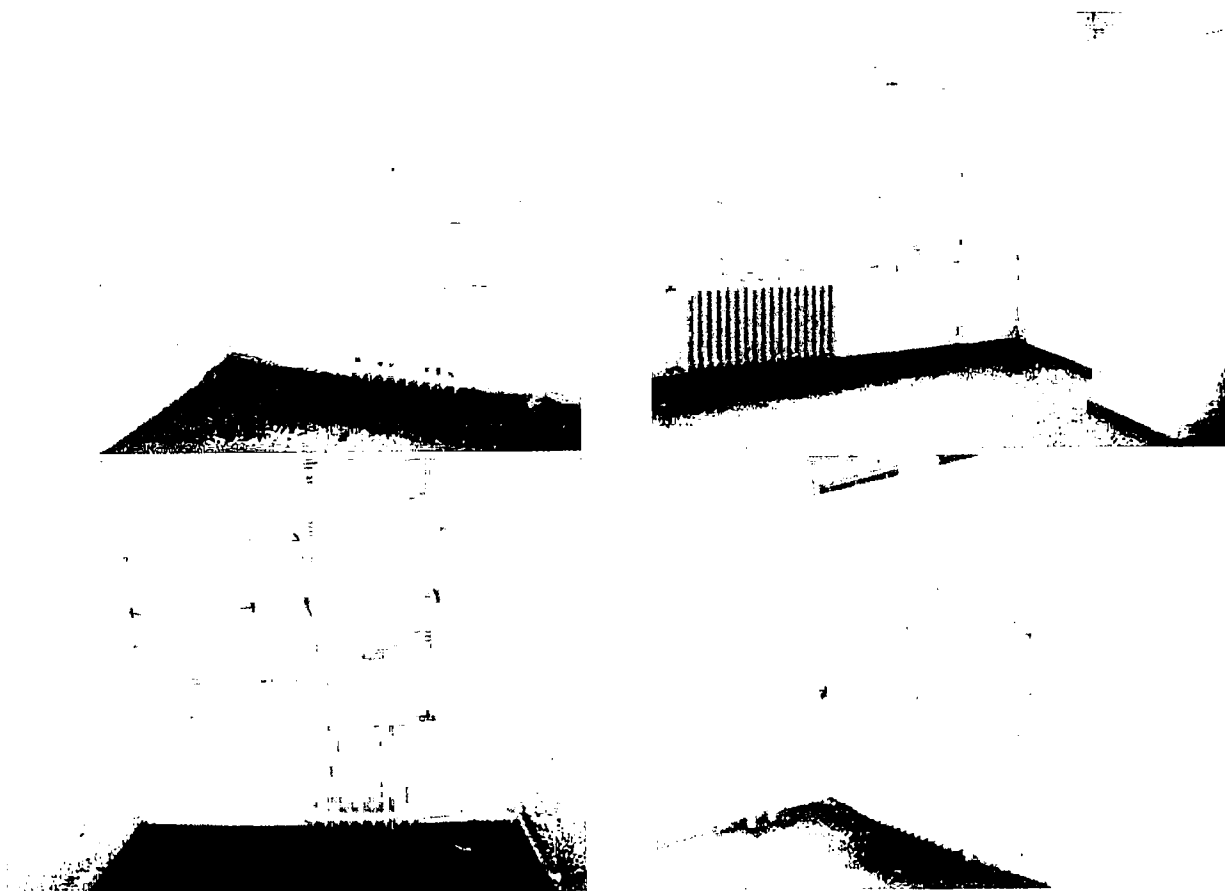


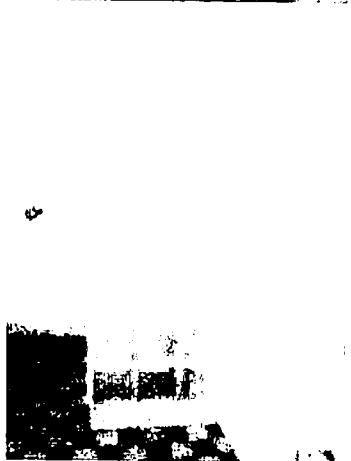
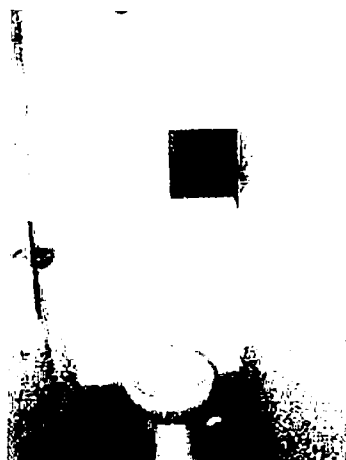
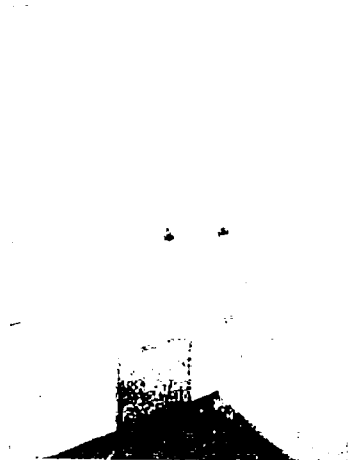
9. - 21.NP



9. - 21.NP



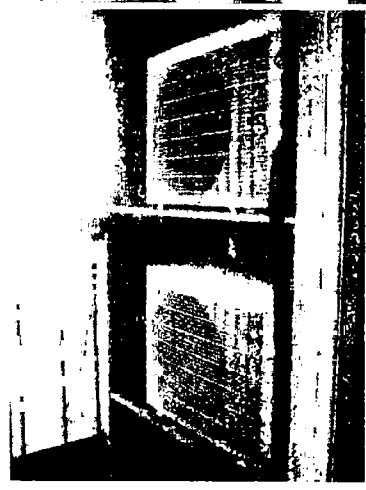
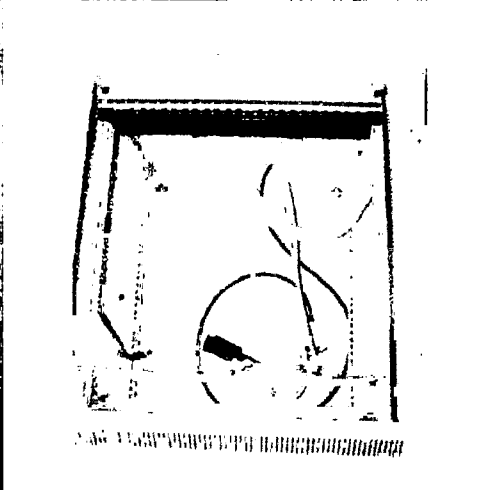
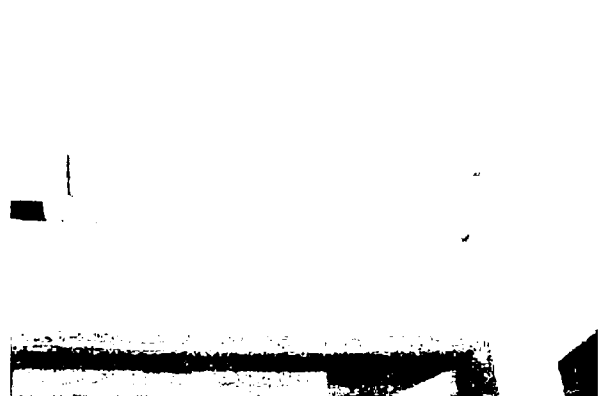
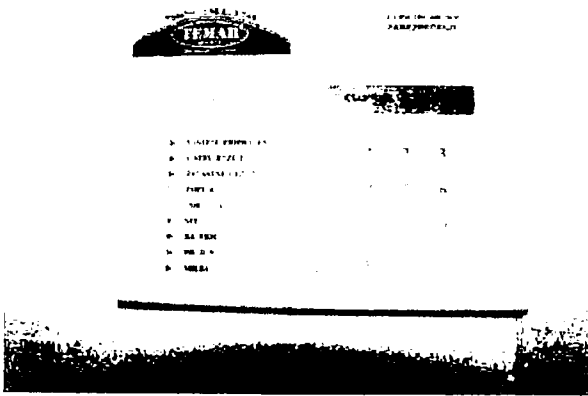




22.NP

22.NP





STŘECHA

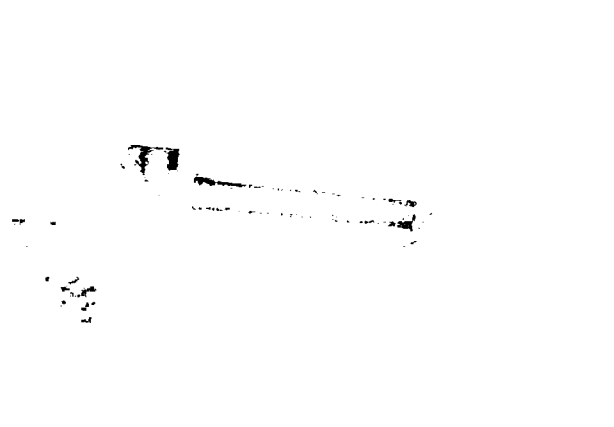
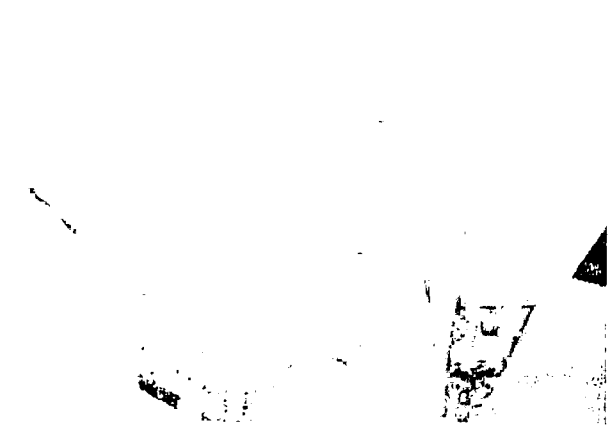
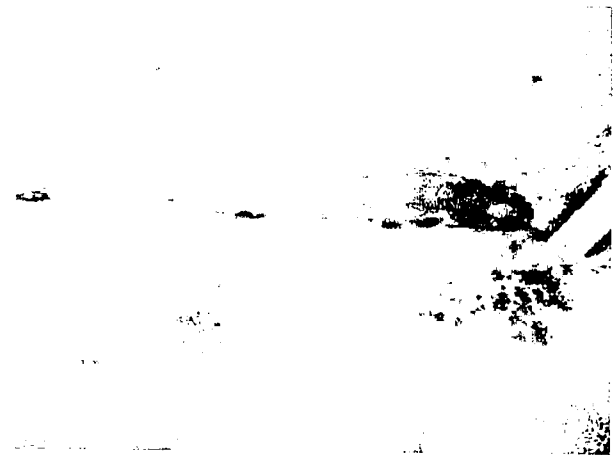
STŘECHA

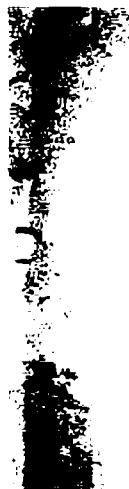




VADY A PORUCHY- zatékání střechou

VADY A PORUCHY





zatékání obvodovým pláštěm



prasklina



Znalecký posudek pro účely  
č.p.2691, objekt občanské  
3000 v katastrálním území  
zpracován samostatně  
znaleckého posudku č. 33/21

o nemku parc.č. 1013/54, jež se nachází na stavba  
je příslušenství a součástí nemovitého majetku na LV  
a. obec Ostrava, okres Ostrava-město, byl  
nem. Konzultant nebyl konzultantem tohoto

### Znalecká doložka

Znalecký posudek  
dne 18.09.2007.č. 33/21  
nemovitostí, sta: 21

je stanován rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě  
pro ekonomika, stavebnictví, občanské inženýring a pohady

Znalečné a náhrady  
21

je likvidace na základě dokladu č. s. 21/33/21.

V Ludgci 21

