

**Znalecký posudek č. 361-13/22**

**Znalec:**



**IČO: 75118262**

**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.:**

**0402/2022/137/13**

**Předmět:** určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemků parc.č. St.89/2 a parc.č.St.91, zapsaných na LV 1487 v katastrálním území Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

**Posudek zpracován ke dni:**

**03.02.2022**

**Číslo vyhotovení:**

**2/3**

**Datum:**

**10.02.2022**

**Počet stran posudku:**

**20**

**Seznam příloh:**

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

- Výpis z KN LV 1487  
- Kopie katastrální mapy  
- Fotodokumentace  
- Cena asfaltové zpevněné plochy

## **A. Zadání**

### **1. Účel posudku**

Účelem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro prodej pozemků. Aktualizace vlastního znaleckého posudku 59/21.

### **2. Znalecký úkol**

Úkolem znaleckého posudku je určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemků parc.č. St. 89/2 a parc.č. St.91, zapsaných na LV 1487 v katastrálním území Přívoz, 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 22.08 2021. Ověření stavu bylo znalcem provedeno dne 03.02.2022.

### 2. Podklady pro vypracování posudku

Podklady vztahující se k oceňované nemovité věci:

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený k datu 09.02.2021 Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – dálkovým přístupem LV 1487 (viz příloha č.1)
- Kopie katastrální mapy nemovitostí vyhotovená k datu 30.01.2022 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz (viz příloha č.2)
- Vlastní znalecký posudek č.59/21 z 31.8.2021

Literatura a veřejně dostupné podklady:

- BRADÁČ, POLÁK : Úřední oceňování majetku 2022, CERM Brno, 2022
- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: Soudní inženýrství, CERM Brno, 1999
- BRADÁČ A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM Brno, 2021
- BRADÁČ A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, LINDE Praha, 2009
- Oceňovací program NEM Express AC firmy PLUTO-OLT spol. s r.o.
- <http://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
- <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- <http://gisova.ostrava.cz/>
- <https://smlouvy.gov.cz/>
- Územní plán města Ostravy
- Cenová mapa č.22 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., vyhlášky č.488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb..

Cenové údaje pro určení obvyklé ceny:

- Cenové údaje z KN:
  - č.řízení v KN V- 13035/2020-807
  - č.řízení v KN V- 5487/2021-807
  - č.řízení v KN V- 13531/2021-807
  - č.řízení v KN V- 15566/2021-807
  - č.řízení v KN V- 4362/2021-807

## C. Nález

### 1. Identifikační údaje

Okres:	CZ0806	Ostrava - město
Obec:	554821	Ostrava
Kat. území:	713767	Přívoz

### 2. Vlastnické právo

LV 1487 - 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 oceňovaným nemovitým věcem zřízena zástavní práva.

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

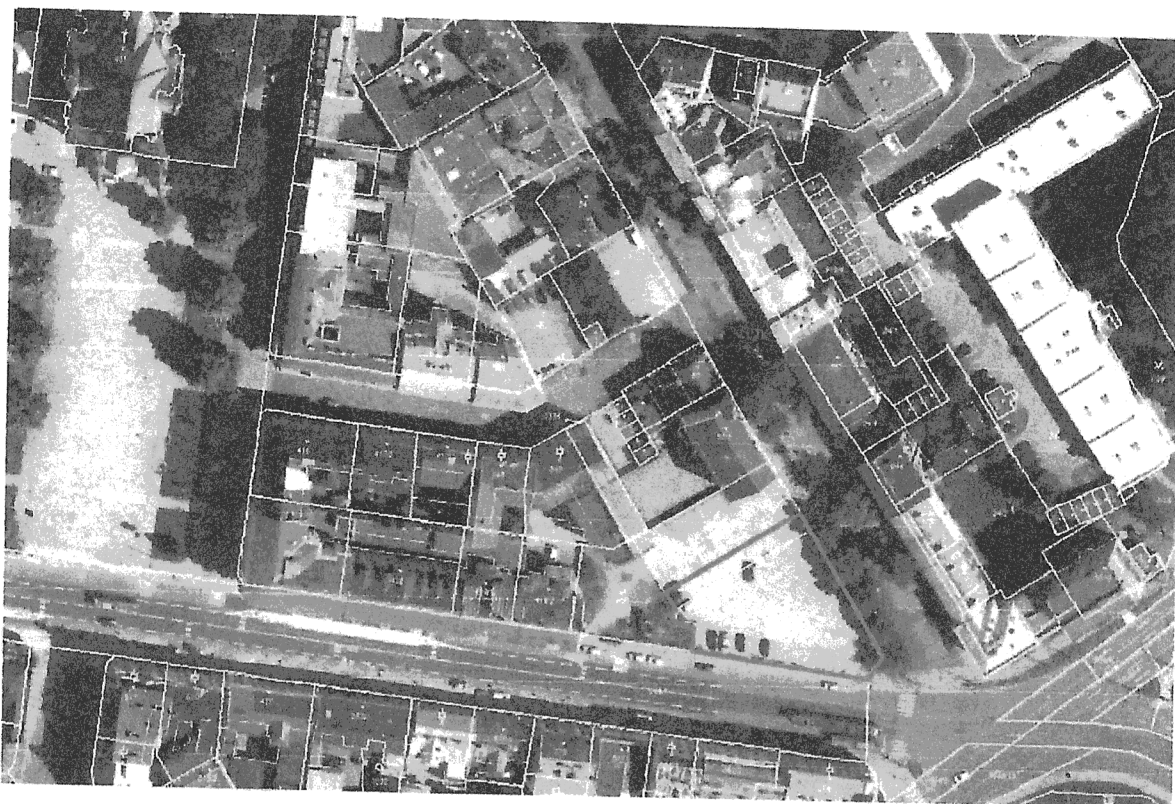
### 3. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. St. 89/2 a parc.č.St. 91, zapsaných na LV 1487 v katastrálním území Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

V místě se oceňované nemovité věci nachází v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, na křižovatce ulic Nádražní a Macharova, v centru katastrálního území i místní části Přívoz. Jedná se o pozemky stavební – původně zastavěné bytovými domy, které byly v minulosti odstraněny. V okolí se nachází Bytové domy a administrativní budovy, s občanskou vybaveností v 1. nadzemním podlaží. V cenové mapě města Ostravy č. 22 se pozemky nachází v ploše s cenou 2000 Kč/m<sup>2</sup>. Ostrava je statutární město.

Dle platného územního plánu se pozemky parc.č. St.89/2 a St.91 nachází v ploše „**Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení**“. a slouží k bydlení a občanskému vybavení integrovanému převážně v domech městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní 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, budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území (např. obchody, služby, administrativa, úřady, soudy, kulturní, vzdělávací, sportovní, společenská a církevní zařízení, stravování, ubytování, vědecko technologická zařízení, zdravotní a sociální zařízení – ordinace, domovy důchodců, charitativní zařízení) samostatné nebo integrované do domů s bydlením.





- **Pozemek parc.č. St. 89/2**

Pozemek parc.č. St. 89/2 je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří - zbořeníště. Na pozemku se nachází zpevněná betonová plocha užívaná jako parkoviště, která není předmětem ocenění. V pozemku se, vzhledem k tomu, že byl původně zastavěn, nenachází žádné inženýrské sítě. Do pozemku pouze zasahují ochranná pásma inženýrských sítí umístěných v sousedních pozemcích (vedení silové NN, vedení NN pro veřejné osvětlení, STL plynovod a sdělovací vedení spojové). Pozemek je možno napojit na všechny inženýrské sítě. Celková výměra pozemku činí 207 m<sup>2</sup>.

- **Pozemek parc.č. St. 91**

Pozemek parc.č. St. 91 je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří - zbořeníště. Na pozemku se nachází zpevněná betonová plocha užívaná jako parkoviště, která není předmětem ocenění. V pozemku se, vzhledem k tomu, že byl původně zastavěn, nenachází, kromě STL plynovodu a podzemního kabelového vedení VN na jeho jižním okraji žádné inženýrské sítě. Do pozemku pouze zasahují ochranná pásma inženýrských sítí umístěných v sousedních pozemcích (vedení silové NN a VN, vedení NN pro veřejné osvětlení, STL plynovod a sdělovací vedení spojové). Pozemek je možno napojit na všechny inženýrské sítě. Celková výměra pozemku činí 1098 m<sup>2</sup>.

#### **4. Použitá metodika ocenění**

**Obvyklá cena** je dle zák. 151/1997 Sb. definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se

nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.**

Výše popsaná obvyklá cena je tedy cena, za jakou by mohla být označená nemovitost v daném čase a místě prodána či koupena.

**Tržní hodnota** je definována pro účely zákona č. 151/1997 Sb., kde se tržní hodnotou rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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 použity tyto metody:**

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

Pro stanovení v místě a čase obvyklé ceny pozemků bude použita **Indexová porovnávací metoda** - popis metody je uveden níže.

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

## **5. Obsah posudku**

### **1. Určení obvyklé ceny**

- 1.a) Pozemek parc.č. St. 89/2
- 1.b) Pozemek parc.č. St. 91

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

- 2.a) Pozemek parc.č. St. 89/2
- 2.b) Pozemek parc.č. St. 91

## D. Posudek

### 1. Určení obvyklé ceny

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.

### Indexová porovnávací metoda

#### 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*  $IS_{I-X}$ . 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 vynásobíme získaným *indexem oceňovaného pozemku*  $I_o$  a obdržíme odhad *jednotkové ceny oceňovaného pozemku*  $JCO$ .  $I_s$ ,  $I_o$  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 – Infrastruktura / věcná břemena
- F – Speciální charakteristiky volitelné

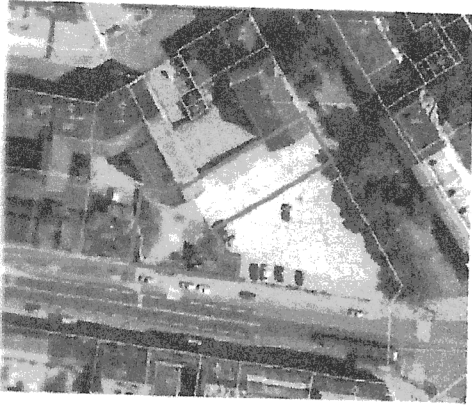
**Porovnávací pozemky:** Pro porovnání byly dohledány a použity ceny pozemků, zařazených dle ÚPD do ploch „smíšené – bydlení a občanské vybavení či služby, popřípadě takto užívané“, jejichž prodej proběhl v letech 2020 - 2021, dle cenových údajů dostupných ze smluv a z cenových údajů katastru nemovitostí, a to v obdobných lokalitách katastrálního území Přívoz, a v katastrálním území Moravská Ostrava, které sousedí s lokalitou oceňovaného pozemku.

#### Oceňované pozemky

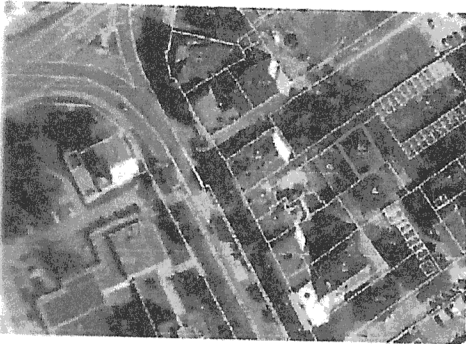
2021



V ocenění je rovněž zohledněn vliv inflace na ceny nemovitostí, kdy indexy cen nemovitostí v ČR od roku 2016 do roku 2019 dle ČSÚ meziročně stoupaly průměrně o 10%. Poté, vzhledem ke zrušení daně z nabytí nebyly ceny sledovány. Nárůst ceny od doby převodu nemovitých věcí, vzhledem k poloze pozemků a jejich typu je uvažován ve výši cca 12% ceny ročně\*, a to v roce prodeje 2020. Což je reprezentováno snížením hodnotícího koeficientu F na hodnotu 0,88.



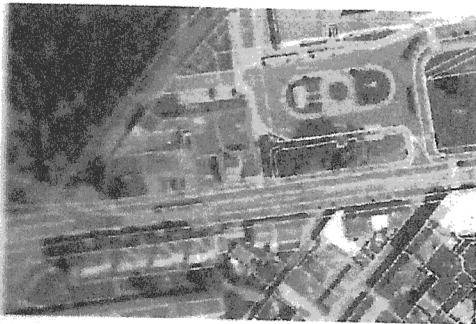
1) Pozemky parc.č. St.89/1 a parc.č.St.402, nacházející se na ulici **Nádražní**, v k.ú. Přívoz, v sousedství oceňovaných pozemků, v širším centru města, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště, a mají výměru celkem 1175 m<sup>2</sup>. Cena 2.348.825,- Kč. Jedná 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 09/2020. Prodejní jednotková cena cca 1.999,- Kč/m<sup>2</sup>.



2) Pozemek parc.č. 1177/7, nacházející se na ulici **Škrétova**, v k.ú. Moravská Ostrava, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha - zeleň, a má výměru 239 m<sup>2</sup>. Cena 550.000,- Kč. Jedná se o nezastavěný pozemek, vhodný k další výstavbě, v okolí oceňovaných pozemků. Pozemek s věcným břemenem vedení. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy smíšené, bydlení a občanské vybavení“. Prodej 03/2021. Prodejní jednotková cena cca 2.301,- Kč/m<sup>2</sup>.



3) Pozemky parc.č. St.382/1 a St. 365, nacházející se na ulici **Chopinova**, v k.ú. Přívoz, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště a mají výměru celkem 1602 m<sup>2</sup>. Cena 2.723.400,- Kč. Jedná se o nezastavěné pozemky, vhodné k další výstavbě. Pozemek s věcným břemenem vedení. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy smíšené bydlení a občanské vybavení. Prodej 07/2021. Prodejní jednotková cena cca 1.700,- Kč/m<sup>2</sup>.



4) Pozemky parc.č. St.280, St.281/2 a parc.č.St.282/1, nacházející se na ulici **28.října**, v katastrálním území Hulváky, v obdobné lokalitě jako pozemky oceňované, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště. Pozemky s drobným VB, bez vlivu na cenu, mají výměru celkem 774 m<sup>2</sup>. Cena 2.498.000,- Kč. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy smíšené, bydlení a občanské vybavení, v menší části navazující na ul. 28.října „plochy pozemních komunikací“. Prodej 07/2021. Prodejní jednotková cena cca 3.227,- Kč/m<sup>2</sup>.



5) Pozemek parc.č. 1189/9 v k.ú. Moravská Ostrava, na ulici **Suchardova**, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha – manipulační plocha a má výměru celkem 1671 m<sup>2</sup>. Pozemky vhodné k investiční výstavbě dle ÚP v ploše smíšené - bydlení a občanské vybavení. Cena 5.200.000,- Kč, včetně zpevněné plochy. Odpočet zpevněné plochy cca 640 Kč/m<sup>2</sup> – dle ceny zjištěné podle

platného cenového předpisu, viz příloha č.4. Prodejní jednotková cena po odečtení ceny zpevněné plochy 2.472 Kč/m<sup>2</sup>. Prodej 03/2021.



## Srovnávací pozemky

Název Jednotlivé indexy	Jednotková cena [Kč / m <sup>2</sup> ]	Celkový index	Upravená jedn.cena [Kč / m <sup>2</sup> ]
Nádražní A:1,00, B:1,00, C:1,00, D:1,00, E:1,00, F:0,88	1 999,00	0,88	2 271,59
Škrétova A:1,00, B:0,98, C:1,00, D:1,00, E:0,95, F:1,00	2 301,00	0,93	2 474,19
Chopinova A:0,95, B:1,00, C:1,00, D:0,95, E:0,95, F:1,00	1 700,00	0,86	1 976,74
28.října A:1,05, B:1,00, C:1,00, D:1,10, E:1,00, F:1,00	3 227,00	1,16	2 781,90
Suchardova A:1,00, B:1,00, C:1,00, D:1,10, E:1,00, F:1,00	2 472,00	1,10	2 247,27
<b>Výchozí průměrná jednotková cena srovnávacích pozemků</b>			<b>2 350,34 Kč/m<sup>2</sup></b>

## 1.a) Pozemek parc.č. St. 89/2

Koefficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	Okrajové části obce	1,00
B	Typ stavebního pozemku	Stavební volný	1,00
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,00
D	Obchodní, průmyslová poloha	Občanská vybavenost+byty	1,00
E	Infrastruktura	Velmi dobrá/bez VB	1,00
F	Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou	1,00
Celkový index oceňovaných pozemků		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	1,00
Jednotková cena oceňovaných pozemků		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m <sup>2</sup> 2.350,34
Obvyklá cena pozemku parc.č. St.89/2:		Výměra 207 m <sup>2</sup>	Kč 486.520,38
<b>Obvyklá cena pozemku parc.č. St. 89/2 po zaokrouhlení :</b>		Výměra 207 m <sup>2</sup>	<b>Kč 486.500,00</b>

## 1.b) Pozemek parc.č. St. 91

Koefficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	Okrajové části obce	1,00
B	Typ stavebního pozemku	Stavební volný	1,00
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,00
D	Obchodní, průmyslová poloha	Občanská vybavenost+byty	1,00
E	Infrastruktura	Velmi dobrá	1,00
F	Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou	1,00
Celkový index oceňovaných pozemků		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	1,00
Jednotková cena oceňovaných pozemků		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m <sup>2</sup> 2.350,34
Obvyklá cena pozemku parc.č. St. 91:		Výměra 1098 m <sup>2</sup>	Kč 2.580.673,32
<b>Obvyklá cena pozemku parc.č. St. 91 po zaokrouhlení:</b>		Výměra 1098 m <sup>2</sup>	<b>Kč 2.580.700,00</b>

\* Sledováním cen nemovitostí a jejich změn se dlouhodobě zabývá Hypoteční banka, která vydává HB indexy cen nemovitostí k bydlení. Meziročně došlo od 2Q/ 2020 k nárůstu cen u

bytů o 14,8%, u rodinných domů o 12,9% a u pozemků k bydlení o 18,7%. V tomto případě, jelikož se jedná o méně lukrativní oblast, vhodnou i k bydlení, bude cena upravena cca o 12 %.

## 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Moravskoslezský  
 Okres: Ostrava-město  
 Obec: Ostrava  
 Katastrální území: Přívoz  
 Počet obyvatel: 284 982  
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1.113,00 Kč/m<sup>2</sup>  
 Cena v cenové mapě č.22, stavebních pozemků města Ostrava 2.000,00 Kč/m<sup>2</sup>

### 2.a) Pozemek parc.č. St.89/2

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	St.89/2	207	2000,00	414 000,-
- zjištěná cena celkem			=	414 000,- Kč

### 2.b) Pozemek parc.č. St.91

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	St.91	1098	2000,00	2.196.000,-
- zjištěná cena celkem			=	2 196.000,- Kč

## E. Odůvodnění

### Rekapitulace cen

Rozdělení jednotlivých pozemků:	Obvyklá cena	Zjištěná cena
Pozemek parc.č. St. 89/2 o výměře 207 m <sup>2</sup>	486.500,- Kč	414.000,- Kč
Pozemek parc.č. St. 91 o výměře 1098 m <sup>2</sup>	2.580.700,- Kč	2.196.000,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>3.067.200,- Kč</b>	<b>2.610.000,- Kč</b>

Obvyklá cena je v tomto případě určena na základě skutečně sjednaných cen prodaných pozemků v okolních lokalitách, srovnatelných s lokalitou oceňovaného pozemku.

Skutečné ceny, zaplacené při transakci, týkající se předmětů oceněných nemovitostí, se mohou lišit od výsledných hodnot, stanovených v tomto posudku díky aspektům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce a další aspekty, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Jelikož vlivem pandemie byla a 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.

## F. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemků parc.č. St. 89/2 a parc.č. St. 91, zapsaných na LV 1487 v katastrálním území Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

### Rekapitulace

Rozdělení jednotlivých pozemků:	Obvyklá cena
Pozemek parc.č. St. 89/2 o výměře 207 m <sup>2</sup>	486.500,- Kč
Pozemek parc.č. St. 91 o výměře 1098 m <sup>2</sup>	2.580.700,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>3.067.200,- Kč</b>

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

Obvyklá cena nemovitých věcí a to:

- pozemků parc.č. St. 89/2 a parc.č. St. 91, zapsaných na LV 1487, v katastrálním území Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava-město, určená k datu ocenění činí:

**3.067.200,- Kč**

slovy: Třimilionyšedesátsedmtisícdvěstě Kč

Ceny ve znaleckém posudku jsou určeny bez DPH.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Příloha č.1

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2022 09:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Ostrava

Kres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

zemí: 713767 Přívoz

List vlastnictví: 1487

7 kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	00845451	
<b>Státní správa nemovitostí ve vlastnictví obce</b>		
Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, náměstí Dr. E. Beneše 555/6, Moravská Ostrava, 72929 Ostrava	00845451-002	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
89/2	207	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	menší chráněné území
91	1098	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	menší chráněné území

Právní práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Právní práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Právní práva a další obdobné údaje

Vztahu

Právní vztah se nachází v dobývacím prostoru

Přívoz I

Povinnost k

Parcela: St. 89/2, Parcela: St. 91

Právní upozornění - Bez zápisu

Dobývací tituly a jiné podklady zápisu

Dohoda (dohoda) V1 975/1994 Dohoda o zrušení a vzájemném vypořádání spoluvlastnictví.

POLVZ: 872/1994

Z-2700872/1994-807

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

RČ/IČO: 00845451

Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, náměstí Dr. E. Beneše 555/6, Moravská Ostrava, 72929 Ostrava

00845451-002

Právní práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ: 316/1999

Z-2700316/1999-807

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

RČ/IČO: 00845451

Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, náměstí Dr. E. Beneše 555/6, Moravská Ostrava, 72929 Ostrava

00845451-002

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2022 09:55:03

Příloha č.1

Město: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Parcelní číslo: 713767 Přívoz

List vlastnictví: 1487

V katastrálním území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

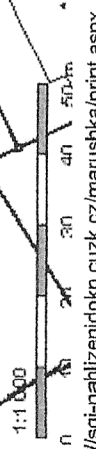
---

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

Úřad: Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.02.2022 09:58:59

Příloha č.2



Pozemek parc.č. St. 89/2

2021



2022



2021



Pozemek parc.č. St. 91

2022



2022



2021





## Cena asfaltové zpevněné plochy

Ocenění je provedeno dle oceňovacího předpisu, platného ke dni prodeje, tj. 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 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	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

### 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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná –	III	0,04

možnost komerčního využití		
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 m <sup>2</sup>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	400,-
Polohový koeficient K <sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 180,32</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 m <sup>2</sup> * 1 180,32 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 180,32 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Předpokládané stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 60 = 50,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	* 0,500
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	= <b>590,16 Kč</b>
Koeficient pp	* 1,082
<b>Cena stavby CS</b>	= <b>638,55 Kč</b>
<b>Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt - zjištěná cena</b>	= <b>638,55 Kč</b>

**Asfaltová zpevněná plocha cena po zakrouhlení: 640,- Kč/m<sup>2</sup>**

Znalecký posudek pro určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemků parc.č. St. 89/2 a parc.č. St. 91, zapsaných na LV 1487 v katastrálním území Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava-město, okres Ostrava-město byl zpracován samostatně níže uvedeným znalcem.

Konzultant nebyl k vypracování tohoto znaleckého posudku přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna.

### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 18.09.2007,č.j.: Spr 3484/07 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 361-13/22.

V Ludgeřovicích 10.02.2022

