

Znalecký posudek č. 012889/2023

Znalec:	Ing. Yvetta Barvíková Vrablovec 24A/1346 747 14 Ludgeřovice IČO: 75118262
Obor zpracovaného znaleckého posudku :	Ekonomika
Odvětví zpracovaného znaleckého posudku:	Oceňování nemovitých věcí
Evidenční číslo posudku znalce:	479-35/23
Zadavatel:	Statutární město Ostrava Prokešovo nám.1803/8 729 30 Ostrava – Moravská Ostrava
Příjemce (zasílací adresa):	Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz nám. Dr. E.Beneše 555/6 729 29 Ostrava – Moravská Ostrava IČO: 00845451
Objednávka č.:	0165/2023/OM
Předmět:	určení ceny obvyklé nemovitých věcí – A) jednotky č. 3062/902 - jiný nebytový prostor v budově č.p. 3062 na pozemku parc.č. 2727/9 včetně podílu na společných částech budovy č.p. 3062 a pozemku parc.č. 2727/9, ve výši 44500/572503 a B) jednotky č. 3062/903 - jiný nebytový prostor v budově č.p. 3062 na pozemku parc.č. 2727/9 včetně podílu na společných částech budovy č.p. 3062 a pozemku parc.č. 2727/9, ve výši 11200/572503, vše zapsáno na LV 5515 a LV 5516 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava – město.
Posudek zpracován ke dni:	15.03.2023
Číslo vyhotovení:	1/3
Datum:	23.03.2023
Počet stran posudku:	34
Seznam příloh:	
Příloha č. 1	- Výpis z KN LV 5516
Příloha č. 2	- Kopie katastrální mapy
Příloha č. 3	- Fotodokumentace

A. Zadání

1. Účel posudku

Účelem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro případný převod vlastnictví (prodej) nemovitých věcí.

2. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení ceny obvyklé nemovitých věcí – **A) jednotky č. 3062/902** - jiný nebytový prostor v budově č.p. 3062 na pozemku parc.č. 2727/9 včetně podílu na společných částech budovy č.p. 3062 a pozemku parc.č. 2727/9, ve výši 44500/572503 a **B) jednotky č. 3062/903** - jiný nebytový prostor v budově č.p. 3062 na pozemku parc.č. 2727/9 včetně podílu na společných částech budovy č.p. 3062 a pozemku parc.č. 2727/9, ve výši 11200/572503, vše zapsáno na LV 5515 a LV 5516 v katastrálním území Moravská Ostrava, 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 15.03.2023, 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 28.02.2023 Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – dálkovým přístupem LV 5516 (viz příloha č.1)
- Kopie katastrální mapy nemovitostí vyhotovená k datu 22.03.2023 na stránkách nahliznidokn.cuzk.cz (viz příloha č.2)
- Částečná kopie Prohlášení vlastníka nemovité věci – č.p. 3062/ č.e.26,28,30,32
- Vlastní znalecký posudek č.79/21 ze dne 22.10.2021
- Vlastní znalecký posudek č.80/21 ze dne 23.10.2021

Literatura a veřejně dostupné podklady:

- BRADÁČ, POLÁK: Úřední oceňování majetku 2023, CERM Brno, 2023
- 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://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- <http://gisova.ostrava.cz/>
- <https://smlouvy.gov.cz/>
- <https://mapy.cz/>
- <https://www.hypotecnibanka.cz/>
- Územní plán města Ostravy
- Cenová mapa č.23 stavebních pozemků města Ostravy
- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č.337/2022 Sb.

Cenové údaje pro určení ceny porovnáním:

č.řízení v KN V- 16178/2020-807
č.řízení v KN V- 2173/2021-807
č.řízení v KN V- 4012/2021-807
č.řízení v KN V- 1722/2022-807

č.řízení v KN V- 16749/2022-807
č.řízení v KN V- 22378/2021-807
č.řízení v KN V- 13381/2022-807
č.řízení v KN V- 14320/2022-807

C. Nález

1. Identifikační údaje

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

2. Vlastnické právo

LV 5516 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 zatěžující nemovité věci. Věcné břemeno je ve prospěch oceňované nemovité věci, zajišťující průchod a příjezd po plochách k tomu určených, nacházejících se v rámci stavby č.p.3106 na pozemku parc.č.2727/50.

3. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je **A) jednotka č. 3062/902** - jiný nebytový prostor v budově č.p. 3062 na pozemku parc.č. 2727/9 včetně podílu na společných částech budovy č.p. 3062 a pozemku parc.č. 2727/9, ve výši 44500/572503 a **B) jednotka č. 3062/903** - jiný nebytový prostor v budově č.p. 3062 na pozemku parc.č. 2727/9 včetně podílu na společných částech budovy č.p. 3062 a pozemku parc.č. 2727/9, ve výši 11200/572503, vše zapsáno na LV 5515 a LV 5516 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava – město.

Jednotky nebytový prostor jsou umístěny v domě s byty a nebytovými prostory na ulici Zelená č.p. 3062 (č.o. 26, 28, 30 a 32) a označeny čísly 902 a 903. Nemovitost se nachází v městské části Moravská Ostrava. V místě je objekt situován v zastavěném území obce, na okraji místní části zvané Šalamouna. Přístup k nemovitostem z asfaltové komunikace, přístup k nemovitostem zajištěn rovněž věcným břemenem. V místě je možnost napojení na zdroj vody, plynu, elektřiny, kanalizace, dálkový zdroj tepla a TUV a kabelové televize. Ostrava je statutárním městem.

V cenové mapě č.23, stavebních pozemků města Ostravy, se pozemek parc.č. 2727/9 nachází v ploše, která je oceněna cenou 1000 Kč/m².

Dle platného územního plánu se oceňované pozemky nachází v ploše „bydlení v bytových domech“, které slouží bydlení v bytových domech v blokové a sídlištní zástavbě městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní převážně bytovou zástavbou o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Hlavní využití pro bytové domy o 3 a více podlažích. Přípustné využití pro občanské vybavení (kromě zařízení obchodu) do 2 000 m² zastavěné plochy (v případě integrace občanského

vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m²) - např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí, z toho zastavitelná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m², dopravní infrastrukturu – silniční, tramvajové, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště a hromadné podzemní a nadzemní garáže pro osobní automobily, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod., technická infrastrukturu - 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



• Jednotka č. 3062/902 – jiný nebytový prostor

Jednotka č. 3062/902 – jiný nebytový prostor, je umístěna v domě s byty a nebytovými prostory, který má jedno podzemní podlaží (dále jen PP) a 9 nadzemních podlaží (dále jen NP). V domě je, ve čtyřech konstrukčních sekcích, celkem 68 bytových jednotek a deset nebytových prostor. V 1.PP se nacházejí, kromě prostor společných pro nebytové jednotky č. 902, 905 a 909 (schodiště, společný prostor, výtah a strojovna výtahu), nebytové jednotky č.903 a 906 (chodba, výtah a strojovna výtahu) a pro nebytovou jednotku č.908 (schodišťový prostor uvnitř pláště 2x) i společné prostory pro všechny jednotky: 2x vstup do domu s vyrovnávacím schodištěm, 2x sklad u vstupu, vstup a koridor ZTO, 4x napojovací uzel ÚT, 4x výtah, 4x schodiště, rampa se vstup. schodištěm, 2x ostatní místnosti, 3x anglické dvorky, 2x prostor se schody, 2x opláštění venkovních krytých schodišť.

V 1.NP a 2.NP se nachází jednak prostory společné pouze pro jednotky nebytových prostor č. 902, 905 a 909 (schodiště, společný prostor, výtah), nebytové jednotky 903 a 906 (výtah) a pro nebytovou jednotku č.908 (schodišťový prostor uvnitř pláště 2x), také ostatní společné prostory 4x vstup, 4x schodiště, 4x kočárkárna, 4x výtah, průchodů a ostatních společných prostor, vč. 2x opláštění venkovních krytých schodišť.

Ve 3. NP se nachází sklepy k bytovým jednotkám a společné prostory: chodby, schodiště, výtahy, větrací průduchy, kočárkárny, sklady, místnosti, prádelny, sušárny a lodžie.

Ve 4.-9. NP se nachází 68 bytových jednotek, chodby, schodiště, větrací průduchy a výtahy, v 9.NP pak dále strojovny výtahů a komory vzduchotechniky.

Celkový popis:

Základy jsou provedeny jako železobetonové základové patky a pásy se svislou izolací. Svislá nosná konstrukce je železobetonová, skeletová a panelová. Střešní konstrukce je plochá, krytina střechy je povlaková bitumenová. Stropní konstrukce jsou panelové s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Schodiště je železobetonové. Dům je napojen na veřejné rozvody vody, plynu, kanalizace, elektřiny, dálkového tepla a TUV a kabelové televize.

Popis nebytového prostoru:

Oceňovaná jednotka je umístěna v části ozn. č.e.26 a 28 ve 2.NP (část v 1.PP) a označena číslem 902. Má omezený přístup z průchodu ve 2.NP a zároveň z 1.NP samostatným schodištěm a výtahem (společné s jednotkou 905 a 909).

Podlahy místností tvoří betonová mazanina, pokrytá částečně kobercem ve vyšetřovnách, denních místnostech, v posilovně, baru (který sloužil jako čekárna), v chodbách a v recepci. V současnosti je veškeré vybavení bývalého nájemce demontováno a odstraněno. V mokřích provozech a v kuchyňce je krytina povlaková – PVC, podlahu sociálních zařízení a ostatních místností tvoří keramická dlažba. Vnitřní povrchy jsou upraveny vápennou omítkou. Sociální zařízení, mokré provozy, kuchyňka a okolí umyvadel je opatřeno keramickými obklady. Stropy jsou opatřeny kazetovými podhledy. Okna jsou původní kovová, hliníková zdvojená, v oknech jsou lamelové žaluzie. Parapety pod okny původní dřevěné s kovovou mřížkou. Dveře jsou dřevěné plné - původní, vstupní dveře z 2.NP kovové hliníkové. Elektroinstalace je provedena 3x400V, jednotka má samostatné měření spotřeby el. energie, vytápění a vody. Vytápění je z dálkového zdroje. Radiátory – litinové žebrové, v místnostech dále 4 konvektory. Zdroj TUV – bojler, je zde rovněž možnost napojení na centrální dodávky TUV. Sociální vybavení tvoří sprcha, umyvadla, která jsou součástí sociálních zařízení i umyvadla v místnostech, dřez, vestavěná vana, a rovněž několik zařízení WC. Místnost v 1.PP užívaná jako sklad je vytápěná s příívodem el.energie, při prohlídce v roce 2023 nebyla přístupná – vchod zastavěný zbožím a nábytkem jiného vlastníka.

Stáří: kolaudace domu 1990, tj stáří k datu ocenění 33 let

Technický stav: k datu ocenění je jednotka v původním, mírně zhoršeném stavu, volná, neprónajátá. V průběh doby, kdy není pronajímána došlo na některých místech k zatečení shora.

Jednotku tvoří tyto místnosti:

č.	ozn.	druh	m ²	č.	ozn.	druh	m ²
1	vstup	místnost	3,50	16	chodba	místnost	32,70
2	recepce	místnost	19,60	17	prostor u výtahu	místnost	8,80
3	bar	místnost	50,8	18	WC	místnost	3,55
4	sklad	místnost	4,15	19	předsín WC	místnost	2,10
5	kuchyň	místnost	2,20	20	WC	místnost	1,15
6	WC personál	místnost	1,25	21	úklid	místnost	1,10
7	předsín WC	místnost	2,35	22	vodoléčba	místnost	43,10
8	WC	místnost	2,55	23	sklad	místnost	3,20
9	předsín WC	místnost	1,90	24	šatna	místnost	11,90
10	WC	místnost	1,60	25	převlékárny	místnost	4,85
11	vyšetřovna	místnost	21,40	26	sprcha	místnost	2,50
12	lékař	místnost	10,20	27	posilovna	místnost	27,10
13	chodba	místnost	14,45	28	magnetoterapie	místnost	31,90
14	elektroléčba	místnost	44,10	29	kancelář	místnost	14,70
15	tělocvičny	místnost	41,90	30	sklad	místnost v 1.PP	34,40

Celková podlahová plocha jednotky: 445,00 m²
 Opotřebení: 50,40 %

• **Jednotka č. 3062/903 – jiný nebytový prostor**

Jednotka č. 3062/903 – jiný nebytový prostor, je umístěna v domě s byty a nebytovými prostory, který má jedno PP a 9 NP. V domě je, ve čtyřech konstrukčních sekcích, celkem 68 bytových jednotek a deset nebytových prostor.

Podrobný popis jednotlivých podlaží, umístění jednotek, společných částí jednotek a prostor viz část A) - jednotka č. 3062/902.

Celkový popis:

Základy jsou provedeny jako železobetonové základové patky a pásy se svislou izolací. Svislá nosná konstrukce je železobetonová, skeletová a panelová. Střešní konstrukce je plochá, krytina střechy je povlaková bitumenová. Stropní konstrukce jsou panelové s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Schodiště je železobetonové. Dům je napojen na veřejné rozvody vody, plynu, kanalizace, elektřiny, dálkového tepla a TUV a kabelové televize.

Popis nebytového prostoru:

Oceňovaná jednotka je umístěna v části ozn. č.e.28 v prvním podzemním podlaží a označena číslem 903. Jednotka se skládá ze dvou místností a má přístup z nákladové rampy v 1.PP a zároveň výtahem z 1.NP (společně s jednotkou 906). Přístup z nákladové rampy je z části p.p.č. 2727/12, která má být převedena na třetí osobu, zároveň má být uzavřena smlouva o věcném břemeni cesty s oprávněním pro tuto jednotku.

Podlahy místností tvoří betonová mazanina. Vnitřní povrchy jsou upraveny vápennou omítkou. Okna jsou hliníková, zdvojená. Dveře jsou dřevěné plné. Elektroinstalace je provedena 230V, jednotka nemá samostatné měření spotřeby el. energie. Vytápění je z dálkového zdroje. Radiátory – ocelové topné registry. V jednotce umístěn hydrant a zabezpečení EZS (v současnosti nezapojeno), pod stropem jednotky prochází část instalací ostatních jednotek. V místnostech se objevují stopy vztlínání zemní vlhkosti.

Technický stav: k datu ocenění je jednotka v původním provedení, volná, nepronažatá.

Stáří: kolaudace domu 1990, tj. stáří k datu ocenění 33 let.

Jednotku tvoří tyto místnosti:

č.	ozn.	druh	m ²	č.	ozn.	druh	m ²
1	místnost	místnost	41,00	2	místnost	místnost	71,00

Celková podlahová plocha jednotky: 112,00 m²
 Opotřebení: 53,60 %

• **Pozemek parc.č. 2727/9**

Je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je zastavěn stavbou č.p. 3062. Pozemek má rovinný charakter s možností přímého napojení na veškeré sítě. Výměra pozemku 1164 m².

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.

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 hodnocení). 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.

Zjištěná cena je cena určená dle platného oceňovacího předpisu, tj. dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů v platném znění a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

5. Obsah posudku

1. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

- 1.A) Jednotka č.3062/902 vč. podílu na spol. částech domu a pozemku parc.č.2727/9
- 1.B) Jednotka č.3062/903 vč. podílu na spol. částech domu a pozemku parc.č.2727/9

2. URČENÍ VĚCNÉ HODNOTY

- 2.A.1) Jednotka č.3062/902 vč. podílu na spol. částech domu a pozemku parc.č.2727/9
- 2.B.1) Jednotka č.3062/903 vč. podílu na spol. částech domu a pozemku parc.č.2727/9
- 2.A.2) Podíl na pozemku parc.č. 2727/9 ve výši spoluvlastnického podílu 44500/572503
- 2.B.2) Podíl na pozemku parc.č. 2727/9 ve výši spoluvlastnického podílu 11200/572503

3. URČENÍ CENY DLE PLATNÉHO OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

- 3.A.1) Jednotka č. 3062/902 vč. podílu na spol. částech domu
- 3.A.2) Podíl na pozemku parc.č. 2727/9 ve výši spoluvlastnického podílu 44500/572503
- 3.B.1) Jednotka č. 3062/903 vč. podílu na spol. částech domu
- 3.B.2) Podíl na pozemku parc.č. 2727/9 ve výši spoluvlastnického podílu 11200/572503

D. Posudek

1. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Porovnání na základě jednotkové ceny - Popis použité metodiky

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita - metoda porovnání na základě jednotkové tržní ceny. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m³ obestavěného prostoru, za m² zastavěné plochy, zastavěné plochy všech podlaží, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé či čisté). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, možnosti rozšíření, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, jsou větší než 1, jeví-li se lepší, jsou menší než 1.

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, pak tvoří jednotkovou cenu oceňovaného objektu. Po vynásobení výměrou objektu je získána jeho porovnávací hodnota.

Pro porovnání byly použity obdobné nebytové jednotky nacházející se v obdobných okrajových lokalitách k.ú. Moravská Ostrava a v sousedním k.ú. Mariánské Hory, jejichž ceny byly sjednány v letech 2020-2022. Ceny objektů budou dále upraveny koeficientem zohledňujícím vliv inflace a nárůstu cen nemovitostí. Sledováním cen nemovitostí a jejich změn se dlouhodobě zabývá Hypoteční banka, která vydává HB indexy cen nemovitostí k bydlení. Meziročně došlo od 4Q/2020 k nárůstu cen u bytů o 18,8%, u rodinných domů o 17,9% a u pozemků k bydlení o 23,2 % rovněž od 4Q/2021 došlo k nárůstu cen u bytů o 11,3%, u rodinných domů o 14,2% a u pozemků k bydlení o 22,2%. Nárůst ceny od doby převodu nemovitých věcí, vzhledem k jejich poloze v centru statutárního města a jejich typu – nebytové prostory je uvažován ve výši 20% u cen sjednaných 4Q/2020 a ve výši 15% u cen sjednaných 1Q/2021, vzhledem k růstu cen nemovitostí v tomto období.

- 1) Jednotka č. 2788/603 v domě č.p. 2788, na pozemku parc.č. 2202/7, v k.ú. Moravská Ostrava, nacházející se na ulici Ahepiukova. Objekt bytového domu s jednotkou určenou pro občanské vybavení obdobného stáří a konstrukce, jedná se o panelový výškový dům. Podíl na společných částech domu a pozemku parc.č. 2202/7 činí 5297/627618. Jednotka se nachází v 1.NP, prostory slouží jako provozovna. Podlahová plocha jednotky činí 52,97 m². Cena nebytové jednotky, včetně podílu na pozemku činí 861.000,-Kč. Prodej 10/2020.
- 2) Jednotka č. 3065/903 v domě č.p. 3065, na pozemku parc.č. 2727/6, v k.ú. Moravská Ostrava, nacházející se na ulici Zelená. Objekt bytového domu s jednotkou určenou pro občanské vybavení stejného stáří a konstrukce, jedná se o sousední blok domů. Podíl na společných částech domu a pozemku parc.č. 2727/6 činí 9510/263785. Jednotka se nachází v 1.NP, prostory slouží jako provozovna. Podlahová plocha jednotky činí 95,10 m². Cena nebytové jednotky, včetně podílu na pozemku činí 1.700.000,-Kč. Prodej 02/2021.
- 3) Jednotka č. 1233/4 v domě č.p. 1233, na pozemku parc.č. St.2101, v k.ú. Mariánské Hory, nacházející se na ulici Gen Hrušky. Objekt stavby občanského vybavení, rozdělený na jednotky, objekt starší cca ze 70 tých let, avšak obdobné panelové konstrukce. Podíl na

společných částech domu a pozemku parc.č. St.2101 činí 153/3639. Jednotka se nachází v 1.NP, prostory slouží jako provozovna. Podlahová plocha jednotky činí 153 m². Cena nebytové jednotky, včetně podílu na pozemku činí 1.900.000,-Kč. Prodej 03/2021.

- 4) Jednotka č. 1691/601 v domě č.p. 1691, na pozemku parc.č. 813/1, v k.ú. Moravská Ostrava, nacházející se na ulici S.K.Neumanna. Objekt bytového domu z počátku 20.století, s jednotkou určenou pro dílnu, v původním stavu. Podíl na společných částech domu a pozemku parc.č. 813/1 činí 22584/103626. Jednotka se nachází v 1.NP, prostory sloužily jako provozovna, v době prodeje volné. Podlahová plocha jednotky činí 225,84 m². Cena nebytové jednotky, včetně podílu na pozemku činí 2.820.000,-Kč. Prodej 01/2022.
- 5) Jednotka č. 3062/904 v domě č.p. 3062, na pozemku parc.č. 2727/9, v k.ú. Moravská Ostrava, nacházející se na ulici Zelená. Objekt bytového domu s jednotkou určenou pro technické vybavení stejného stáří a konstrukce, jedná se o tentýž blok domů. Podíl na společných částech domu a pozemku parc.č. 2727/9 činí 1268/572503. Jednotka se nachází v 1.PP, prostory slouží jako servrovna CETIN. Podlahová plocha jednotky činí 12,68 m². Cena nebytové jednotky, včetně podílu na pozemku činí 150.001,-Kč. Prodej 10/2022.

1.A) Jednotka č.3062/902 vč. podílu na spol. částech domu a pozemku parc.č.2727/9

Podíl na spol. částech domu a pozemku parc.č.2727/9

44500/572503

Užitná plocha:

445,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Ahepjukova 2788/603

Užitná plocha: 52,97 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodej 10/2020	1,20
K2 Velikosti objektu - mnohem menší do cca 50 m2	0,70
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Umístění a přístup k jednotce - přístup z ulice	0,90
K8 Komerční využití - obchodní jednotka - služby	0,90



Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
861 000	52,97	16 254	0,68	11 053

Název: Zelená 3065/903

Užitná plocha: 95,10 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodej 02/2021	1,15
K2 Velikosti objektu - mnohem menší - cca 100-200 m2	0,80
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší - část zařízení	0,90
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Umístění a přístup k jednotce 1.NP - přístup z ulice	0,90
K8 Komerční využití - obchodní jednotka - prodejna	0,80



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 700 000	95,10	17 876	0,60	10 726

Název: Gen. Hrušky 1233/4

Užitná plocha: 153,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodej 03/2021	1,15
K2 Velikosti objektu - mnohem menší 100 - 200 m2	0,80
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku – pozemek není	1,05
K7 Umístění a přístup k jednotce - přístup z ulice 1.NP	0,90
K8 Komerční využití - obchodní jednotka - služby	0,90



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 900 000	153,00	12 418	0,82	10 183

Název: S.K.Neumanna 1691/901

Užitná plocha: 225,84 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodej 01/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - menší 200 - 300 m2	0,90
K3 Poloha - mnohem lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - horší, zastaralé	1,10
K5 Celkový stav - horší, nutnost rekonstrukce	1,10
K6 Vliv pozemku - přístup na dvorek - zahradu	0,90
K7 Umístění a přístup k jednotce v 1. NP, přístup ze společných prostor	1,00
K8 Komerční využití - Omezené, rozděleno na 2 části	1,05



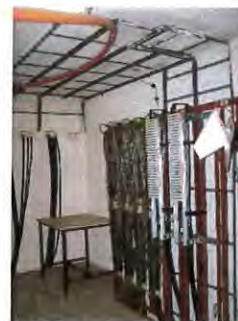
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 820 000	225,84	12 487	0,87	10 864

Název: Zelená 3062/904

Užitná plocha: 12,68 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodej 10/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - Mnohem menší do 20 m2	0,65
K3 Poloha - Srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Omezené, téměř bez vybavení	1,10
K5 Celkový stav - Srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - Bez vlivu	1,00
K7 Umístění a přístup k jednotce - Jednotka v 1.PP	1,05
K8 Komerční využití - Bez možnosti - tech. infrastruktura	1,10



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
150 001	12,68	11 830	0,83	9 819

Minimální jednotková porovnávací cena	9 819 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 529 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 053 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	10 529 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	445,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 685 405 Kč
Výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení	4 685 000 Kč

Obvyklá cena nebytové jednotky 3062/902: 4.685.000,- Kč

1.B) Jednotka č.3062/903 vč. podílu na spol. částech domu a pozemku parc.č.2727/9

Podíl na spol. částech domu a pozemku parc.č.2727/9 11200/572503

Užitná plocha: 112,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Ahepjukova 2788/603				
Užitná plocha: 52,97 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Prodej 10/2020			1,20	
K2 Velikosti objektu - menší do cca 50 m ²			0,90	
K3 Poloha - mírně horší			1,05	
K4 Provedení a vybavení - mnohem lepší			0,80	
K5 Celkový stav – lepší údržba			0,90	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Umístění a přístup k jednotce - přístup z ulice 1.NP			0,75	
K8 Komerční využití - obchodní jednotka - služby			0,80	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
861 000	52,97	16 254	0,49	7 964



Název: Zelená 3065/903				
Užitná plocha: 95,10 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Prodej 02/2021			1,15	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - mnohem lepší			0,80	
K5 Celkový stav - lepší údržba			0,90	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Umístění a přístup k jednotce - 1.NP - přístup z ulice			0,75	
K8 Komerční využití - obchodní jednotka - prodejna			0,70	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 700 000	95,10	17 876	0,43	7 687



Název: Gen. Hrušky 1233/4**Užitná plocha:** 153,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Prodej 03/2021	1,15
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - mnohem lepší	0,85
K5 Celkový stav – lepší údržba	0,90
K6 Vliv pozemku - bez pozemku	1,05
K7 Umístění a přístup k jednotce - přístup z ulice 1.NP	0,75
K8 Komerční využití - obchodní jednotka - služby	0,80



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 900 000	153,00	12 418	0,58	7 202

Název: S.K.Neumanna 1691/901**Užitná plocha:** 225,84 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Prodej 01/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - větší 200 - 300 m ²	1,05
K3 Poloha - mnohem lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - větší rozsah, zastaralé	0,95
K5 Celkový stav - horší, nutnost rekonstrukce	1,05
K6 Vliv pozemku - přístup na dvorek - zahradu	0,90
K7 Umístění a přístup k jednotce - v 1. NP, přístup ze společných prostor	0,85
K8 Komerční využití - Omezené, rozděleno na 2 části	0,90



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 820 000	225,84	12 487	0,61	7 617

Název: Zelená 3062/904**Užitná plocha:** 12,68 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Prodej 10/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - menší do 20 m ²	0,85
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - tech. vybavení	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Umístění a přístup k jednotce - Jednotka v 1.PP	0,90
K8 Komerční využití - tech. infrastruktura	0,95



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
150 001	12,68	11 830	0,69	8 163

Minimální jednotková porovnávací cena

7 202 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

7 727 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

8 163 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	7 727 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	112,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	865 424 Kč

1.B) Obvyklá cena nebytové jednotky 3062/903:

865.000,- Kč

2. URČENÍ VĚCNÉ. HODNOTY

2.A.1) Jednotka č.3062/902 vč. podílu na spol. částech domu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu
podlahové plochy

3062/902:

445 * 1,00 = 445,00 m²

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:

445,00 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	sociální zázemí	S	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	kovová hliníková	N	100
14. Povrchy podlah	koberec, dlažba	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	C	100
21. Ohřev teplé vody	dálkový ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100

25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,16
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9116

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílů

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,93	33	150	22,00	1,3046
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100,00	1,00	18,20	19,96	33	120	27,50	5,4890
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	9,21	33	120	27,50	2,5328
4. Krov, střecha	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,38	33	120	27,50	1,4795
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,52	33	50	66,00	1,6632
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,77	33	50	66,00	0,5082
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,25	33	60	55,00	3,4375
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,18	33	40	82,50	2,6235
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,43	33	40	82,50	1,1798
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,18	33	120	27,50	0,8745
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,62	33	50	66,00	2,3892

13. Okna	N	5,30	100,00	1,54	8,16	8,95	33	50	66,00	5,9070
14. Povrchy podlah	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,29	33	40	82,50	2,7143
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,27	33	50	66,00	3,4782
16. Elektroinstalace	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,59	33	50	66,00	3,6894
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,44	33	50	66,00	0,2904
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,51	33	50	66,00	2,3166
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,40	33	50	66,00	2,2440
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,41	33	50	66,00	1,5906
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,28	33	40	82,50	3,5310
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,43	33	40	82,50	1,1798

Opotřebení: 50,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9116
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	20 227,83
Plná cena: 445,00 m ² * 20 227,83 Kč/m ²	=	9 001 384,35 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 50,4 % /100)	*	0,496
Nákladová cena C _{JN}	=	4 464 686,64 Kč

2.A.1) Nákladová cena – Věcná hodnota jednotky 3062/902 = 4 464 690,00 Kč

2.B.1) Jednotka č.3062/903 vč. podílu na spol. částech domu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
3062/902:	112 * 1,00 = 112,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	112,00 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100

10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	požární hydranty, EZS	S	100
26. Instalační pref. jádra	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,68
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7868

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,87	33	150	22,00	1,5114
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100,00	1,00	18,20	23,13	33	120	27,50	6,3608
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	10,68	33	120	27,50	2,9370
4. Krov, střecha	S	4,90	100,00	1,00	4,90	6,23	33	120	27,50	1,7133
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,92	33	50	66,00	1,9272
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,89	33	50	66,00	0,5874
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100,00	1,00	5,70	7,24	33	40	82,50	5,9730
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,69	33	40	82,50	3,0443
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,69	33	120	27,50	1,0148
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,19	33	40	82,50	3,4568
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,74	33	40	82,50	5,5605
14. Povrchy podlah	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,75	33	40	82,50	1,4438
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	6,10	33	40	82,50	5,0325
16. Elektroinstalace	S	5,10	100,00	1,00	5,10	6,48	33	40	82,50	5,3460
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,51	33	50	66,00	0,3366
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,65	33	40	82,50	1,3613
25. Ostatní	S	5,70	100,00	1,00	5,70	7,24	33	40	82,50	5,9730
Opotřebení:									53,6 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7868
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	17 458,60
Plná cena: 112,00 m ² * 17 458,60 Kč/m ²	=	1 955 363,20 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 53,6 % /100)	*	0,464
Nákladová cena C_{JN}	=	907 288,52 Kč

2.B.1) Nákladová cena – Věcná hodnota jednotky 3062/903 = **907 290,00 Kč**

2.A.2) Podíl na pozemku parc.č. 2727/9 ve výši spoluvlastnického podílu 44500/572503

2.B.2) Podíl na pozemku parc.č. 2727/9 ve výši spoluvlastnického podílu 11200/572503

Indexová porovnávací metoda pro určení věcné hodnoty 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* 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* Io a obdržíme *odhad jednotkové ceny oceňovaného pozemku* JCO . Is , Io 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
F – Speciální charakteristiky volitelné

Porovnávací pozemky: Pro porovnání byly použity ceny obdobných pozemků pod místními či účelovými, veřejně přístupnými komunikacemi nebo vykupované případně k jejich rozšíření, jejichž prodej proběhl 11/2021 až 09/2022, dle cenových údajů dostupných ze smluv a z cenových údajů katastru nemovitostí, vše v katastrálních územích statutárního města Ostrava. V ocenění jsou zohledněna věcná břemena. Ceny budou dále upraveny koeficientem zohledňujícím vliv inflace a nárůstu cen nemovitostí. Sledováním cen nemovitostí a jejich změn se dlouhodobě zabývá Hypoteční banka, která vydává HB indexy cen nemovitostí k bydlení. Meziročně došlo od 4Q/2021 k nárůstu cen u pozemků k bydlení o 22,2%. Nárůst ceny od doby převodu nemovitých věcí, vzhledem k jejich poloze v centru statutárního města a jejich typu je uvažován ve výši o 10% ročně v roce 2021, což bude zohledněno úpravou koeficientem F ve výši 0,90.

- 1) Pozemek parc.č. 4101, v k.ú. Moravská Ostrava, nacházející se na ulici **P.Kříčky**, je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří a má výměru 875 m². Cena 1.640.000,- Kč. Jedná se o pozemek pod stavbou budovy občanské vybavenosti č.p. 2863. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení v bytových domech“. Pozemek bez VB. Prodejní jednotková cena cca **1.874,- Kč/m²**. Prodej 11/2021. (CM23 1.290 Kč/m²)
- 2) Pozemek parc.č. 1242/112, v k.ú. Moravská Ostrava, nacházející se na ulici **Bachmačská**, uprostřed městské zástavby, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha - zeleň a má výměru 66 m². Cena 118.800,- Kč. Pozemek doplňující užívání stavby bytového domu č.p. 2080. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení v bytových domech“. Pozemek s drobným věcným břemenem. Prodejní jednotková cena cca **1.800,- Kč/m²**. Prodej 08/2022. (CM23 1.800 Kč/m²)
- 3) Pozemek parc.č. 151/19, v k.ú. Mariánské Hory, nacházející se na ulici **M. Pujmanové** uprostřed městské zástavby, je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada a má výměru 49 m². Cena 84.770,- Kč. Pozemek doplňující užívání stavby rodinného domu č.p. 849 se 3 bytovými jednotkami. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení v bytových domech“. Pozemek bez věcných břemen. Prodejní jednotková cena cca **1.730,- Kč/m²**. Prodej 09/2022 (CM23 1.100 Kč/m²)

Srovnávací pozemky

Název Jednotlivé indexy	Jednotková cena [Kč / m ²]	Celkový index	Upravená jedn.cena [Kč / m ²]
P.Kříčky A:1,00, B:1,00, C:1,00, D:1,10, E:1,00, F:0,90	1 874,00	0,99	1 892,93
Bachmačská A:1,00, B:1,00, C:1,00, D:1,00, E:0,98, F:1,00	1 800,00	0,98	1 836,73
M. Pujmanové A:0,95, B:1,00, C:1,00, D:1,00, E:1,00, F:1,00	1 730,00	0,95	1 821,05

Výchozí průměrná jednotková cena srovnávacích pozemků

1 850,24 Kč/m²

Korekce výchozí ceny

Oceňovaný pozemek:

Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	Zastavěné území obce	1,00
B	Typ pozemku	Stavební	1,00
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,00
D	Obchodní/průmyslová poloha	Obytná x občanská	1,00

<i>E</i>	Infrastruktura/ VB	Dobrá/ nejsou	1,00
<i>F</i>	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 ² 1 850,24
Věcná hodnota pozemku parc.č.2727/9:		Výměra 1164 m ²	Kč 2.153.679,36
2.A.2) Věcná hodnota spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č.2727/9:		44500/572503	Kč 167.400,00
2.B.2) Věcná hodnota spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č.2727/9:		11200/572503	Kč 42.130,00

3. ZJIŠTĚNÍ CENY DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č.337/2022 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Údaje společné pro ocenění části A) i B):

Kraj: Moravskoslezský
 Okres: Ostrava-město
 Obec: Ostrava
 Katastrální území: Moravská Ostrava
 Počet obyvatel: 279 791

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 1\,668,00 \text{ Kč/m}^2$
 Cena pozemků dle cenové mapy č.23 stavebních pozemků Města Ostravy **1 000,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce:	III	1,00
8. Poloha obce:	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce:	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Obchodní centra	II	0,02
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,015$$

3.A.1) Jednotka č. 3062/902 vč. podílu na spol. částech domu

Postup výpočtu plné ceny viz část 2.A)

Plná cena:	445,00 m ² * 20 227,83 Kč/m ²	=	9 001 384,35 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 50,4 % /100)		*	0,496
Nákladová cena CJ_N		=	4 464 686,64 Kč
Koeficient pp		*	1,015
Cena CJ		=	4 531 656,94 Kč

$$\text{3.A.1) zjištěná cena nebytové jednotky bez podílu na pozemku:} = 4 531 660,00 \text{ Kč}$$

3.A.2) Podíl na pozemku parc.č. 2727/9 ve výši spoluvlastnického podílu 44500/572503

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2727/9	1 164	900,00	1 047 600,-
Cenová mapa - celkem		1 164		1 047 600,-

$$\text{- zjištěná cena pozemku parc.č. 2727/9:} = 1 047 600,- \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 047 600,- Kč
 Spoluvlastnický podíl: 44 500 / 572 503
 Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 047 600,- Kč * 44 500 / 572 503 81 428,74

3.A.2) zjištěná cena spoluvlastnického podílu na pozemku: 81 430,- Kč

3.B.1) Jednotka č. 3062/903 vč. podílu na spol. částech domu

Postup výpočtu plné ceny viz část 2.B)

Plná cena:	112,00 m ² * 17 458,60 Kč/m ²	=	1 955 363,20 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 53,6 % /100)		*	0,464
Nákladová cena CJ_N		=	907 288,52 Kč
Koeficient pp		*	0,798
Cena CJ		=	724 016,24 Kč

3.B.1) zjištěná cena nebytové jednotky bez podílu na pozemku = 724 020,00 Kč

3.B.2) Podíl na pozemku parc.č. 2727/9 ve výši spoluvlastnického podílu 11200/572503

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2727/9	1 164	900,00	1 047 600,-
Cenová mapa - celkem		1 164		1 047 600,-

- zjištěná cena pozemku parc.č. 2727/9: = 1 047 600,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 047 600,- Kč
 Spoluvlastnický podíl: 11 200 / 572 503
 Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 047 600,- Kč * 11 200 / 572 503 + 20 494,43

3.B.2) zjištěná cena spoluvlastnického podílu na pozemku: 20 490,- Kč

E. Odůvodnění

Rekapitulace cen	Obvyklá cena	Věcná hodnota	Zjištěná cena
A.1) Nebytová jednotka č. 3062/902	X	4.464.690,- Kč	4.531.660,- Kč
A.2) Podíl na pozemku parc.č.2727/9	X	167.400,- Kč	81.430,- Kč
A) Jednotka č. 3062/902, včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 445000 / 572503	4.685.000,- Kč	4.632.090,- Kč	4.613.090,- Kč
B.1) Nebytová jednotka č. 3062/903	X	907.290,- Kč	724.020,- Kč
B.2) Podíl na pozemku parc.č.2727/9	X	42.130,- Kč	20.490,- Kč
B) Jednotka č. 3062/903, včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 112000 / 572503	865.000,- Kč	949.420,- Kč	744.510,- Kč

Obvyklá cena je v tomto případě určena na základě skutečně sjednaných cen prodaných nemovitých věcí – nebytových jednotek, v lokalitách, srovnatelných s lokalitou oceňovaného pozemku.

Věcná hodnota stavby (nákladová cena) zohledňuje v maximální míře stavebně technický stav nemovité věci, tzn její stáří, stav a opotřebení. **Věcná hodnota pozemků** je určena ve výši obvyklé ceny pozemků určené porovnáním.

Určení ceny zjištěné je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č.337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Jelikož je současná globální i tuzemská makroekonomická situace značně narušena, stanovení obvyklé ceny předmětného majetku nepředpokládá, pro další vývoj zhoršení situace a s tím i související hospodářskou recesi. Údaje uvedené ve znaleckém posudku počítají s tím, že vývoj cen bude probíhat nadále v optimálních podmínkách trhu.

Byla provedena kontrola postupu a nebyly zjištěny žádné nedostatky.

F. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo určení ceny obvyklé nemovitých věcí – **A) jednotky č.3062/902** - jiný nebytový prostor v budově č.p. 3062 na pozemku parc.č. 2727/9, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 3062 a pozemku parc.č. 2727/9, ve výši 44500/572503 a **B) jednotky č. 3062/903** - jiný nebytový prostor v budově č.p. 3062 na pozemku parc.č. 2727/9, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 3062 a pozemku parc.č. 2727/9, ve výši 11200/572503, vše zapsáno na LV 5515 a LV 5516 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava – město.

Rekapitulace cen	Obvyklá cena
A) Jednotka 3062/902, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 445000 / 572503:	4.685.000,- Kč
B) Jednotka 3062/903, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 112000 / 572503:	865.000,- Kč

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

A) Obvyklá cena jednotky č.3062/902 – jiný nebytový prostor v budově č.p. 3062 na pozemku parc.č. 2727/9 včetně podílu na společných částech budovy č.p. 3062 a pozemku parc.č. 2727/9, ve výši 44500/572503, zapsaných na LV 5515 a LV 5516 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava – město, určená k datu ocenění činí:

4.685.000,- Kč

slovy: Čtyřimilionyšestsetosmdesátpěttisíc Kč.

B) Obvyklá cena jednotky č. 3062/903 – jiný nebytový prostor v budově č.p. 3062 na pozemku parc.č. 2727/9 včetně podílu na společných částech budovy č.p. 3062 a pozemku parc.č. 2727/9, ve výši 11200/572503, zapsaných na LV 5515 a LV 5516 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava – město, určená k datu ocenění činí:

865.000,- Kč

slovy: Osmsetšedesátpěttisíc Kč.

Ceny ve znaleckém posudku jsou určeny bez DPH.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2023 08:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

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

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 5516

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	00845451	

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, náměstí Dr. E. Beneše 555/6, Moravská Ostrava, 72929 Ostrava 00845451-002

B Nemovitosti**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
3062/902	jiný nebytový prostor		byt.z.	44500/572503

Vymezeno v:Budova Moravská Ostrava, č.p. 3062, byt.dům, LV 5515
na parcele 2727/9, LV 5515

Parcela 2727/9 zastavěná plocha a nádvoří 1164m2

3062/903	jiný nebytový prostor		byt.z.	11200/572503
----------	-----------------------	--	--------	--------------

Vymezeno v:Budova Moravská Ostrava, č.p. 3062, byt.dům, LV 5515
na parcele 2727/9, LV 5515

Parcela 2727/9 zastavěná plocha a nádvoří 1164m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**Typ vztahu****o Věcné břemeno (podle listiny)**

dle odst. II.smlouvy

(povinnost pouze ke stavbě na pozemku parc.č. 2727/50)

Oprávnění pro

Jednotka: 3062/902, Jednotka: 3062/903

Povinnost k

Parcela: 2727/50

Stavba: Moravská Ostrava, č.p. 3106

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2001.

V-3930/2001-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací 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: 807.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2023 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 5516

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:1507/1999

Z-1601507/1999-807

Pro: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, náměstí Dr. E. Beneše 555/6, Moravská Ostrava, 72929 Ostrava

RČ/IČO: 00845451

00845451-002

o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 26.06.2002.
Právní účinky vkladu práva ke dni 26.06.2002.

V-3981/2002-807

Pro: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, náměstí Dr. E. Beneše 555/6, Moravská Ostrava, 72929 Ostrava

RČ/IČO: 00845451

00845451-002

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 28.02.2023 08:49:27

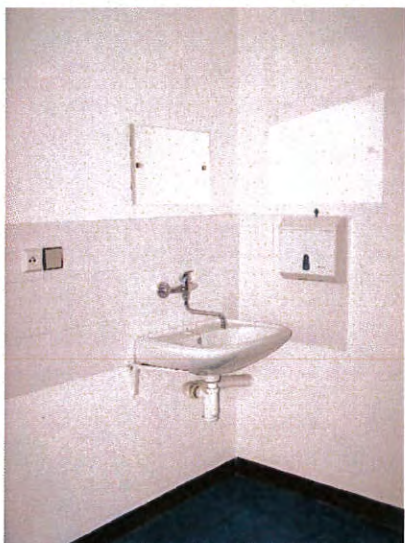
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

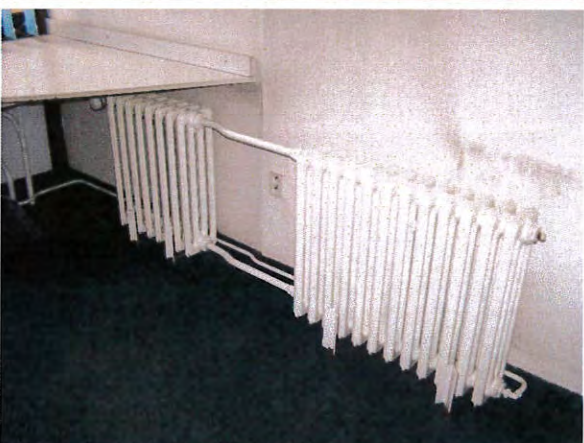
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

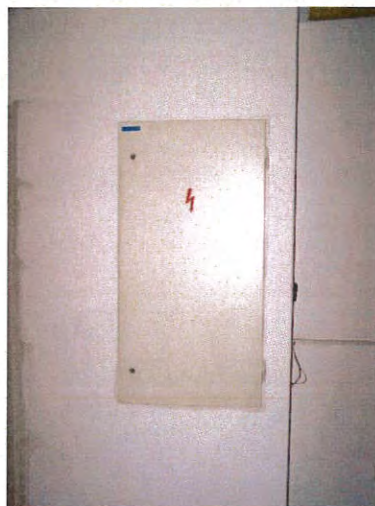
A) Jednotka č. 3062/902



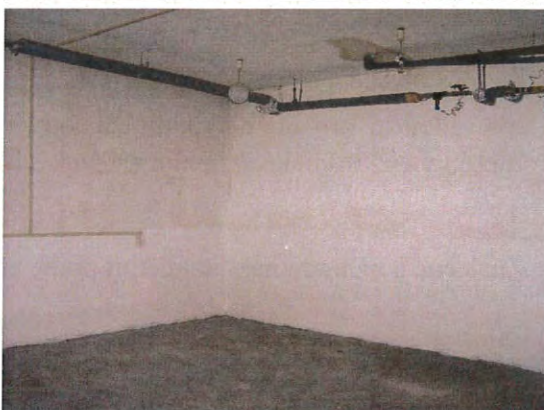








B) Jednotka č. 3062/902



Znalecký posudek pro určení ceny obvyklé nemovitých věcí – **A) jednotky č. 3062/902** - jiný nebytový prostor v budově č.p. 3062 na pozemku parc.č. 2727/9 včetně podílu na společných částech budovy č.p. 3062 a pozemku parc.č. 2727/9, ve výši 44500/572503 a **B) jednotky č. 3062/903** - jiný nebytový prostor v budově č.p. 3062 na pozemku parc.č. 2727/9 včetně podílu na společných částech budovy č.p. 3062 a pozemku parc.č. 2727/9, ve výši 11200/572503, vše zapsáno na LV 5515 a LV 5516 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava – město, byl zpracován samostatně níže uvedeným znalcem.

Konzultant nebyl k vypracování tohoto znaleckého posudku přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna před započítáním úkonu.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 012889/2023.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 478-34/23.

V Ludgeřovicích 23.03.2023

Ing. Yvetta Barvíková