

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 000592/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Moravská Ostrava pro exekuční řízení č.j. 120 EX 9539/11

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy

OBVYKLÁ CENA	339 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 52

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.03.2024

Vyhotoveno: V Praze 15.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 2070/92 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 1489), parc. č. 2070/93 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2909), parc. č. 2070/98 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 60000), parc. č. 2070/100 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2783), parc. č. 2070/101 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 1419), parc. č. 2070/102 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2103), parc. č. 2070/104 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2445), parc. č. 2070/105 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 9555), parc. č. 2070/109 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 1476), parc. č. 2070/110 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2301), parc. č. 2070/111 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 9753), parc. č. 2070/113 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 13088), parc. č. 2070/114 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 3027), parc. č. 2070/115 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2445), parc. č. 2070/117 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2943), parc. č. 2070/118 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 1338), parc. č. 2070/140 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 1259) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.01.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 29.12.2023 pod č.j. 120 EX 9539/11-202,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 11.1.2024,

- list vlastnictví č. 13454 ze dne 23.11.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 8.1.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 8.1.2024,

- kopie územního plánu města Ostrava z roku 2022,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5592/2023-807. Datum podání k okamžiku 20.4.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5594/2023-807. Datum podání k okamžiku 20.4.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5455/2023-807. Datum podání k okamžiku 19.4.2023.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Moravská Ostrava
Adresa nemovité věci: Moravská Ostrava, 702 00 Moravská Ostrava

Místopis

Městská část Moravská Ostrava je částí města Ostrava. Nachází se v blízkosti centra města Ostrava. Jedná se o městskou část s rozvinutou infrastrukturou a s širokou nabídkou občanského vybavení. Od roku 1992 je její historické jádro prohlášeno za městskou památkovou zónu. Do městské části vedou silnice I. a II. třídy, železniční trať a MHD Ostrava.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 2070/4 YUSUFELI s.r.o., Jana Šoupala 1597/3, Poruba, 70800 Ostrava

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v severní zastavěné městské části Moravská Ostrava. Jedná se o soubor částečně sousedících pozemků pravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha o výměře 326 m². Pozemky nejsou v terénu blíže ohraničené. Na pozemcích se nacházejí zděné řadové garáže, kteří nejsou předmětem ocenění. V době oceňování byly rovinné pozemky využívány. K pozemkům je přístup po zpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 2070/4, který je ve vlastnictví společnosti YUSUFELI s.r.o.

Přípojky IS jsou v dosahu do cca 100 m. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení. Dále se pozemky nacházejí v lokalitě plochy přestavby a plochy k prověření územní studií.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 11.1.2024.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům je přístup po zpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 2070/4, který je ve vlastnictví společnosti YUSUFELI s.r.o.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební pozemek
- lokalita: k.ú. Moravská Ostrava, blízké okolí do cca 1 km

4.2. Ocenění

parc. č. 2070/92

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00

úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/92	25	1 078,00		26 950
Celková výměra pozemků		25	Hodnota pozemků celkem		26 950

parc. č. 2070/93

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/93	25	1 078,00		26 950
Celková výměra pozemků		25	Hodnota pozemků celkem		26 950

parc. č. 2070/98

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .				

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/98	18	1 078,00		19 404
Celková výměra pozemků		18	Hodnota pozemků celkem		19 404

parc. č. 2070/100

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	

vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/100	20	1 078,00		21 560
Celková výměra pozemků		20	Hodnota pozemků celkem		21 560

parc. č. 2070/101

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/101	18	1 078,00		19 404
Celková výměra pozemků		18	Hodnota pozemků celkem		19 404

parc. č. 2070/102

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/102	19	1 078,00		20 482
Celková výměra pozemků		19	Hodnota pozemků celkem		20 482

parc. č. 2070/104

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807		
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny -			1,00
velikost pozemku -			1,00
poloha pozemku -			1,00
dopravní dostupnost -			1,00
možnost zastavění poz. -			1,00

intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název: k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název: k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/104	18	1 078,00		19 404
Celková výměra pozemků		18	Hodnota pozemků celkem		19 404

parc. č. 2070/105

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/105	18	1 078,00		19 404
Celková výměra pozemků		18	Hodnota pozemků celkem		19 404

parc. č. 2070/109

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00

možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí

vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/109	21	1 078,00		22 638
Celková výměra pozemků		21	Hodnota pozemků celkem		22 638

parc. č. 2070/110

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/110	23	1 078,00		24 794
Celková výměra pozemků		23	Hodnota pozemků celkem		24 794

parc. č. 2070/111

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/111	20	1 078,00		21 560
Celková výměra pozemků		20	Hodnota pozemků celkem		21 560

parc. č. 2070/113

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/113	19	1 078,00		20 482
Celková výměra pozemků		19	Hodnota pozemků celkem		20 482

parc. č. 2070/114

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/114	18	1 078,00		19 404
Celková výměra pozemků		18	Hodnota pozemků celkem		19 404

parc. č. 2070/115

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/115	18	1 078,00		19 404
Celková výměra pozemků		18	Hodnota pozemků celkem		19 404

parc. č. 2070/117

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00	

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .				

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/117	18	1 078,00		19 404
Celková výměra pozemků		18	Hodnota pozemků celkem		19 404

parc. č. 2070/118

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	

vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	1,00	1 235,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 078,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/118	19	1 078,00		20 482
Celková výměra pozemků		19	Hodnota pozemků celkem		20 482

parc. č. 2070/140

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5592/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/95 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	0,90	900,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 20.4.2023, V-5594/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/96 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 19 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
19 000	19	1 000,00	0,90	900,00

Název:	k.ú. Moravská Ostrava, realizovaný prodej ze dne 19.4.2023, V-5455/2023-807			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku pod garáží parc. č. 2070/67 v k.ú. Moravská Ostrava o výměře 17 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 000	17	1 235,29	0,90	1 111,76

Minimální jednotková porovnávací cena	900,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	970,59 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 111,76 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2070/140	9	971,00		8 739
Celková výměra pozemků		9	Hodnota pozemků celkem		8 739

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(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.

(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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

4.3. Výsledky analýzy dat

parc. č. 2070/92

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město) 26 950,- Kč

parc. č. 2070/92	
Obvyklá cena	27 000 Kč
slovy: Dvacetsedmtisíc Kč	

parc. č. 2070/93

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město) 26 950,- Kč

parc. č. 2070/93	
Obvyklá cena	27 000 Kč
slovy: Dvacetsedmtisíc Kč	

parc. č. 2070/98

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město) 19 404,- Kč

parc. č. 2070/98	
Obvyklá cena	18 000 Kč
slovy: Osmnácttisíc Kč	

parc. č. 2070/100

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

21 560,- Kč

parc. č. 2070/100	
Obvyklá cena	21 000 Kč
slovy: Dvacetjednatísíc Kč	

parc. č. 2070/101

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

19 404,- Kč

parc. č. 2070/101	
Obvyklá cena	18 000 Kč
slovy: Osmnácttisíc Kč	

parc. č. 2070/102

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

20 482,- Kč

parc. č. 2070/102	
Obvyklá cena	21 000 Kč
slovy: Dvacetjednatísíc Kč	

parc. č. 2070/104

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

19 404,- Kč

parc. č. 2070/104	
Obvyklá cena	18 000 Kč
slovy: Osmnácttisíc Kč	

parc. č. 2070/105

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

19 404,- Kč

parc. č. 2070/105	
Obvyklá cena	18 000 Kč
slovy: Osmnácttisíc Kč	

parc. č. 2070/109

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

22 638,- Kč

parc. č. 2070/109	
Obvyklá cena	21 000 Kč
slovy: Dvacetjeden tisíc Kč	

parc. č. 2070/110

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

24 794,- Kč

parc. č. 2070/110	
Obvyklá cena	24 000 Kč
slovy: Dvacet čtyři tisíc Kč	

parc. č. 2070/111

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

21 560,- Kč

parc. č. 2070/111	
Obvyklá cena	21 000 Kč
slovy: Dvacetjeden tisíc Kč	

parc. č. 2070/113

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

20 482,- Kč

parc. č. 2070/113	
Obvyklá cena	21 000 Kč
slovy: Dvacetjeden tisíc Kč	

parc. č. 2070/114

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

19 404,- Kč

parc. č. 2070/114	
Obvyklá cena	18 000 Kč
slovy: Osmnáct tisíc Kč	

parc. č. 2070/115**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

19 404,- Kč

parc. č. 2070/115	
Obvyklá cena	18 000 Kč
slovy: Osmnácttisíc Kč	

parc. č. 2070/117**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

19 404,- Kč

parc. č. 2070/117	
Obvyklá cena	18 000 Kč
slovy: Osmnácttisíc Kč	

parc. č. 2070/118**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

20 482,- Kč

parc. č. 2070/118	
Obvyklá cena	21 000 Kč
slovy: Dvacetjednatísíc Kč	

parc. č. 2070/140**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Moravská Ostrava (okr. Ostrava-město)

8 739,- Kč

parc. č. 2070/140	
Obvyklá cena	9 000 Kč
slovy: Devěttisíc Kč	

Hodnota pozemku	350 465 Kč
------------------------	-------------------

Slabé stránky

- omezená možnost zastavění pozemků,
- lokalita,
- velikost.

Obvyklá cena	339 000 Kč
slovy: Třístatřicetdevěttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka č. 1

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/92 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 1489) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 1

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **27.000,-Kč**.

Otázka č. 2

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/93 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2909) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 2

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **27.000,-Kč**.

Otázka č. 3

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/98 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 60000) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 3

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,-Kč**.

Otázka č. 4

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/100 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2783) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 4

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **21.000,-Kč**.

Otázka č. 5

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/101 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 1419) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 5

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,-Kč**.

Otázka č. 6

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/102 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2103) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 6

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,-Kč**.

Otázka č. 7

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/104 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2445) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 7

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,-Kč**.

Otázka č. 8

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/105 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 9555) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 8

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,-Kč**.

Otázka č. 9

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/109 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 1476) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 9

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **21.000,-Kč**.

Otázka č. 10

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/110 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2301) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 10

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **24.000,-Kč**.

Otázka č. 11

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/111 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 9753) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 11

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **21.000,-Kč**.

Otázka č. 12

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/113 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 13088) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 12

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **21.000,-Kč**.

Otázka č. 13

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/114 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 3027) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 13

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,-Kč**.

Otázka č. 14

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/115 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2445) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 14

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,-Kč**.

Otázka č. 15

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/117 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 2943) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 15

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,-Kč**.

Otázka č. 16

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/118 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 1338) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 16

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **21.000,-Kč**.

Otázka č. 17

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2070/140 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (garáž, LV č. 1259) v kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 13454.

Odpověď č. 17

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **9.000,-Kč**.

Obvyklá cena

339 000 Kč

slovy: Třistatřicetdevěttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 000592/2024.

V Praze 15.03.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město





MORAVSKÁ OSTRAVA

