

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 54-22/2025

ZNALC:	Ing. Ondřej Vašíček Josefovická 228, Olbramice, PSČ 742 83 IČO: 02098199
OBOR/ODVĚTVÍ:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	HICRA REALITY a.s. Hrabákova 1861/1 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava
ÚČEL ZNALCKÉHO POSUDKU:	Vlastní potřeba zadavatele a pro účel dobrovolné dražby
POŽADOVANÝ ÚKON:	Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí
PŘEDMĚT:	Bytová jednotka č. 1070/9 v bytovém domě č.p 1070 a řadová garáž na pozemku parc.č. St. 1086/3 vše pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město
POČET VYHOTOVENÍ	Znalecký posudek je vyhotoven ve třech vyhotoveních (jedno zůstává v archívu znalce)
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	3/3
DATUM:	6. 9. 2025
OCENĚNO KE DNI:	6. 8. 2025
POČET STRAN:	26
POČET PŘÍLOH:	7

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znalci se u k l á d á, aby stanovil obvyklou cenu bytové jednotky č. 1070/9 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1070 a na pozemku parc.č. St. 1093/1 o velikosti id. 1340/5335 a rovněž aby stanovil obvyklou cenu pozemku parc.č. St. 1086/3, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/16 na pozemku parc.č. St. 1086/1, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 209, 3457, 4240 a 4210 pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město pro vlastní potřebu zadavatele a pro účel dobrovolné dražby.

Identifikace předmětu ocenění:

- a) Bytová jednotka č. 1070/9 včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 1070 a pozemku parc.č. St. 1093/1 o velikosti id. 1340/5335, zapsaná na LV č. 4240 a 4210 vše pro k.ú. Mariánské Hory
- b) Pozemek parc.č. St. 1086/3, o výměře 23 m² - zastavěná plocha a nádvoří (součástí pozemku je garáž bez č.p./č.e.) včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/16 na pozemku parc.č. St. 1086/1, o výměře 237 m² - zastavěná plocha a nádvoří

Ocenění je provedeno v souladu s § 2 a § 4 zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění) a v souladu s § 1a a § 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb. (v platném znění). Ocenění ve znaleckém posudku je zpracováno na základě stavu, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka a oceňovaná garáž nacházela ke dni 6.8.2025.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit pro vlastní potřebu zadavatele a pro účel dobrovolné dražby.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel sdělil znalci informace o provedených stavebních úpravách na bytovém domě a o rekonstrukci bytové jednotky.

1.4. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Místní šetření na předmětu ocenění bylo provedené dne 6.8.2024 od 19:00, a to za účasti zástupce zadavatele, pana Ing. Miroslava Fučíka, a znalce Ing. Ondřeje Vašíčka. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace bytové jednotky, bytového domu a garáže, bylo provedeno zaměření bytové jednotky a garáže a byla provedena kontrola stavebně-technického stavu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací sdělených zadavatelem a z informací získaných při místním šetření. Rovněž byly použity informace a data z vlastní databáze sjednaných cen (realizovaných prodejů) nemovitých věcí.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znalcem opatřeny nebo zadavatelem poskytnuty tyto podklady:

- a) Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, list vlastnictví č. 4210, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 1.9.2025
- b) Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, list vlastnictví č. 4240, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 1.9.2025
- c) Částečný výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, list vlastnictví č. 3457, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 1.9.2025
- d) Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, list vlastnictví č. 209, vyhotovený dálkovým přístupem, se stavem ke dni 1.9.2025
- e) Katastrální mapa předmětného území
- f) Informace zjištěné při místním šetření nemovitých věcí provedené dne 6.8.2025
- g) Fotodokumentace pořízena při místním šetření
- h) Vlastní databáze realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí
- i) Prohlášení vlastníka bytového domu č.p. 1070

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- a) Informace zjištěné z katastru nemovitostí
- b) Mapové podklady
- c) Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy
- d) Realitní servery
- e) Standard České bankovní asociace – Standardy oceňování nemovitých věcí

Zákony a vyhlášky:

- a) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- b) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů
- c) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- d) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - www.cuzk.cz

- e) Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Literatura:

- a) ZAZVONIL, Z., Odhad hodnoty nemovitostí, Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- b) ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O., Oceňování nemovitostí v praxi, Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022. ISBN 978-807502-571-5.
- c) INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL, Mezinárodní oceňovací standardy 2022, Praha: Ekopress, 2022. ISBN 978-80-87865-78-1

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění:

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovité věci bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době, resp. ke dni jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.
- d) Zpracovatel prohlašuje, že jeho databáze prodejních cen je věrohodná a v ní obsažená data jsou přezkoumatelná.

Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny pro vlastní potřebu zadavatele a pro účel dobrovolné dražby.

3. VYMEZENÍ POJMŮ OBVYKLÁ CENA, TRŽNÍ HODNOTA, ZJIŠTĚNÁ CENA

3.1. OBVYKLÁ CENA

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Podle odst. 3:

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

3.2. TRŽNÍ HODNOTA

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 4:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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.“

3.3. ZJIŠTĚNÁ CENA

„Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění“.

4. METODY OCENĚNÍ

4.1. METODA URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ DLE PŘEDPISU

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb. vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 Sb., vyhl. č. 434/2023 Sb. a vyhl. č. 370/2024 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány.

4.2. POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté/stanovené hodnoty. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich realizovaných cen, určí znalec porovnávací hodnotu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být ve znaleckém posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

4.3. METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ

V tomto znaleckém posudku se stanovuje výše obvyklé ceny předmětu ocenění pro vlastní potřebu zadavatele a pro účel dobrovolné dražby. V tomto znaleckém posudku je použito porovnávací metody a metody pro určení ceny zjištěné (administrativní ceny) pomocí aktuálně platné oceňovací vyhlášky.

5. NÁLEZ

5.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele „stanovení obvyklé ceny bytové jednotky a řadové garáže“. Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní ve vztahu k odborné otázce.

Data budou sebrána a tvořena z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z veřejných listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha bytové jednotky a garáže, bude provedeno místní šetření na oceňované bytové jednotce, bytovém domě č.p. 1070 a na garáži. Následně budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis a vyhodnocení polohy a stavu bytové jednotky a garáže, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí pro porovnávací metodu.

5.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a informací zjištěných ze získaných podkladů a z místního šetření. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle situace ke dni ocenění a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

5.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

5.3.1. Základní informace

Název majetku:	Bytová jednotka č. 1070/9 Řadová garáž, součást pozemku parc.č. St. 1086/3
Adresa:	Oblá 1070/7, PSČ 709 00 Ostrava - Mariánské Hory
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Mariánské Hory
Počet obyvatel:	cca 285.000

5.3.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 3457 a 4240 pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město se stavem ke dni 1.9.2025, je zapsán u oceňovaných nemovitých věcí jako vlastník:

HICRA REALITY a.s., Hrabákova 1861/1, Moravská Ostrava, 702 00, Ostrava, IČ: 28653173

5.3.3. Popis lokality a umístění bytové jednotky

Bytový dům č.p. 1070 s oceňovanou bytovou jednotkou č. 1070/9, rovněž tak řadová garáž na pozemku parc.č. St. 1086/3, se nachází při ulici Oblá v městské části Mariánské Hory a Hulváky, k.ú. Mariánské Hory, ve střední části města. Bytový dům č.p. 1070 je součástí zástavby nízkopodlažních bytových domů, podél nedaleké ulici 28. října se nachází zástavba činžovních domů s polyfunkčním využitím, západním směrem se nachází vilová zástavba rodinných domů. V docházkové vzdálenosti se nachází kompletní občanská vybavenost – Úřad městského obvodu, školské instituce, pošta, sportovní i zdravotnické zařízení, supermarket Billa. Historické centrum města Ostravy s veškerou infrastrukturou a sítí služeb se nachází ve vzdálenosti cca 2,5 km východním směrem (5 min autem, 10 min MHD). V docházkové vzdálenosti se nacházejí tramvajové zastávky ostravské MHD (zastávky „Daliborova“ a Prostorná“). V místě je možné napojení na frekventovanou komunikaci ul. 28. října, spojující centrum města s jeho západní částí. Napojení na frekventovanou komunikaci ul. Mariánskohorská, spojující centrum města s jeho jižní a západní částí a dále tvořící dálniční přivaděče dálnic D1 a D56, je možné ve vzdálenosti 1,5 km. V okolí bytového domu se nachází veřejná parkoviště s dostatečným počtem parkovacích stání.

5.3.4. Popis bytového domu č.p. 1070

Jedná se o krajní sekci řadového bytového domu. Bytový dům je součástí bloku se čtyřmi vchody a čtyřmi čísly popisnými. Bytový dům č.p. 1070 je třípodlažní s obytným podkrovím, podsklepený v celém svém půdorysu. Základy bytového domu jsou betonové, s dodatečně provedenou izolací proti půdní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel. Stropní konstrukce tvoří železobetonové panely. Střecha je sedlová s plechovou krytinou. Fasádu domu tvoří kontaktní zateplovací systém se strukturovanou omítkou, sokl je z marmolitu. Vnitřní omítky ve společných prostorech jsou vápenné, hladké. Schodiště je železobetonové konstrukce s krytinou z teraca. Vnější předsazené schodiště je betonové konstrukce. Podlahy společných prostor jsou kryté tercem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu s nátěrem. Okna jsou plastová s izolačním skly. Vstupní dveře do domu jsou dřevěné, prosklené. Bytový dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. V bytovém domě se nenachází osobní výtah. V 1.PP bytového domu se nachází sklepní kóje a společné prostory.

Dle zjištěných informací byl bytový dům postaven na přelomu 50tých a 60tých let 20. století a ke dni ocenění se nachází v dobrém stavebně-technickém stavu. V posledních letech byla provedena revitalizace bytového domu, která zahrnovala zateplení domu vč. nové fasády, výměnu oken, izolaci základů, nové klempířské konstrukce.

5.3.5. Popis bytové jednotky č. 1070/9

Oceňovaná bytová jednotka č. 1070/9 je umístěna v podkrovním prostoru třípodlažního bytového domu. Jednotka je o dispoziční velikosti 3+1 s hygienickým zázemím.

Podlahy v pokojích jsou plovoucí, laminátové, v pokojích se nacházejí koberce, v koupelně je provedeno PVC. Vnitřní příčky a podbití šikmin je ze sádkartonových konstrukcí, povrchy stěn jsou tvořeny výmalbami, v koupelně je proveden keramický obklad. Okna jsou střešní dřevěná, typu Velux. Dveře jsou dřevěné, osazené do ocelových zárubní. Mezi obývacím pokojem a předsíní jsou provedeny dřevěné, prosklené dveře s nadsvětlíky. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a plynovým sporákem. V koupelně se nachází rohová vana a umývadlo, záchod je kombi, umístěný v koupelně. V bytové jednotce jsou přiznané dřevěné konstrukce krovu.

Dle sdělení zadavatele byla vestavba podkrovní bytové jednotky kolaudována v roce 1998. Ke dni ocenění se bytová jednotka nachází v průměrném stavebně-technickém stavu. Bytová jednotka je napojena na veškeré inženýrské sítě, vytápění a ohřev vody je etážové s plynovým kotlem umístěným v komoře za kuchyní.

Výčet všech místností (dle provedeného zaměření):

Obývací pokoj.....	45,69 m ²
Kuchyň.....	14,37 m ²
Pokoj.....	25,30 m ²
Pokoj.....	19,24 m ²
Předsín.....	13,05 m ²
Koupelna s WC.....	7,05 m ²
Šatna.....	8,36 m ²
Spíž.....	2,45 m ²
Celková podlahová (bytová) plochy.....	135,51 m²

5.3.6. Popis řadové garáže, která je součástí pozemku parc.č. St. 1086/3

Jedná se o jednopodlažní, řadovou garáž (vnitřní sekci) s garážovým boxem pro jedno osobní vozidlo.

Základy garáže jsou betonové, pravděpodobně s provedenou izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z tvárnic. Střecha je pultová s mírným sklonem s konstrukcí z betonových desek. Střešní krytina je z asfaltových, živichných pásů (IPA). Fasádu domu tvoří omítky ze škrábaného břizolitu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Podlaha garáže je betonová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Prosvětlení garáže je tvořené sklobetonovými tvárnicemi (Luxfery). Vrata jsou plechová.

Ke dni ocenění se řadová garáž nachází v průměrném stavebně-technickém stavu. Garáž je napojena na elektrickou síť, dešťové vody jsou svedeny do areálové dešťové kanalizace.

Zastavěná plocha garáží 23 m²

Užitná plocha garáže 18,24 m²

5.3.7. Přístup k oceňovaným nemovitostem

Přístup k bytovému domu č.p. 1070 s oceňovanou bytovou jednotkou č. 1070/9 je možný z veřejné komunikace ul. Oblá (pozemek parc.č. 192/1 ve vlastnictví Statutárního města Ostrava).

Přístup a příjezd k oceňované řadové garáži, která je součástí pozemku parc.č. St. 1086/3, je možný rovněž z veřejné komunikace ul. Oblá a dále přes pozemek nádvoří menšího areálu řadových garáží, parc.č. St. 1086/1, který je v podílovém vlastnictví majitelů řadových garáží. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/16 na pozemku parc.č. St. 1086/1.

Pozitiva předmětných nemovitostí

- Umístění v lokalitě v dosahu kompletní občanské vybavenosti a s dobrou dopravní dostupností

- Bytový dům po provedené revitalizaci
- Bytový dům s nižším počtem bytových jednotek
- Dostatek parkovacích stání v okolí bytového domu

Negativa předmětných nemovitostí

- Absence příslušenství bytové jednotky v podobě sklepní kóje, balkonu nebo lodžie
- Umístění bytové jednotky v podkrovní bytového domu bez výtahu
- Konstrukce krovu částečně omezující využití místností, kde se tyto konstrukce nacházejí
- Vybavení bytové jednotky pocházející převážně z roku 1998 (tj. stáří 27 let)

5.4. ANALÝZA A VYHODNOCENÍ TRHU

Z hlediska hromadného bydlení (bydlení v bytových domech) se v rámci města Ostravy jedná o poměrně atraktivní lokalitu ve střední části města s dobrou dopravní dostupností a dostupností občanské vybavenosti. V současnosti je v dané lokalitě poptávka po bytových jednotkách vyšší, než je jejich nabídka. V současnosti je patrný nárůst prodejních cen, a to u bytů všech velikostních kategorií. Přesto v případě déle trvající inzerce dochází k jistým pobídkovým slevám z inzerovaných cen. Doba prodeje je ovlivněna správně nastavenou inzerovanou cenou.

S ohledem na umístění v centrální části města s dobrou dopravní dostupností, s ohledem na zjištěný stavebně-technický stav bytové jednotky a bytového domu, jeho stáří a provedenou revitalizaci, zjištěné vybavení bytové jednotky lze konstatovat, že oceňovaná bytová jednotka je ke dni ocenění na trhu dobře obchodovatelná.

Poptávka po řadových garážích v městském obvodu Mariánské Hory a Hulváky převyšuje nad stávající nabídkou. Poptávka je zejména po řadových garážích, které se nacházejí buď přímo v parterech bytových domů nebo v jejich docházkových vzdálenostech.

6. POSUDEK

6.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, §2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. (aktuální ke dni ocenění) §1c bude rovněž určena cena zjištěná.

Znalecký posudek je rozčleněn do dvou odborných částí podle použité oceňovací metody, a to:

- 1) Ocenění dle cenového předpisu, stanovení ceny zjištěné
- 2) Ocenění metodou porovnávací (Porovnávací přístup)

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále byly získány informace o realizovaných transakcích obdobného/srovnatelného majetku, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků, a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

6.2. OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

6.2.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka

Adresa předmětu ocenění: Vršovců 1145/6, PSČ 709 00, Ostrava – Mariánské Hory

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	II	1,10

nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,167}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,225}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,061}$$

1. Bytová jednotka č. 1070/9

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ostrava – oblast 5
Stáří stavby:	70 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	47 695,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Obývací pokoj:	36,63 *	1,00 =	36,63 m ²
Obývací pokoj:	9,06 *	0,80 =	7,25 m ²
Kuchyň:	14,37 *	1,00 =	14,37 m ²
Chodba:	13,05 *	1,00 =	13,05 m ²
Šatna:	4,02 *	1,00 =	4,02 m ²
Šatna:	4,34 *	0,80 =	3,47 m ²
Pokoj:	14,22 *	1,00 =	14,22 m ²
Pokoj:	11,08 *	0,80 =	8,86 m ²
Pokoj:	11,73 *	1,00 =	11,73 m ²
Pokoj:	7,51 *	0,80 =	6,01 m ²
Koupelna s WC:	7,05 *	1,00 =	7,05 m ²
Spíž:	2,45 *	1,00 =	2,45 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			129,11 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 70 let:

$$s = 1 - 0,005 * 70 = \mathbf{0,650}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,650 = \mathbf{0,696}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_v = 47\,695,- \text{ Kč/m}^2 * 0,696 = 33\,195,72 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 129,11 \text{ m}^2 * 33\,195,72 \text{ Kč/m}^2 * 1,010 * 1,050 = 4\,545\,196,32 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **4 545 196,32 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek zapsaný na LV č. 4210

Ocenění

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	1093/1	192	1 220,00	234 240,-
Cenová mapa - celkem		192		234 240,-

Pozemek zapsaný na LV č. 4210 - cena zjištěná celkem = **234 240,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek zapsaný na LV č. 4210 = 234 240,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **234 240,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **4 545 196,32 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 234 240,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 340 / 5 335

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$234\,240,- \text{ Kč} * 1\,340 / 5\,335 = 58\,834,41 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 58 834,41 Kč

Bytová jednotka č. 1070/9 - cena zjištěná = **4 604 030,73 Kč**

2. Řadová garáž na pozemku parc.č. St. 1086/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Garáž § 37 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel

Stáří stavby:

55 let

Základní cena ZC (příloha č. 26):

4 355,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 23,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	23,00 m ²	2,79 m

Obestavěný prostor

1.NP: (23)*(2,79) = 64,17 m³

Obestavěný prostor - celkem: = 64,17 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,725 = \mathbf{0,696}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,010**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 4 355,- Kč/m³ * 0,696 = 3 031,08 Kč/m³

CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 64,17 m³ * 3 031,08 Kč/m³ * 1,010 * 1,050 = 206 271,92 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 206 271,92 Kč

3. Pozemek zapsaný na LV č. 3457

Ocenění

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	St. 1086/3	23	2 000,00	46 000,-
Cenová mapa - celkem		23		46 000,-

Pozemek zapsaný na LV č. 3457 - cena zjištěná celkem = 46 000,- Kč

4. Pozemek zapsaný na LV č. 209

Ocenění

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	St. 1086/1	237	2 000,00	474 000,-
Cenová mapa - celkem		237		474 000,-

Pozemek zapsaný na LV č. 209 - výchozí cena pro výpočet = 474 000,- Kč

vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 16

Pozemek zapsaný na LV č. 209 - cena zjištěná celkem**= 29 625,- Kč****Výsledky analýzy dat**

1. Bytová jednotka č. 1070/9

4 604 031,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

4 545 196,32 Kč

1.2. Pozemek zapsaný na LV č. 4210

58 834,41 Kč

= 4 604 031,- Kč

2. Řadová garáž na pozemku parc.č. St. 1086/3

206 272,- Kč

3. Pozemek zapsaný na LV č. 3457

46 000,- Kč

4. Pozemek zapsaný na LV č. 209

29 625,- Kč

Cena zjištěná - celkem:**4 885 928,- Kč****Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:****4 885 930,- Kč**

slovy: Čtyři miliony osm set osmdesát pět tisíc devět set třicet Kč

6.3. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňované bytové jednotky se srovnávanými nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje bytových jednotek, které jsou s oceňovanou jednotkou srovnatelné, převážně s ohledem na umístění, velikost, stav, vybavení a příslušenství. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní ceny vztažené na 1 m² užité plochy bytové jednotky. Podlahová plocha oceňované bytové jednotky č. 1070/9 činí **135,51 m²**.

Porovnávací metoda byla provedena současně pro řadovou garáž (kapitola 6.3.3.) Vzhledem k malým rozdílům mezi jednotlivými garážemi, situovanými ve srovnatelných lokalitách v blízkosti bytové zástavby, nebylo v tomto případě použito multikriteriální metody.

6.3.1. Srovnávací kritéria - bytová jednotka č. 1070/9

Při stanovení porovnávací hodnoty nemovitých věcí byly použity realizované kupní ceny porovnatelných nemovitých věcí ve srovnatelné lokalitě. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů a rovněž z vlastní databáze. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

K₁ - Koeficient **lokalita** v sobě odráží rozdíl v poloze a umístění nemovitých věcí v daném místě především z hlediska: umístění nemovitých věcí v obci (zda se jedná o souvisle zastavěné území, či okraj obce); občanské vybavenosti; okolní zástavby, obyvatelstva, životního prostředí; atraktivitě okolí; změny v okolí s vlivem na obvyklou cenu nemovitých věcí.

K₂ - Koeficient **velikost** v sobě odráží výměru podlahové plochy bytové jednotky.

K₃ - Koeficient **stav a vybavení bytové jednotky** v sobě odráží stavebně technický stav bytové jednotky, provedené rekonstrukce, standard vybavení.

K₄ - Koeficient **stav objektu** v sobě odráží stavebně technický stav bytového domu, stáří, provedenou revitalizaci, údržbu.

K₅ – Koeficient **příslušenství** v sobě odráží existenci balkonu nebo lodžie, sklepní kóje, aj.

K₆ – Koeficient **ostatní** v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem, úvahu zpracovatele ocenění, umístění bytové jednotky v rámci bytového domu. Při stanovení koeficientu K₆ byla zohledněna existence šikmin v podkrovních místnostech, které částečně omezují užívání ploch pod těmito šikminami.

S ohledem na nemožnost provést místní šetření interiéru bytové jednotky nebyly tyto šikminy přesně zaměřeny.

6.3.2. Stanovení hodnoty koeficientů

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňovaných nemovitých věcí se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňovaná nemovitá věc (např. má lepší polohu, lepší stav či vybavení atp.), odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňovaná nemovitá věc, odpovídá koeficient > 1.

Bytové jednotky použité v porovnávací metodě

Název	č. 01 – Bytová jednotka, Mariánské Hory			
Lokalita	Ul. Přemyslovců č.p. 1238, Ostrava - Mariánské Hory			
Popis	Bytová jednotka č. 1238/3 je umístěna ve 2.NP (celkově 5NP) řadového bytového domu. Bytová jednotka je dispoziční velikosti 3+1 s lodžii a sklepní kóji. Bytová jednotka je po rekonstrukci, která zahrnovala nové omítky, elektro, kuchyňskou linku, nové interiérové dveře. Hygienické zařízení je po starší rekonstrukci. V posledních letech byla provedena revitalizace bytového domu - výměna střešní krytiny, výměna oken a vchodových dveří, zasklení lodžii, zateplení domu včetně fasády.			
Zdroj	Cenové řízení č. V-17542/2024-807 – prodej 11/2024			
	Podlahová plocha	Kupní cena	Jednotková cena	
	73,3 m ²	3.530.000 Kč	48.158 Kč/m ²	
Použité koeficienty				
K ₁ – Lokalita	Srovnatelná			1,00
K ₂ – Velikost	Menší			0,93
K ₃ – Stav bytové jednotky	Srovnatelný			1,00
K ₄ – Stav bytového domu	Mírně horší			1,03
K ₅ – Příslušenství	Lepší			0,93
K ₆ - Ostatní	Lepší			0,93
Celkový koeficient	K _c			0,83
Upravená jednotková cena		39.899 Kč/m ²		
Zdůvodnění koeficientu K _c	Uvedená bytová jednotka je v případě srovnání s oceňovanou bytovou jednotkou umístěna ve srovnatelné lokalitě v zástavbě nízkopodlažních, zděných bytových domů v městské části Mariánské Hory. Porovnávaná bytová jednotka je menší dispozice, menší výměry podlahových ploch. Oproti oceňované jednotce je uvedená jednotka lepšího příslušenství se sklepem a lodžii.			

Název	č. 02 – Bytová jednotka, Moravská Ostrava		
Lokalita	Ul. Chelčického č.p. 531/8, Ostrava - Moravská Ostrava		
Popis	Bytová jednotka č. 531/8 je umístěna ve 3.NP (celkově 5NP) řadového bytového domu v historické zástavbě centra města. Bytová jednotka je dispoziční velikosti 4+1 a skládá se ze vstupní chodby vedoucí do jídelny, která tvoří střed bytu a je to jedinečné místo pro trávení času s rodinou u velkého stolu z masivu. Z jídelny je otevřený vstup do menší, ale šikovně a funkčně zařízena kuchyně, ze které můžete jídlo hned servírovat. Z jídelny se vchází do prostorného obývacího pokoje s krásnými velkými okny a dále do dvou pokojů. Jeden pokoj nyní slouží jako ložnice, za ním se nachází velká šatna a druhý pokoj je využíván jako ateliér a pracovna. Moderní koupelna je skvělým místem pro relaxaci, WC je samostatné, v bytě nechybí ani komora a malá lodžie. Celý byt působí světle a útulně. Byt má plynový kondenzační kotel na vytápění bytu a ohřev teplé vody, nové rozvody elektřiny a vody. Na podlahách jsou plovoucí podlahy a dlažba. V bytě jsou plastové okna- trojskla (mimo okna v kuchyni, WC, jídelně a předsíni).		
Zdroj	Cenové řízení č. V-14606/2024-807 – prodej 10/2024		
	Podlahová plocha	Kupní cena	Jednotková cena
	119 m ²	6.900.000 Kč	57.852 Kč/m ²
Použité koeficienty			
K ₁ – Lokalita	Lepší	0,93	
K ₂ – Velikost	Srovnatelná	1,00	
K ₃ – Stav bytové jednotky	Srovnatelný	1,00	
K ₄ – Stav bytového domu	Srovnatelný	1,00	
K ₅ – Příslušenství	Srovnatelné	1,00	
K ₆ - Ostatní	Lepší	0,93	
Celkový koeficient	K _c	0,86	

Upravená jednotková cena	50.036 Kč/m²	
Zdůvodnění koeficientu K_c	Uvedená bytová jednotka je v případě srovnání s oceňovanou bytovou jednotkou umístěna v lepší lokalitě v centrální části města. Porovnávaná bytová jednotka je srovnatelné dispozice, srovnatelné výměry, nachází se ve srovnatelném stavebně-technickém stavu, umístěná v bytovém domě po revitalizaci.	

Název	č. 03 – Bytová jednotka, Moravská Ostrava			
Lokalita	Ul. Jurečkova č.p. 1935, Ostrava - Moravská Ostrava			
Popis	Bytová jednotka č. 1935/21 je umístěna v 5.NP (celkově 6NP) řadového bytového domu. Bytová jednotka je o dispoziční velikosti 3+1 s okny orientovanými na jihovýchod. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci v roce 2022, koupelna je samostatná, kde je umístěna vana, umývadlo se skříňkou a keramický obklad dlažba, toaleta je samostatná s WC typu kombi s keramickou dlažbou. Na podlaze je v pokojích jsou původní parketové vlysy a v chodbě a kuchyni je keramická dlažba. Vnitřní omítky jsou původní vápenné štukové s výmalbou. V kuchyni je kuchyňská linka kromě lednice s vestavěnými spotřebiči. Dveře jsou původní dřevěné v dřevěných zárubních. Rozvody elektřiny jsou původní. K BJ patří sklepní kóje v 1. PP bytového domu. V roce 2017 byla vyměněna okna za dřevěná eurookna s izolačním dvojsklem v roce 2024 byla provedena izolace střechy a izolace fasády.			
Zdroj	Cenové řízení č. V-4103/2025-807 – prodej 04/2025			
	Podlahová plocha	Kupní cena	Jednotková cena	
	91,37 m ²	5.700.000 Kč	62.384 Kč/m ²	
Použité koeficienty				
K ₁ – Lokalita	Lepší			0,93
K ₂ – Velikost	Menší			0,95
K ₃ – Stav bytové jednotky	Srovnatelný			1,00
K ₄ – Stav bytového domu	Srovnatelný			1,00
K ₅ – Příslušenství	Srovnatelné			1,00
K ₆ - Ostatní	Lepší			0,93
Celkový koeficient	K _c			0,82
Upravená jednotková cena		51.258 Kč/m ²		
Zdůvodnění koeficientu K _c	Uvedená bytová jednotka je v případě srovnání s oceňovanou bytovou jednotkou umístěna v lepší lokalitě, v centrální části města. Bytová jednotka je menší velikosti užitných ploch, srovnatelného stavu. Rovněž stav bytového domu je srovnatelný.			

Název	č. 04 – Bytová jednotka, Moravská Ostrava		
Lokalita	Ul. Nádražní č.p. 6150, Ostrava - Moravská Ostrava		
Popis	Bytová jednotka č. 6150/7 je umístěna ve 2.NP (celkově 5NP) rohového/nárožního bytového domu. Prostorný byt 3+1 ve druhém patře cihlového domu po revitalizaci disponuje třemi samostatnými pokoji, kuchyní, větší chodbou, koupelnou, samostatným WC, spíží a balkónem. Ten je umístěný do ulice mimo ulici Nádražní. Celkovou rekonstrukcí prošel byt v roce 2014, kdy byly udělány nové rozvody elektřiny, renovovány všechny dveře, podlahy, koupelna a kuchyně, kde jsou umístěny vestavěné spotřebiče, které zůstávají součástí prodeje. V jednom z pokojů je umístěný krb. Dům prošel modernizací, kdy naposledy v roce 2018 byly měněny okna, za eurookna. V roce 2010 byla dělána fasáda, balkóny a nový výtah.		
Zdroj	Cenové řízení č. V-7639/2025-807 – prodej 05/2025		
	Podlahová plocha	Kupní cena	Jednotková cena
	110,96 m ²	6.399.000 Kč	57.669 Kč/m ²
Použité koeficienty			
K ₁ – Lokalita	Srovnatelná	0,93	
K ₂ – Velikost	Mírně menší	0,97	

K ₃ – Stav bytové jednotky	Srovnatelný	1,00	
K ₄ – Stav bytového domu	Srovnatelný	1,00	
K ₅ – Příslušenství	Lepší	0,93	
K ₆ - Ostatní	Lepší	0,93	
Celkový koeficient	K_c	0,78	
Upravená jednotková cena	44.995 Kč/m²		
Zdůvodnění koeficientu K_c	Uvedená bytová jednotka je v případě srovnání s oceňovanou bytovou jednotkou umístěna v lepší lokalitě, v centrální části města. Bytová jednotka je mírně menší velikosti užitných ploch, srovnatelného stavu. Rovněž stav bytového domu je srovnatelný. K uvedené jednotce přísluší sklep a menší balkon.		

Statistické údaje

Aritmetický průměr upravených jednotkových cen	46.547 Kč/m ² užitné plochy
Vážený průměr upravených jednotkových cen	47.021 Kč/m ² užitné plochy

Vyhodnocení porovnávací metody

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu se vychází z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu.

Podle výše uvedeného porovnání a dle průzkumu trhu se obdobné bytové jednotky obdobné nebo srovnatelné velikosti, dobrého stavebně-technického po provedených rekonstrukcích, obdobného vybavení, nacházející se v nízkopodlažní zástavbě zděných bytových domů, umístěných ve srovnatelných lokalitách obvykle obchodují za jednotkové ceny v rozmezí 48.000 až 62.000 Kč/m² podlahové (bytové) plochy bytové jednotky.

Po zohlednění upravujících koeficientů odlišností vybraného souboru parametrů se jednotkové ceny realizovaných prodejů pohybují v rozmezí 40.000 až 51.000 Kč/m² podlahové (bytové) plochy bytové jednotky.

Porovnávací hodnota bytové jednotky stanovená porovnávací metodou byla stanovena s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující její obchodovatelnost, tj. zejména její umístění v konkrétní lokalitě, její stavebně-technický stav a stav bytového domu, dispoziční velikost a výměra podlahových ploch, a to vše v návaznosti na poptávku na realitním trhu ke dni ocenění. Porovnávací hodnotu stanovují dle provedené statistické analýzy zjištěných hodnot jednotkových cen (Kč/m² podlahové plochy bytové jednotky), a to na částku:

6.300.000 Kč

(46.491 Kč/m² podlahové plochy bytové jednotky č. 1070/9)

6.3.3. Porovnávací hodnota stavby garáže na pozemku parc.č. St. 1086/3 vč. spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/16 na pozemku parc.č. 1086/1

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu se vychází z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu.

Realizované transakce garáží umístěných ve srovnatelných lokalitách:

Typ nemovitosti, umístění	Kupní cena	Výměra (m ²)	Zdroj / datum prodeje
Řadová garáž u bytových domů při ulici Zborovská, Ostrava-Moravská Ostrava	450.000	21	V-10839/2025-807, prodej 07/2025
Řadová garáž u bytových domů při ulici Chocholouškova, Ostrava-Moravská Ostrava	450.000	18	V-9338/2025-807, prodej 06/2025
Řadová garáž u bytových domů při ulici Na Jízdárně, Ostrava-Moravská Ostrava	500.000	20	V-15226/2024-807, prodej 10/2024
Řadová garáž u bytových domů při ulici Gajdošova, Ostrava-Moravská Ostrava	400.000	20	V-3869/2025-807, prodej 03/2025

Vyhodnocení porovnávací metody

Podle výše uvedeného porovnání a dle průzkumu trhu se obdobné garáže, obdobné nebo srovnatelné velikosti, průměrného stavebně-technického, nacházející se v blízkosti bytových domů, v městské části Mariánské Hory a Moravská Ostrava obvykle obchodují za částky 400.000 až 500.000 Kč za garáž, v závislosti na konkrétním umístění, velikosti a stavu garáže.

Dle provedené analýzy realizovaných transakčních cen garáží umístěných ve srovnatelných lokalitách stanovují porovnávací hodnotu garáže na pozemku parc.č. St. 1086/3 s ohledem na situování v blízkosti bytových domů při horní hranici zjištěného cenového rozmezí, a to na částku:

500.000 Kč

7. ODŮVODNĚNÍ

7.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

V rámci postupu vyhotovení znaleckého posudku byla provedena prohlídka nemovitých věcí. Dále byly analyzovány doložené dokumenty a při místním šetření zjištěné informace. Jako podklad pro stanovení (určení) tržní hodnoty bylo provedeno porovnání s realizovanými transakcemi a nabídkami k prodeji obdobných bytových jednotek a řadových garáží. Informace o realizovaných prodejních cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů, z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců a odhadců. Zjištěná data byla analyzována a na jejich základě byly stanoveny porovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí.

Situaci na trhu s obdobnými bytovými jednotkami nejlépe vystihuje provedena porovnávací metoda, která je založena na porovnání oceňované bytové jednotky s realizovanými prodeji obdobných nemovitostí nacházejících se v předmětné lokalitě.

Rekapitulace provedených metod ocenění

Cena zjištěná podle cenového předpisu	4.885.930 Kč
Porovnávací hodnota bytové jednotky č. 1070/9 včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 1070 a pozemku parc.č. St. 1093/1	6.300.000 Kč
Porovnávací hodnota řadové garáže na pozemku parc.č. St. 1086/3 vč. spoluvlastnického podílu na pozemku nádvoří parc.č. St. 1086/1	500.000 Kč

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí je stanovena v souladu s definicí obvyklé ceny dle §2, odst. 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (v platném znění), a to ve výši porovnávací hodnoty. Porovnávací hodnota, která je založena na komparaci realizovaných transakcí obdobného majetku včetně zohlednění všech ovlivňujících faktorů, v tomto případě nejlépe odpovídá obvyklé ceně daného typu nemovitého majetku, a to s přihlédnutím na situaci na reálném trhu v době, ke které je ocenění zpracováno.

Obvyklou cenu oceňované bytové jednotky č. 1070/9 včetně příslušejícího spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1340/5335 na společných částech domu č.p. 1070 a na pozemku parc.č. St. 1093/1, vše zapsáno na LV č. 4210 a 4240 pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město stanovují ve výši porovnávací hodnoty, a to na částku ve výši:

6.300.000 Kč

Obvyklou cenu oceňovaného pozemku parc.č. St. 1086/3, jehož součástí je řadová garáž bez č.p./č.e., včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/16 na pozemku nádvoří před řadovou garáží parc.č. St. 1086/1, vše zapsáno na LV č. 209 a 3457 pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město stanovují ve výši porovnávací hodnoty, a to na částku ve výši:

500.000 Kč

7.2. KONTROLA POSTUPU

Zdroje dat byly dostatečné ve vztahu k řešené znalecké otázce. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z vlastní databáze realizovaných prodejů. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze. Při zpracování a vyhodnocení dat nedošlo k žádné zjevné chybě, která by mohla zkreslit výsledky analýz. Vzhledem k dostatečným a dobře zpracovaným datům bylo možné provést veškeré potřebné analýzy bez omezení. Analýza dat byla provedena zvyklými způsoby. Výsledky analýz jsou dostatečně přesvědčivé a bylo možno je smysluplně interpretovat pro zodpovězení položené otázky v zadání znaleckého posudku.

8. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1070/9 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1070 a na pozemku parc.č. St. 1093/1 o velikosti id. 1340/5335 a rovněž aby stanovil obvyklou cenu pozemku parc.č. St. 1086/3, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/16 na pozemku parc.č. St. 1086/1, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 209, 3457, 4240 a 4210 pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město pro vlastní potřebu zadavatele a pro účel dobrovolné dražby.

Identifikace předmětu ocenění:

- a) Bytová jednotka č. 1070/9 včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 1070 a pozemku parc.č. St. 1093/1 o velikosti id. 1340/5335, zapsaná na LV č. 4240 a 4210 vše pro k.ú. Mariánské Hory
- b) Pozemek parc.č. St. 1086/3, o výměře 23 m² - zastavěná plocha a nádvoří (součástí pozemku je garáž bez č.p./č.e.) včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/16 na pozemku parc.č. St. 1086/1, o výměře 237 m² - zastavěná plocha a nádvoří

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, provedeného místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody a dále aktuálního cenového předpisu stanovují výslednou obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí včetně příslušenství se zohledněním všech faktorů majících vliv na stanovenou cenu takto:

- a) Obvyklou cenu bytové jednotky č. 1070/9 včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 1070 a pozemku parc.č. St. 1093/1 o velikosti id. 1340/5335, zapsaná na LV č. 4240 a 4210 vše pro k.ú. Mariánské Hory stanovují na částku ve výši:

6.300.000 Kč

Slovy: šestmilionůtřístatisíc korun českých

- b) Obvyklou cenu oceňovaného pozemku parc.č. St. 1086, jehož součástí je garáž bez č.e./č.p., včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/16 na pozemku parc.č. St. 1086/1, vše pro k.ú. Mariánské Hory stanovují na částku ve výši:

500.000 Kč

Slovy: pětsettisíc korun českých

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1:** Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, list vlastnictví č. 4210, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 1.9.2025
- Příloha č. 2:** Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, list vlastnictví č. 4240, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 1.9.2025
- Příloha č. 3:** Částečný výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, list vlastnictví č. 3457, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 1.9.2025
- Příloha č. 4:** Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, list vlastnictví č. 209, vyhotovený dálkovým přístupem, se stavem ke dni 1.9.2025
- Příloha č. 5:** Katastrální mapa předmětného území
- Příloha č. 6:** Situační plánec a letecký snímek
- Příloha č. 7:** Fotodokumentace pořízena při místním šetření dne 6.8.2025

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Vyúčtování je provedeno v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb., o znalečném.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky dne 24.10.2023 pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků znalce pod pořadovým číslem 54-22/2025.

Znalecký posudek je v elektronické evidenci znaleckých posudků zapsán pod položkou číslo 070700/2025.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM A PODPIS

6. 9. 2025

Ing. Ondřej Vašíček