

Znalecký posudek č. 946–16/26

z oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace Nemovitosti

**Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV 566, obec Ostrava, kat. území Přívoz,
pozemku parc.č. st. 320/3 včetně stavby č.p. 641**

Číslo položky v Evidenci znaleckých posudků 24986/2026



Zadavatel posudku: Vysoká škola báňská- Technická univerzita Ostrava
Rektorát
17. listopadu 2172/15
708 00 Ostrava-Poruba
IČO: 61989100
DIČ: CZ61989100

Účel: podklad pro prodej nemovitých věcí

Vypracovala: Ing. Marta Bílková
Metylovice 287
739 49 Metylovice

Zpracováno ke dni: 31. 3. 2026

Datum místního šetření: 31. 3. 2026

Znalecký posudek obsahuje 36 stran vč. příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Metylovicích, 14. 4. 2026

A. Zadání znaleckého posudku

A.1. Odborná otázka zadavatele a účel znaleckého posudku

Úkolem znalkyně je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou pro účely prodeje nemovitých věcí.

Ocenění nemovitých věcí,

zapsaných na listu vlastnictví č. 566 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, pro obec Ostrava, kat.území Přívoz, a to:

- **pozemku parc.č. st. 320/3**, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 438 m², **jehož součástí je stavba: Přívoz, č.p. 641, obč. vyb.**

A.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel poskytl znalkyni dochované části dokumentací k objektu jako podklad pro ocenění. V souladu s § 40 odst. 1 c) Vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalkyně uvádí, že pro zpracování posudku byly použity údaje, poskytnuté zadavatelem, a to hlavně týkající se obestavěného prostoru objektu a podlahové (užitné) plochy objektu, kteréžto skutečnosti mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Podklady pro vypracování posudku

B.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalkyně ve vztahu k zadané odborné otázce využila podklady jednak od zadavatele, jednak z vlastních zdrojů a dále také z veřejně přístupných zdrojů.

B.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV 566, obec Ostrava, k.ú. Přívoz, vyhotoven Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním, dne 4.8.2025.
2. Snímek z katastrální mapy, vyhotoven dálkovým přístupem pro znalecké účely, dne 31.3.2026.
3. Místní šetření provedeno dne 31.3.2026.
4. Fotodokumentace pořízená na místě.
5. Informace získané při místním šetření.
6. Dochované části dokumentace k objektu č.p. 641, týkající se některých stavebních úprav, které v minulosti na objektu proběhly, a to stavební povolení, příp. kolaudace, a dílčí části projektové dokumentace.
7. Územní plán města Ostravy, platný k datu ocenění ((Úplně znění po změně č. 4a).

8. Elektronický digitální povodňový portál a Povodňový plán České republiky, vydaný Ministerstvem životního prostředí.

9. Software DeltaNem společnosti Diotima včetně databáze Moni-T- souboru kupních a nabídkových cen nemovitostí.

10. Databáze Cenovamapa.cz společnosti OctopusPro- soubor kupních a nabídkových cen nemovitostí.

11. Realitní servery Sreality a Moravskoslezské Reality

12. Použité předpisy, literatura a další podklady:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odhadu.
- Vyhláška č. 523/2025 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění k datu odhadu.
- Program pro oceňování nemovitostí DELTA-NEM
- Použitá literatura:

[1] BRADÁČ A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitostí. II. doplněné vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2021.

[2] Časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno

[3] Odborný čtvrtletník „Znalec“ vydávaný Komorou soudních znalců, interní zpravodaj Komory

B.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat považuje znalkyně za věrohodné. Jedná se o veřejné seznamy (Katastr nemovitostí, Územní plán a Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy- Mapový portál statutárního města Ostravy), data získaná vlastní prohlídkou, včetně měření a fotodokumentace, dokumentace k objektu (viz část B.2. Posudku), software a databáze oceňovacích programů, zákony, odborná legislativa a odborná literatura.

C. Nález

Znalkyně při sběru, tvorbě dat a při jejich zpracování vycházela ze všech podkladů, jejichž výčet je uveden v části B.2. Posudku.

1. Informace o předmětu ocenění

Celkový popis:

Jedná se o pozemek s objektem č.p. 641 na ulici Zákrejsova, v jihovýchodní oblasti části Přívoz statutárního města Ostravy. Objekt je střední částí řadové zástavby. Sousedním objektem od severu je Církevní základní a mateřská škola Přemysla Pittra, od jihu pak Hasičské muzeum, na nějž navazuje Archiv města Ostravy.

Pozemek je celý zastavěn stavbou. Přístup je od východu z ulice Zákrejsovy, na západní straně je výstup do exteriéru, do dvora, který je ovšem na pozemku jiného vlastníka. Přes oplocené pozemky jiných vlastníků (Církevní ZŠ a MŠ Přemysla Pittra a Statutární město Ostrava) je do dvora skrze dvě brány možnost příjezdu vozidel.

Centrum části Přívoz (Náměstí Svatopluka Čecha) je vzdáleno necelých 200 m jižním směrem, centrum města Ostravy (Masarykovo náměstí) je vzdáleno cca 2,6 km jihovýchodním směrem, asi 800 m západním směrem je Pošta Ostrava 2 a Hlavní nádraží.

V platném znění Územního plánu města Ostravy (Úplně znění po změně č. 4a) jsou nemovité věci vedeny v zóně Plochy smíšené- bydlení a občanské vybavení. Blíže viz příloha.

Nemovité věci se nachází v dobývacím prostoru Přívoz I. Dobývací prostor Přívoz (často zmiňovaný v kontextu ostravské dílčí pánve) je historická oblast těžby černého uhlí, která byla součástí revíru OKD. Oblast je nyní převážně v procesu zahlazování následků hornické činnosti. Pozemek parc.č. 320/3 v katastrálním území Přívoz (obec Ostrava) se nachází v dobývacím prostoru Přívoz I (č. 70044), což s sebou nese specifické územní limity a požadavky pro jakoukoli stavební činnost, tato skutečnost ovšem nemá zásadní vliv na ocenění.

Popis pozemku:

Jedná se o pozemek parc.č. st. 320/3, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 438 m², jehož součástí je stavba: Přívoz, č.p. 641, obč. vyb. Pozemek je celý zastavěn stavbou.

V platné Cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy není pozemek oceněn. Viz příloha.

Popis stavby:

Jedná se řadový objekt se třemi nadzemními podlažními, půdním prostorem a částečným podsklepením, krytý sedlovou střechou.

Objekt dle dostupných informací pochází pravděpodobně z roku 1906. Prošel následným vývojem jak z hlediska stavebních a dispozičních úprav, tak změnou vlastníků v průběhu času. Původně sloužil reálnému gymnáziu v Přívoze. Posledních několik let není objekt využíván, předtím sloužil pravděpodobně od 60.let minulého století Vysoké škole Báňské Ostrava k výuce, případně částečně k administrativním účelům.

Dispoziční řešení objektu odpovídá hlavnímu účelu pro který byl využíván, pro školní výuku. Hlavní vstup je z východní strany, ze západní strany pak je vstup ze dvora, příp vjezd do dílny v severní části objektu. Stavba je konstrukčně podélným trojtraktem, kde střední trakt ve všech podlažích tvoří chodba, na niž ve 3.NP navazuje kotelna, a oba boční trakty, východní i západní slouží jako učebny, doplněné kabinety vyučujících, kuch. kouty a v západním traktu také sociálním zázemím. V západním traktu je rovněž dvouramenné schodiště. V 1.NP ve východním traktu, v jižní části, býval byt správce o dvou pokojích, kuchyni a hygienickém zázemí včetně koupelny s vanou a sprchovým koutem.

Stavba je zděné cihelné konstrukce, dle poskytnuté dokumentace jsou stropy nadzemních podlaží z ocelových nosníků nesoucích dřevěné stropnice, strop nad 1.PP jsou cihelné klenby do I-nosníků. Příčky jsou převážně zděné, případně při adaptacích byly zrealizovány některé příčky sádkokartonové. Střešní konstrukci tvoří dřevěný krov, který v minulosti prošel částečnou rekonstrukcí, místy podepřený ocelovými sloupky. Střešní krytina je plechová. Okna jsou dřevěná zdvojená, schodišťová okna tvořena luxfery (sklobetonovými tvarovkami), vstupní dveře z ulice i ze dvora dřevěné částečně prosklené. Ze dvora vedou do objektu také ocelová dvoukřídlová vrata s nadsvětlíkem. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, příp. částečně prosklené s laminovaným povrchem, v ocelových zárubních. Schodiště je z kamenných stupňů na skrytých ocelových schodnicích, se zábradlím z kovářských profilů a dřevěným madlem.

Podlaha chodeb, schodiště a technických místností je z litého barevného teraca, v učebnách a kabinetech je PVC povlak, příp. koberec na původních vlysech, v sociálních prostorách a kuchyni s chodbou bytu správce jsou dlažby, v dílně v 1.NP epoxidová stěrka. Sociální prostory jsou obloženy keramickým obkladem. V některých učebnách/místnostech jsou umyvadla, za nimiž je také obklad, stejně jako na části stěn za kuch. linkami v kuchyňkách. Podhledy některých učeben a kabinetů jsou tvořeny minerálními kazetami. Kuchyňské linky kuch. koutů chybí.

Stručný přehled historie zjištěných větších stavebních úprav:

V roce 1984 dům prošel generální opravou fasád, kdy proběhla výměna oken (nynější dřevěná zdvojená), byly provedeny nové břízolitové omítky a sokl Rakodur, úprava hlavních vstupních dveří, úprava stupně a podlahy u vstupu -nová dlažba mramora.

V 90.letech minulého století proběhly sanační práce v 1.NP a 1.PP budovy, spočívající v podřezání zdiva, vložení nerezových plechů, chemické injektáží zdiva, spolu s výměnou oken suterénu na východní (čelní) straně objektu za plastová a opravou anglických dvorků u nich.

V roce 2002 proběhla adaptace části 2.NP a celého 3.NP na kanceláře, včetně sociálního zázemí, záměrem školy tehdy byla podpora komerční využitelnosti části objektu, přičemž zbývající prostory zůstaly VŠB k výuce.

V roce 2006 proběhly stavební úpravy v části 1.NP a 2.NP. V 1.NP místnosti č. 101 (dílně) byla místo dvou oken osazena ocelová dvoukřídlová vrata, další dvě okna byla vyměněna, byla zde provedena nová betonová podlaha s epoxidovou stěrkou. Pro vjezd do dílny ze dvora byla instalována demontovatelná rampa. V místnosti č. 102 v 1.NP a místnostech č. 205 a 206 ve 2.NP byly provedeny nové podlahy a opravy omítek.

Objekt je napojen na el. energii, plyn, městský vodovod i kanalizaci. Je vytápěn ústředním teplovodním topením s litinovými otopnými tělesy, v některých sociálních prostorách později doplněny žebříkovými tělesy, zdrojem tepla jsou 4 kotle na plyn, instalované v kotelně ve 3.NP. Ohřev vody zajišťují lokální plynové ohříváče, příp. malé průtokové ohříváče (v kuch. koutech).

Stavebně - technický stav objektu odpovídá stáří a pouze nezbytné údržbě, objekt pro následné využití vyžaduje celkovou rekonstrukci.

Místopis:

Přívoz je dřívější město ležící dnes na území Ostravy. V současné době je součástí městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Od roku 1992 je jeho historické jádro prohlášeno za městskou památkovou zónu. Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz má k 1. 1. 2026 celkem 40 263 obyvatel. Samotná část Přívoz tvoří významnou severní bránu do města a v roce 2026 prochází obdobím rozsáhlých investic zaměřených na modernizaci infrastruktury a zkvalitnění veřejného prostoru. V části Přívoz se nachází hlavní nádraží města Ostravy.

Ostrava je statutární, krajské a univerzitní město v okrese Ostrava-město na severovýchodě Česka v Moravskoslezském kraji, poblíž hranice s Polskem. Nachází se na soutoku řek Odry, Opavy, Ostravice a Lučiny. Ostrava je počtem obyvatel i rozlohou třetí největší město v Česku, druhé největší město na Moravě a největší město v Českém Slezsku (leží na hranici těchto dvou historických zemí). Dle platného Malého lexikonu obcí zde žije 283 187 obyvatel, v celé ostravské aglomeraci už ale žije téměř 1 milion obyvatel, která je tak po pražské druhou největší aglomerací v Česku. Proti jiným regionům se Ostrava liší určitými zvláštnostmi, způsobenými vysokou koncentrací průmyslu, hustou zástavbou a specifickými podmínkami Ostravské pánve. Město disponuje komplexní občanskou vybaveností, včetně kulturní a

sportovní. Do města je zavedena autobusová a vlaková doprava. Městem projíždí MHD autobusová a tramvajová. Poblíž Ostravy se ve vzdálenosti asi 20 km od centra města nachází Letiště Leoše Janáčka Ostrava.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Moravskoslezský
Obec	Ostrava
Katastrální území	Přívoz (713767)
Část obce	Přívoz
Ulice	Zákrejsova 641/5
PSČ	702 00
Počet obyvatel	283 187
List vlastnictví číslo	566
Vlastník	Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava 17. listopadu 2172/15, Poruba, 70800 Ostrava

D. Posudek

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, je v § 2 odst. 2 definována cena obvyklá následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.“

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.“

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

V souladu s Vyhláškou č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. je postup stanovení obvyklé ceny následující:

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehklých údajů a*
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*

Při určení obvyklé ceny je dále použit následující postup:

Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí, případně pro úplnost informací doplněných současnými nabídkami na trhu, se provede porovnání a aplikace na oceňovaný předmět ocenění.

V souladu s § 1c Oceňovací vyhlášky je spolu s určením obvyklé ceny také určena cena zjištěná, což je dle § 2 odst. 7 Zákona o oceňování majetku cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností, v souladu se zákonem o oceňování majetku, a v souladu se smyslem stanovení obvyklé ceny **na základě porovnávacího způsobu ocenění.**

Obsah

1. Ocenění cenou zjištěnou
 - 1.1. Pozemek parc.č. st. 320/3 na LV číslo 566 – § 4
 - 1.2. Objekt č.p. 641 – § 12
 - 1.3. Rekapitulace cen
2. Ocenění porovnávací metodou

1. Ocenění cenou zjištěnou

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku

Hodnocení znaku

P_i

1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,990$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Budovy pro školství a zdravotnictví)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,55
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,10
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,08
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,710$	

1.1 Pozemek parc.č. st. 320/3 na LV číslo 566 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Ostrava - oblast 5		
Základní cena pozemku	ZC	=	3 404,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	=	0,990
------------	----------------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000
Index polohy	I_P	= 0,710
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,703

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená	ZCU = ZC × I = 2 393,0120 Kč/m ²
------------------------	---

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 320/3	zastavěná plocha a nádvoří	438	1 048 100,-

Pozemek parc.č. st. 320/3 na LV číslo 566 – zjištěná cena

1 048 100,- Kč

1.2 Objekt č.p. 641 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ C. školy, university a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K ₅	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	1263 Školy, univerzity a budovy pro výzkum
Kód SKP	46.21.17.1 budovy školy
Koeficient změny cen staveb K _i	3,080

Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha
1.NP	4,90 m	438,00 m ²
1.PP	2,30 m	290,00 m ²
2.NP	4,50 m	438,00 m ²
3.NP	4,50 m	438,00 m ²
Součet	16,20 m	= 1 604,00 m ²

Průměrná výška podlaží PVP

= 4,21 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP

= 401,00 m²

Obestavěný prostor OP

Dle poskytnuté dokumentace

= 7 380,00 m³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	7,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	19,20 %	Standardní
3. Stropy	11,10 %	Standardní
4. Krov, střecha	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní
10. Schody	3,10 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	2,20 %	Standardní
15. Vytápění	4,10 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,00 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	2,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	2,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,30 %	Standardní
21. Ohřev vody	1,60 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,40 %	Standardní
24. Výtahy	1,00 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	6,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K₄ 1,0000

Úprava koeficientu K₄

22. Vybavení kuchyní $-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$ – 0,0180

24. Výtahy $-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$ – 0,0100

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4	= 0,9720
---	----------

Ocenění

Základní cena ZC		2 538,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1	×	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$	×	0,9365
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$	×	0,7988
Koeficient vybavení stavby K_4	×	0,9720
Polohový koeficient K_5	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,0800
Základní cena upravená ZC_U	=	6 400,- Kč/m ³

Cena stavby $OP \times ZC_U$	= 47 232 000,- Kč
------------------------------	-------------------

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	= 120 roků
Opotřebení	O	= 60,000 %
Odpočet opotřebení	47 232 000,- Kč × 60,000 %	– 28 339 200,- Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 18 892 800,- Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 0,990
Index polohy	I_P	= 0,710
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		= 18 892 800,00 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		× 0,703
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	= 13 281 600,- Kč

Objekt č.p. 641 – zjištěná cena	13 281 600,- Kč
---------------------------------	-----------------

1.3 Rekapitulace cen

Výsledná cena

1. Pozemek parc.č. st. 320/3 na LV číslo 566	1 048 100,- Kč
2. Objekt č.p. 641	13 281 600,- Kč
Výsledná cena činí celkem	14 329 700,- Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	14 329 700,- Kč

2. Ocenění porovnávací metodou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně obchodovanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovité věci je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného bytu. Indexy odlišnosti u jednotlivých bytů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému bytu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Koeficient korekce nabídkové ceny na cenu prodejní byl získán statistickou analýzou rozsáhlé databáze prodejních a nabídkových cen. Umožňuje adekvátně přepočítat nabídkovou cenu na odpovídající prodejní cenu specificky pro jednotlivé segmenty trhu a cenové hladiny. Podrobnosti viz www.diotima.eu/monit.

Užitná plocha objektu činí dle poskytnuté dokumentace (viz část B.2 Posudku) 1 254 m², z toho 220 m² je užitná plocha suterénu. V porovnávací analýze je uvažována užitná plocha nadzemních podlaží, což činí 1 034 m², existence suterénu uvažována zvlášť koeficientem suterénu.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, Ostrava-Přívoz, ul. Fügnerova, PRODEJ 2025

Adresní místo:

Fügnerova 646/11, Přívoz, Ostrava

Informace o transakci:

Smlouva kupní ze dne 10.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2025 13:53:00.

Zápis proveden dne 06.05.2025.

podání: 14.4.2025

cena: 10 300 000 Kč

Kupní sml.: V-5861/2025-807

Listina ID: 90267275010

LV: 2314 k.ú.: 713767

Informace o nemovitých věcech:

STAVBA: Fügnerova 646/11, Přívoz, Ostrava (stavba obč. vybav.)

PARCELA: st.612 (zast. plocha a nádv.), kú: Přívoz 284 m²

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby:

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: stavba obč. vybav.

Počet jednotek:

Počet podlaží: 2

Podlahová plocha (odhad):

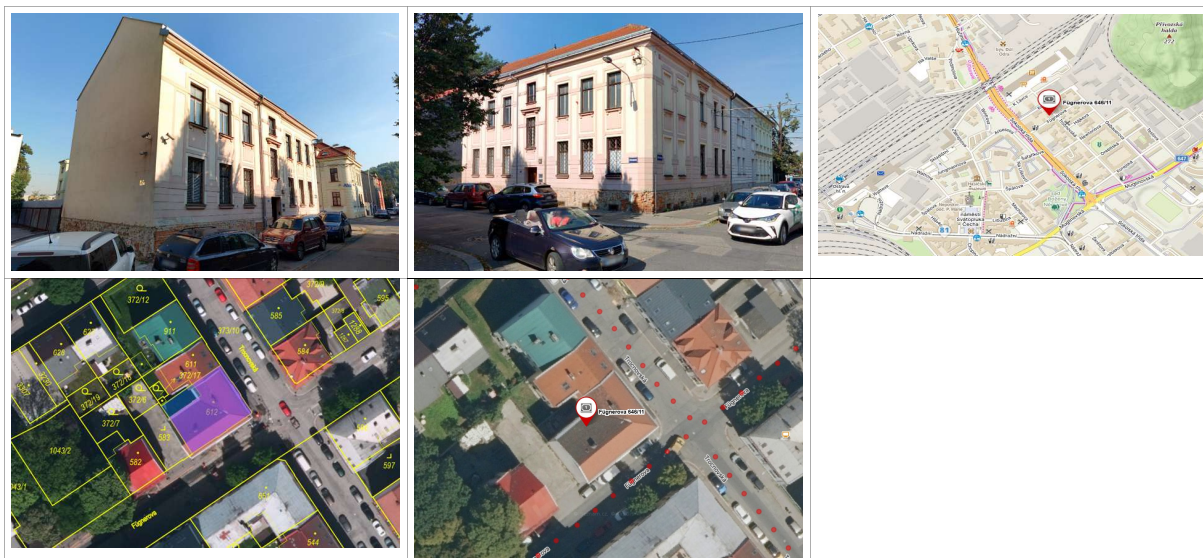
Zastavěná plocha: 246 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění:

LV stavby (KN): 2314

V platném znění Územního plánu města Ostravy (Úplně znění po změně č. 4a) jsou nemovité věci vedeny v zóně Plochy smíšené- bydlení a občanské vybavení.



2. Objekt, Ostrava-Přívoz, Náměstí Svatopluka Čecha, PRODEJ 2025

Adresní místo:

náměstí Svatopluka Čecha 516/3, Přívoz, Ostrava

Informace o transakci:

Smlouva kupní ze dne 06.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2025 07:54:17.

Zápis proveden dne 30.12.2025.

podání: 5.12.2025

cena: 24 600 000 Kč

Kupní sml.: V-19629/2025-807

Listina ID: 94958242010

LV: 1062 k.ú.: 713767

Informace o nemovitých věcech:

STAVBA: náměstí Svatopluka Čecha 516/3, Přívoz, Ostrava

PARCELA: st.429 (zast. plocha a nádv.), kú: Přívoz 680 m²

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby:

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití:

Počet jednotek:

Počet podlaží: 3

Podlahová plocha (odhad):

Zastavěná plocha: 466 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění:

LV stavby (KN): 1062

V platném znění Územního plánu města Ostravy (Úplně znění po změně č. 4a) jsou nemovité věci vedeny v zóně Plochy smíšené- bydlení a občanské vybavení.



3. Objekt, Ostrava-Přívoz, ul. Hlávkova, PRODEJ 2023

Adresní místo:

Hlávkova 428/3, Přívoz, Ostrava

Informace o transakci:

Smlouva kupní ze dne 20.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2023 09:57:05.

Zápis proveden dne 10.07.2023.

podání: 14.6.2023

cena: 13 750 000 Kč

Kupní sml.: V-8297/2023-807

Listina ID: 78873276010

LV: 1349 k.ú.: 713767

Informace o nemovitých věcech:

STAVBA: Hlávkova 428/3, Přívoz, Ostrava (rodinný dům) 641 m²

PARCELA: st.378 (zast. plocha a nádv.), kú: Přívoz 448 m²

PARCELA: 1029 (zahrada), kú: Přívoz 148 m²

Informace o stavbě:

Konstrukce: Nežjištěno

Dokončení stavby:

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek:

Počet podlaží: 3

Podlahová plocha (odhad): 641 m²

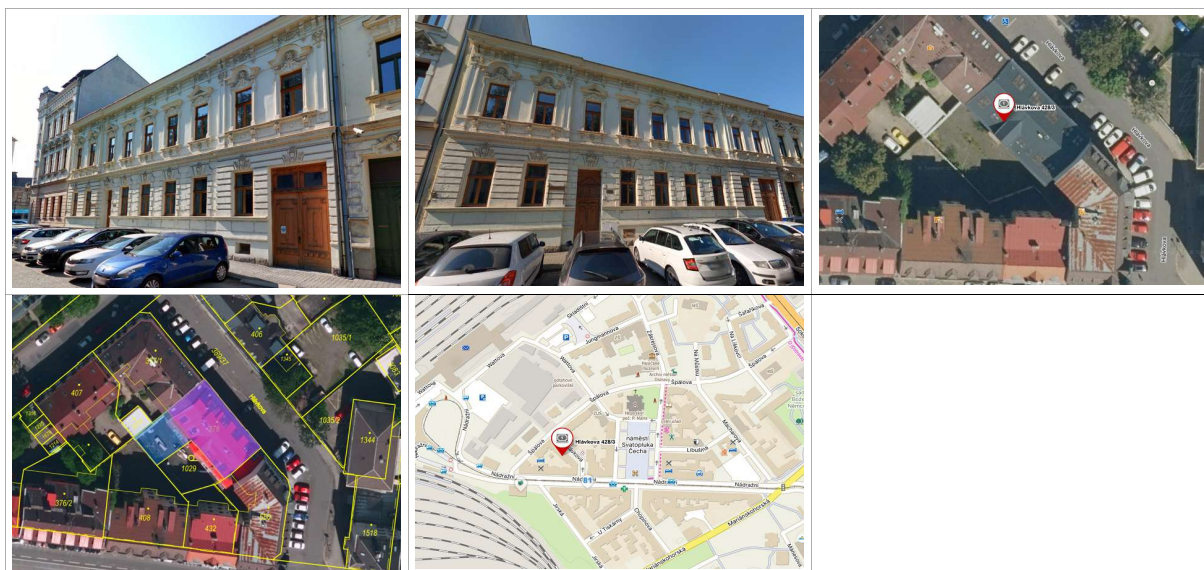
Zastavěná plocha: 327 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění: Nežjištěno

LV stavby (KN): 1349

V platném znění Územního plánu města Ostravy (Úplně znění po změně č. 4a) jsou nemovité věci vedeny v zóně Plochy smíšené- bydlení a občanské vybavení.



4. Objekt, Ostrava-Přívoz, ul. Chopinova, PRODEJ 2025

Adresní místo:

Chopinova 576/1, Přívoz, Ostrava

Informace o transakci:

Smlouva kupní ze dne 15.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2025 11:57:00.

Zápis proveden dne 20.01.2026.

podání: 29.12.2025

cena 21 500 000 Kč

Kupní sml.: V-20841/2025-807

Listina ID: 95288178010

LV: 1015 k.ú.: 713767

Informace o nemovitých věcech:

STAVBA: Chopinova 576/1, Přívoz, Ostrava

PARCELA: st.511 (zast. plocha a nádv.), kú: Přívoz 330 m²

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihly, tvárnice

Dokončení stavby: 1894

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití:

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 4

Podlahová plocha (odhad):

Zastavěná plocha: 301 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění: Centr. v budově

LV stavby (KN): 1015

V platném znění Územního plánu města Ostravy (Úplně znění po změně č. 4a) jsou nemovité věci vedeny v zóně Plochy smíšené- bydlení a občanské vybavení.



5. Objekt, Ostrava-Přívoz, ul. Hájkova, PRODEJ 2025

Adresní místo:

Hájkova 798/9, Přívoz, Ostrava

Informace o transakci:

Smlouva kupní ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2025 11:10:00.

Zápis proveden dne 11.06.2025.

podání: 20.5.2025

cena: 5 200 000 Kč

Kupní sml.: V-7705/2025-807

Listina ID: 90966887010

LV: 2560 k.ú.: 713767

Informace o nemovitých věcech:

STAVBA: Hájkova 798/9, Přívoz, Ostrava

PARCELA: st.808 (zast. plocha a nádv.), kú: Přívoz 272 m²

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby:

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití:

Počet jednotek:

Počet podlaží: 2

Podlahová plocha (odhad):

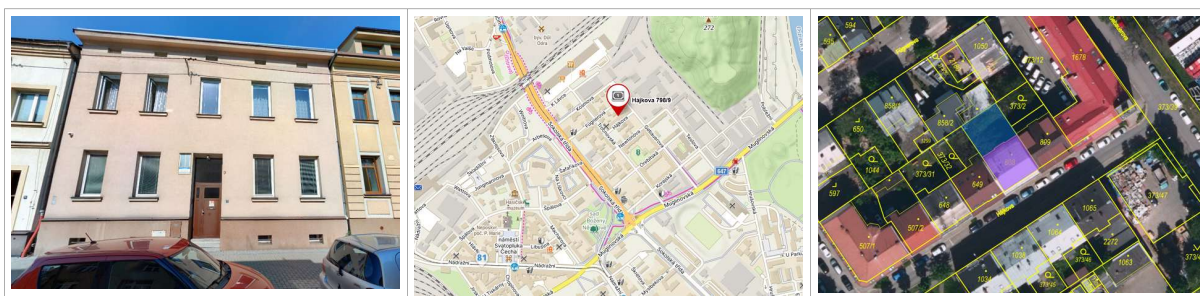
Zastavěná plocha: 141 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění:

LV stavby (KN): 634

V platném znění Územního plánu města Ostravy (Úplně znění po změně č. 4a) jsou nemovité věci vedeny v zóně Plochy smíšené- bydlení a občanské vybavení.



6. Objekt, Ostrava- Moravská Ostrava, ul. Nádražní, NABÍDKA

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>
Kód nabídky: 224720
MoniT-ID: A39C57

Nabídková cena: 26 000 000,— Kč vč. DPH
26 639,— Kč/m²
Datum nabídky: 22. 6. 2025

Adresa: Nádražní
Ostrava

Nabízím Vám komerční nemovitost v Ostravě, na ul. Nádražní o celkové velikosti 976 m².
Dům má tři nadzemní podlaží a je celý podsklepený.

Součástí jsou garáže za domem a parkovací místa ve dvoře.

Dům má diverzifikovaný příjem z více oblastí - dvě prodejny v přízemí, každá se samostatným vstupem, garáže, kanceláře, 3 byty a sklepní prostory. Všude jsou aktuálně řádně platící nájemníci. Nemovitost vhodná na dlouhodobou investici s potenciálem dlouhodobého růstu zisku.

Druh nemovitosti:	obchod a služby
Zastavěná plocha:	526 m ²
Užitná plocha:	976 m ²
Patrový/přízemní:	patrový
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý
Objekt je zařízen:	ano
Počet nadzemních podlaží:	2
Počet podzemních podlaží:	1
Inženýrské sítě:	vodovod, kanalizace
Voda:	dálkový vodovod
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Doprava:	dálnice, silnice, MHD, autobus, vlak



7. Objekt, Ostrava-Mariánské Hory, ul. Hudební, NABÍDKA

Realitní server: Reality IDnes
<https://reality.idnes.cz>
Kód nabídky: IDNES-344-NP00326
MoniT-ID: A58F0D

Nabídková cena: 21 900 000,- Kč vč. DPH
Datum nabídky: 29. 3. 2025

Adresa: Hudební
Ostrava

Prodej kanceláře 882 m² Prodej administrativní budovy, 882 m², Hudební, Mariánské Hory
Nabízíme ke koupi atraktivní administrativní budovu na ulici Hudební v Ostravě - Mariánských Horách. Budova se nachází v lokalitě s výbornou dostupností (MHD, sjezd na obchvat Ostravy a na dálnici) a s kompletní občanskou vybaveností v okolí.

Zastavěná plocha: 400 m²

Obestavěný prostor: 6832 m³

Užitná plocha: 882 m²

Plocha pozemku: 483 m²

Počet podlaží: 4 nadzemní a 1 podzemní

Dispozice: 37 kanceláří, 6 skladů, 16 WC + prostory pro zázemí.

Stav: Nový výtah (2024), vyměněna krytina na 1/2 střechy (2023) + průběžné opravy - částečná výměna skleněných výloh/tabulí v 1. NP, vstupy, odpady, topení. Rekonstrukce celé budovy je cca z r. 1997 - plastová okna (ve 4. NP střešní dřevěná), podlahy, rozvody, na stěnách sádkokarton s drhanou omítkou, venkovní omítky.

Podlahy: Dlažba (chodby, schodiště, WC), PVC a koberce (ostatní prostory).

Vytápění: 2 plynové kondenzační kotle, topná tělesa s ventily/hlavicemi, cca 10 klimatizací, ve 4. NP jsou dva el. bojler (100-150 l) + na toaletách jsou průtokové el. bojler.

Zabezpečení: Alarm, kovové el. rolety na hlavním vstupu.

Další informace:

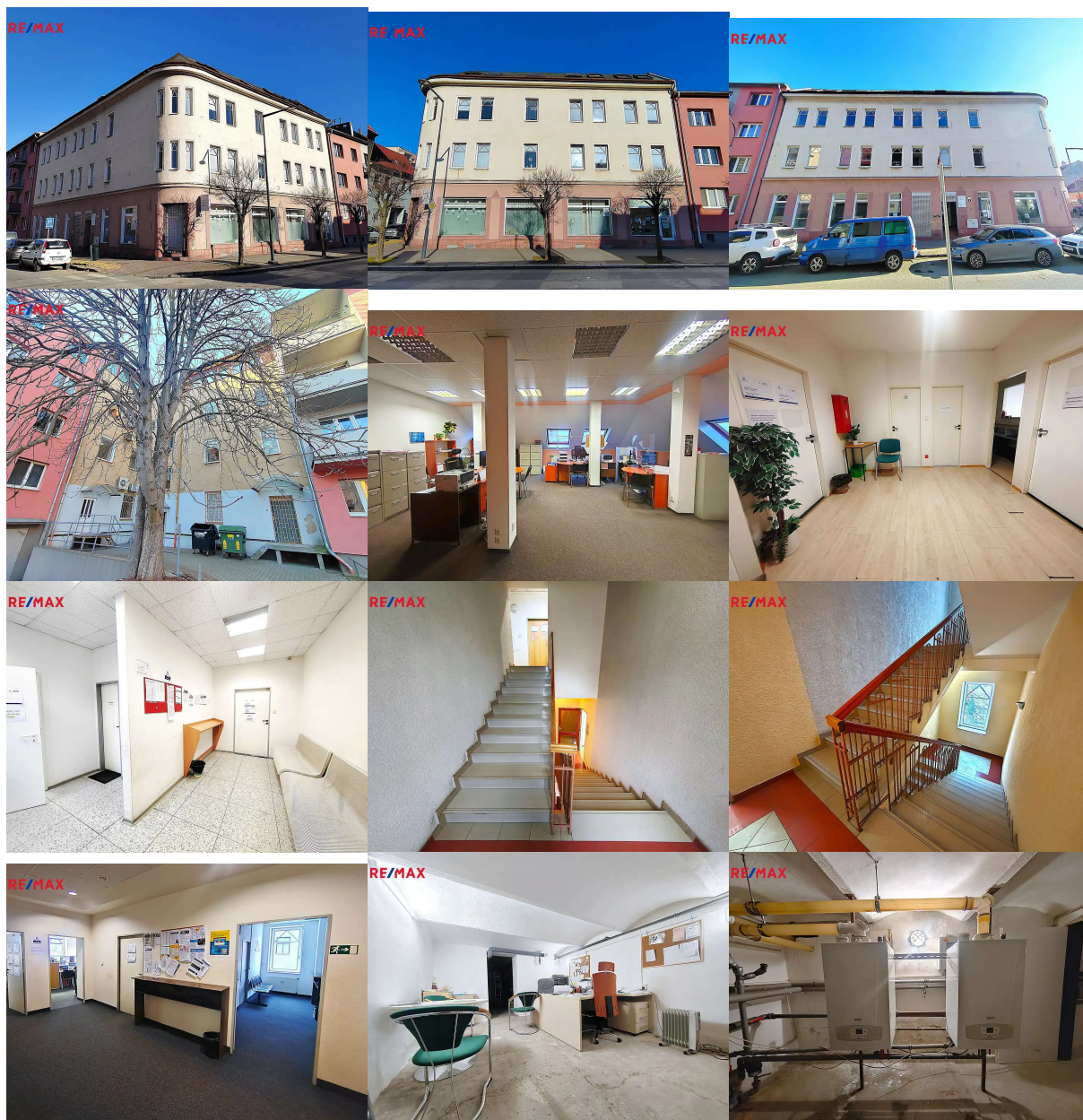
V 1. NP se dříve nacházely 3 obchody se samostatnými vstupy ze dvora a rampou, ve 4. NP byly 3 byty.

Se současným nájemcem je uzavřena smlouva na dobu neurčitou (plánovaný konec nájmu do cca 1 roku).

Budova nabízí široké možnosti využití pro různé typy podnikání.

PENB „G“.

Druh nemovitosti:	administrativní budova
Zastavěná plocha:	400 m ²
Užitná plocha:	882 m ²
Poloha v obci:	rušná část obce
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	dobrý
Objekt je zařízen:	ne
Rok kolaudace:	1912
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet kanceláří:	36
Třída ENB:	třída G – mimořádně nevhodná
Inženýrské sítě:	elektrina, kanalizace
Elektrina:	230V
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Komunikace:	asfaltová
Vybavení:	výtah



Stanovení porovnávací hodnoty

1. Objekt, Ostrava-Přívoz, ul. Fügnerova, PRODEJ 2025	
Cena nemovité věci (CN)	10 300 000,– Kč
Plocha (P)	420,00 m ²
K_{polohy}	1,00
$K_{stavu\ a\ vybavení\ domu}$	0,75
$K_{suterén}$	1,00
$K_{příslušenství\ domu}$	1,00
$K_{pozemků}$	0,95
$K_{korekce\ nabídkové\ ceny}$	1,00
$K_{vývoje\ cen\ v\ čase}$	1,00

Jednotková cena za m ² (JC)	17 473,21 Kč
Váha (W)	1,0

2. Objekt, Ostrava-Přívoz, Náměstí Svatopluka Čecha, PRODEJ 2025

Cena nemovité věci (CN)	24 600 000,– Kč
Plocha (P)	1 150,00 m ²
<i>K_{polohy}</i>	0,95
<i>K_{stavu a vybavení domu}</i>	0,75
<i>K_{suterén}</i>	1,00
<i>K_{příslušenství domu}</i>	1,00
<i>K_{pozemků}</i>	0,90
<i>K_{korekce nabídkové ceny}</i>	1,00
<i>K_{vývoje cen v čase}</i>	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	13 717,17 Kč
Váha (W)	1,0

3. Objekt, Ostrava-Přívoz, ul. Hlávkova, PRODEJ 2023

Cena nemovité věci (CN)	13 750 000,– Kč
Plocha (P)	641,00 m ²
<i>K_{polohy}</i>	1,00
<i>K_{stavu a vybavení domu}</i>	0,70
<i>K_{suterén}</i>	1,00
<i>K_{příslušenství domu}</i>	1,00
<i>K_{pozemků}</i>	0,90
<i>K_{korekce nabídkové ceny}</i>	1,00
<i>K_{vývoje cen v čase}</i>	1,07
Jednotková cena za m ² (JC)	14 460,02 Kč
Váha (W)	1,0

4. Objekt, Ostrava-Přívoz, ul. Chopinova, PRODEJ 2025

Cena nemovité věci (CN)	21 500 000,– Kč
Plocha (P)	960,00 m ²
<i>K_{polohy}</i>	0,97
<i>K_{stavu a vybavení domu}</i>	0,75
<i>K_{suterén}</i>	1,00
<i>K_{příslušenství domu}</i>	1,00
<i>K_{pozemků}</i>	0,95

$K_{\text{korekce nabídkové ceny}}$	1,00
$K_{\text{vývoje cen v čase}}$	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	15 478,32 Kč
Váha (W)	1,0

5. Objekt, Ostrava-Přivoz, ul. Hájkova, PRODEJ 2025

Cena nemovité věci (CN)	5 200 000,– Kč
Plocha (P)	240,00 m ²
K_{polohy}	1,00
$K_{\text{stavu a vybavení domu}}$	0,75
$K_{\text{suterén}}$	1,00
$K_{\text{příslušenství domu}}$	1,00
$K_{\text{pozemků}}$	0,90
$K_{\text{korekce nabídkové ceny}}$	1,00
$K_{\text{vývoje cen v čase}}$	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	14 625,– Kč
Váha (W)	1,0

6. Objekt, Ostrava- Moravská Ostrava, ul. Nádražní, NABÍDKA

Cena nemovité věci (CN)	26 000 000,– Kč
Plocha (P)	976,00 m ²
K_{polohy}	0,95
$K_{\text{stavu a vybavení domu}}$	0,75
$K_{\text{suterén}}$	1,00
$K_{\text{příslušenství domu}}$	0,85
$K_{\text{pozemků}}$	0,90
$K_{\text{korekce nabídkové ceny}}$	0,90
$K_{\text{vývoje cen v čase}}$	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	13 068,10 Kč
Váha (W)	0,0

7. Objekt, Ostrava-Mariánské Hory, ul. Hudební, NABÍDKA

Cena nemovité věci (CN)	21 900 000,– Kč
Plocha (P)	882,00 m ²
K_{polohy}	1,00
$K_{\text{stavu a vybavení domu}}$	0,70
$K_{\text{suterén}}$	1,00

$K_{\text{přislúšenství domu}}$	1,00
$K_{\text{pozemků}}$	0,95
$K_{\text{korekce nabídkové ceny}}$	0,90
$K_{\text{vývoje cen v čase}}$	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	14 860,71 Kč
Váha (W)	0,0

kde $JC = (CN / P) \times (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{stavu a vybavení domu}} \times K_{\text{suterén}} \times K_{\text{přislúšenství domu}} \times K_{\text{pozemků}} \times K_{\text{korekce nabídkové ceny}} \times K_{\text{vývoje cen v čase}})$

Minimální jednotková cena za m ²		13 068,10 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma (JC \times W) / \Sigma W$	15 150,74 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		17 473,21 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	15 151,– Kč
Plocha	P	1 034,00 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times P$	15 666 134,– Kč

Porovnávací hodnota 15 666 100,– Kč

3. Obvyklá cena – celkem

Obvyklá cena 15 670 000,– Kč

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| 1. Ocenění cenou zjištěnou | 14 329 700,– Kč |
| 2. Ocenění porovnávací metodou | 15 666 100,– Kč |

Obvyklá cena: 15 670 000,– Kč

Cena slovy: patnáctmilionůšestsetsedmdesáttisíc Kč

E. Odůvodnění

Obvyklá cena je v souladu s oceňovacími předpisy stanovena na základě porovnávací metody.

Porovnávací metoda je porovnáním realizovaných cen obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro porovnání jsou použity údaje od dostatečného počtu obdobných předmětů ocenění. Zdrojem dat je databáze Octopus Pro-aplikace CenovaMapa.cz, s množstvím záznamů jak o prodeích nemovitostí, převážně z Katastru nemovitostí z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech, tak také o nabídkách nemovitých věcí na trhu. Dalším zdrojem dat je systém Moni-T oceňovacího softwaru Diotima, což je rozsáhlý soubor kupních i nabídkových cen nemovitostí, s pravidelnou měsíční aktualizací. Jsou použity v souladu s oceňovacími předpisy ceny realizované, pouze doplňkově (informativně) ceny nabídkové (s vahou 0, tj. bez vlivu do ocenění). Následně je provedena srovnávací analýza údajů vybraných srovnávacích nemovitých věcí s oceňovaným předmětem ocenění, a to na základě pečlivě vybraných kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho specifik. Analýza spočívá ve stanovení rozdílů parametrů mezi oceňovaným předmětem ocenění a srovnávacími obdobnými předměty ocenění. Je použito přepočítacích indexů odlišnosti na základě důkladně zvážení hledisek, která mají vliv na ocenění. Následným statistickým vyhodnocením je zjištěna průměrná cena za určenou základní jednotku pro porovnání, v daném případě 1 m² užitné plochy objektu. Tato je pak vynásobena skutečnou užitnou plochou objektu. V případě nabídkových cen je také zohledněn typ zdrojové ceny srovnávacích předmětů ocenění, v případě typu nabídkové ceny redukcí ceny o rozdíl nabídky proti očekávané reálné ceně, tzv. koeficientem korekce nabídkové ceny.

Pro úplnost je třeba uvést, že obvyklá cena/tržní hodnota je odborným odhadem, vlastní cena na trhu se tvoří až při prodeji, resp. koupi, a může se od tohoto odhadu lišit dle míry zájmu o předmět ocenění. Tuto míru zájmu nelze nijakou metodou přesně určit, pouze na základě pomocných metod odhadnout.

F. Závěr

Ocenění nemovitých věcí,
zapsaných na listu vlastnictví č. 566 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj,
Katastrální pracoviště Ostrava, pro obec Ostrava, kat.území Přívoz, a to:
- **pozemku parc.č. st. 320/3**, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 438 m², **jehož**
součástí je stavba: Přívoz, č.p. 641, obč. vyb.:

Obvyklá cena: 15 670 000,– Kč

Cena slovy: patnáctmilionůšestsetsedmdesáttisíc Kč

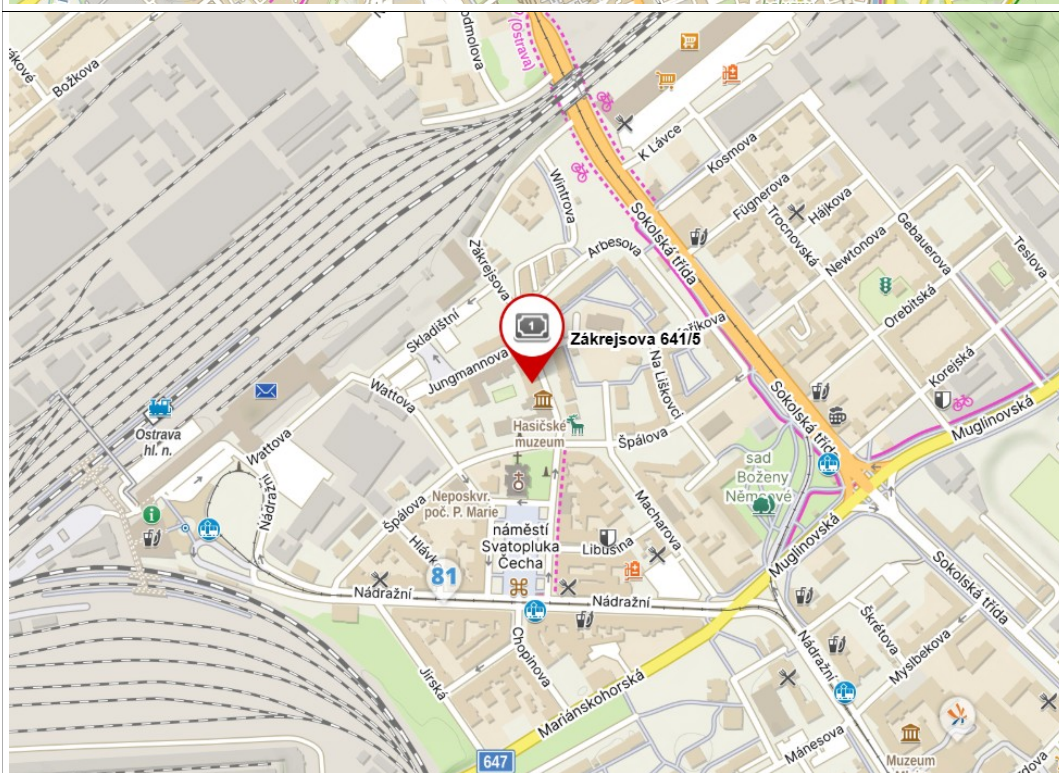
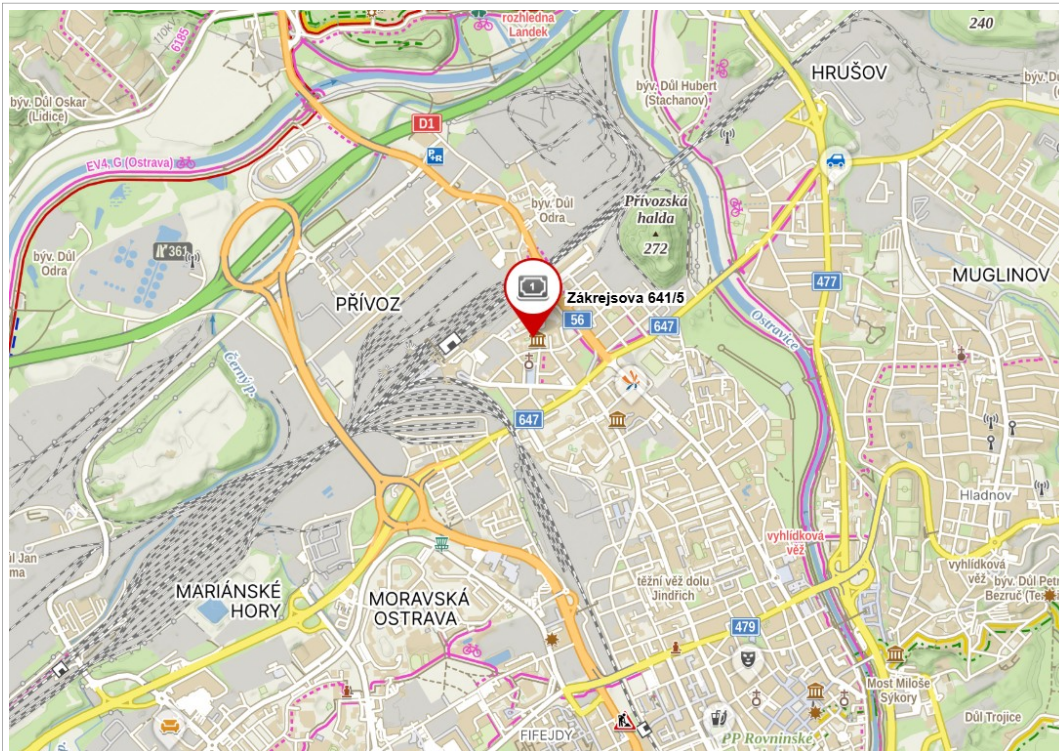
V Metylovicích, 14. 4. 2026

Ing. Marta Bílková

G. Seznam příloh

1. Celková situace
2. Letecký snímek
3. Katastrální mapa pozemku parc.č. 320/3, LV číslo 566
4. Územní plán města Ostravy- znění po Změně č. 4a
5. Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy
6. Fotodokumentace

1. Celková situace



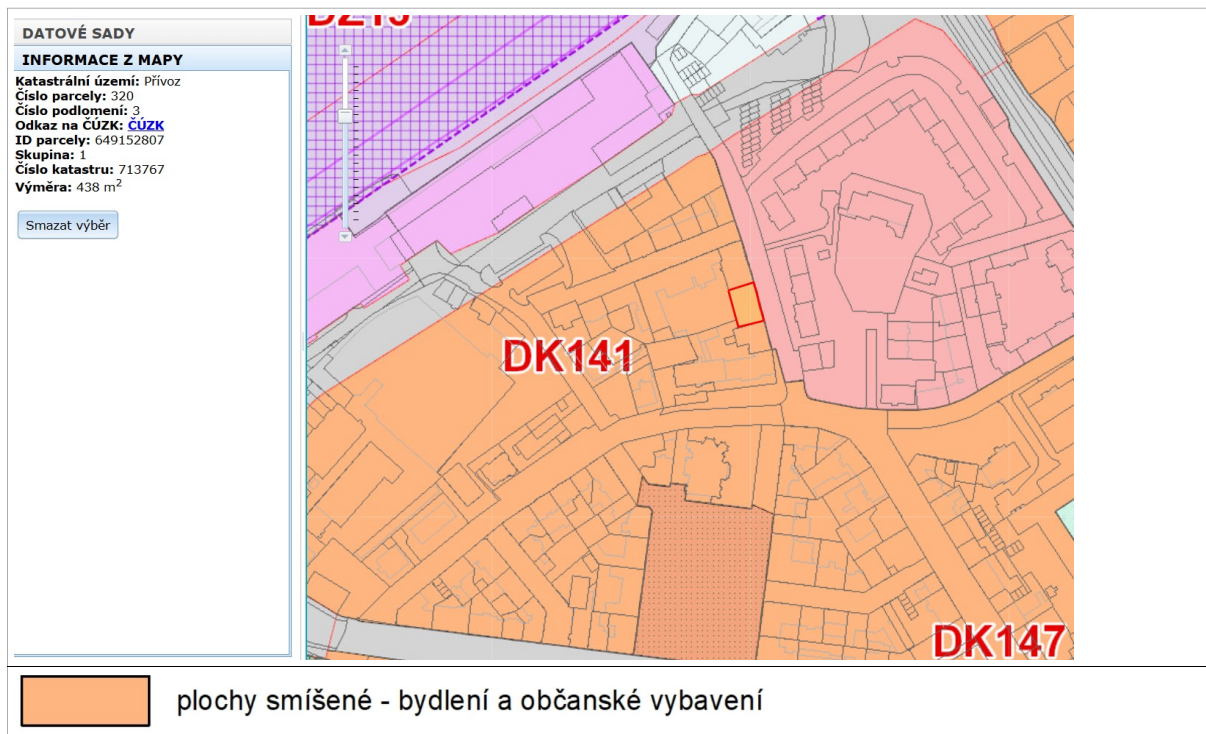
2. Letecký snímek



3. Katastrální mapa pozemku parc.č. 320/3, LV číslo 566



4. Územní plán města Ostravy- znění po Změně č. 4a



6.2.1 Plochy smíšené - bydlení a občanské vybavení

Slouží: bydlení a občanskému vybavení integrovanému převážně v domech městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní zástavbou o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

Hlavní využití:

- bytové domy, budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území (např. obchody, služby, administrativa, úřady, soudy, kulturní, vzdělávací, sportovní, společenská a církevní zařízení, stravování, vědeckotechnologická zařízení, zdravotní a sociální zařízení – ordinace, domovy důchodců, charitativní zařízení) samostatné nebo integrované do domů s bydlením.

Přípustné využití:

- provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití (např. pomocné provozy, sklady, prostory technického vybavení předmětných budov, dílny údržby),
- dopravní infrastruktura – silniční, tramvajové, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště a hromadné podzemní a nadzemní garáže pro osobní automobily, servis pro osobní automobily a motocykly, manipulační plochy, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, rozvodny, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, telekomunikační zařízení, nízkoemisní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. degazační stanice s kogenerační jednotkou), fotovoltaické panely jako alternativní zdroj energie, umístěné pouze na střeších či fasádách objektů, splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery na komunální odpad,
- veřejné prostory a plochy zeleně,
- sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům.

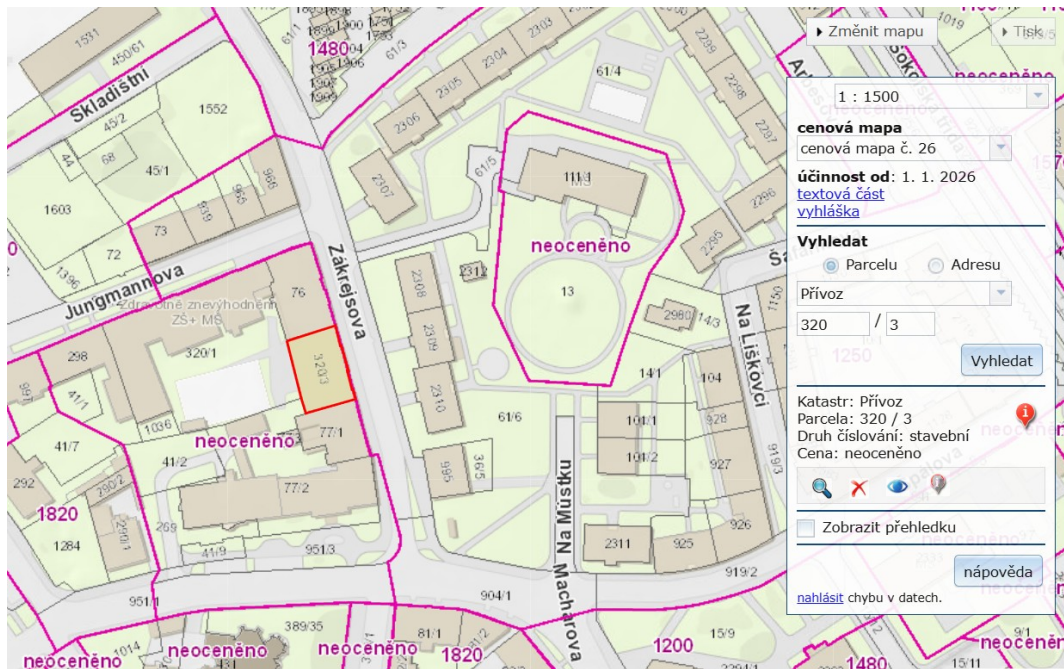
Podmíněně přípustné využití:

- rodinné domy,
- hotely, koleje, internáty
- výroba, obchod a služby, které svým charakterem a kapacitou (hluk, emise, zápach, dopravní zátěž území, apod.) nesnižují kvalitu prostředí v této ploše,
- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- fotovoltaické panely umístěné na terénu (pozemní provedení).

5. Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy



6. Fotodokumentace



Čelní/východní fasáda- z ul.
Zákřejsovy



Čelní/východní fasáda-z ul.
Zákřejsovy



Dvorní/západní fasáda



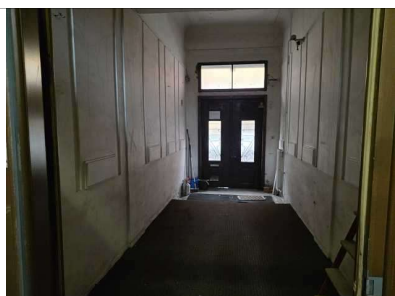
Dvorní/západní fasáda



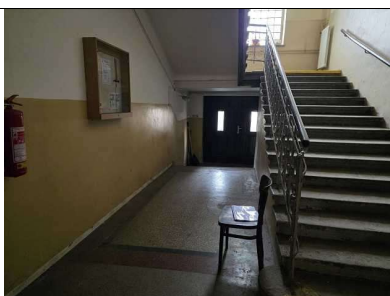
Vstup a vjezd ze dvora



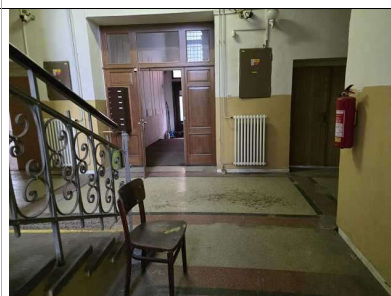
Hlavní vstup- z ul.
Zákřejsovy



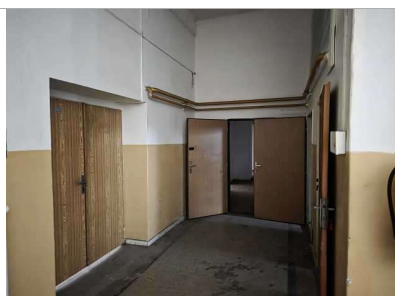
1.NP vstupní chodba



1.NP vstupní hala



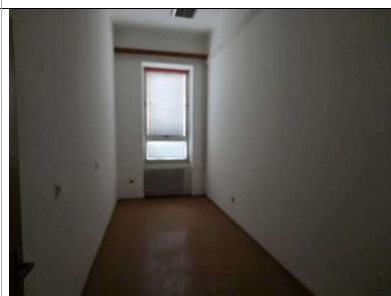
1.NP vstupní hala



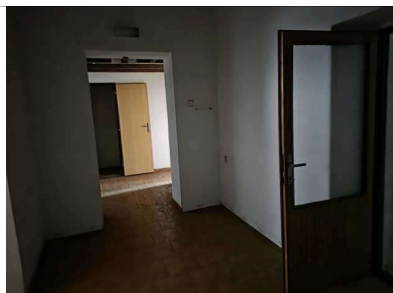
1.NP vstupní hala



1.NP byt správce



1.NP byt



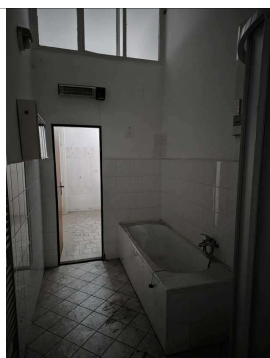
1.NP byt



1.NP byt kuchyň



1.NP byt pokoj



1.NP byt koupelna



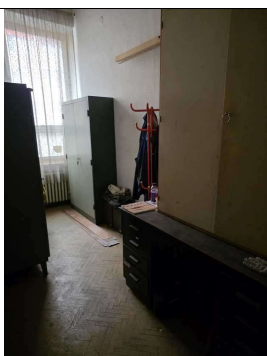
1.NP byt koupelna



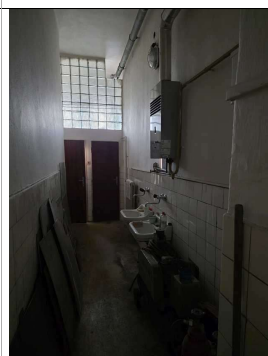
1.NP byt WC



1.NP



1.NP



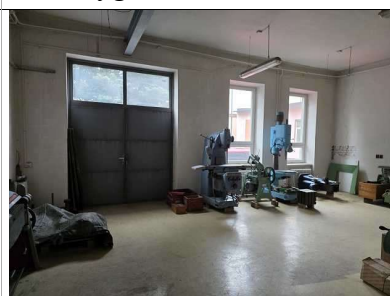
1.NP hygienické zázemí



1.NP hygienické zázemí



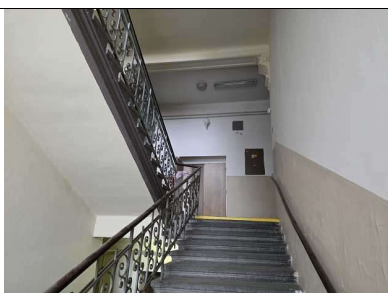
1.NP chodba



1.NP dílna



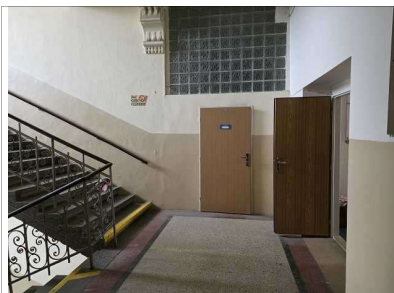
1.NP



Schodiště do 2.NP



2.NP chodba



2.NP chodba



2.NP



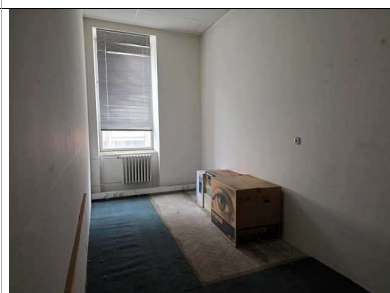
2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



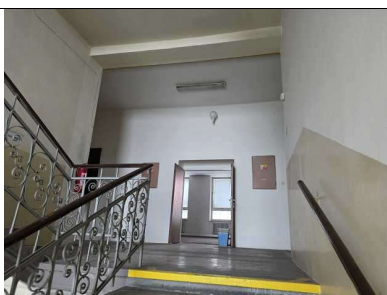
2.NP



2.NP hygienické zázemí



2.NP hygienické zázemí



Schodiště do 3.NP



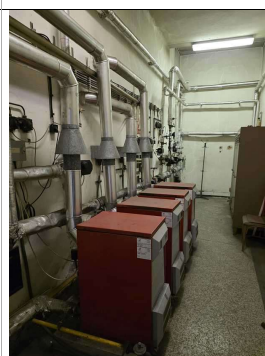
3.NP chodba



3.NP



3.NP



3.NP kotelna



3.NP



3.NP



3.NP chodba



3.NP



3.NP kuch.kout



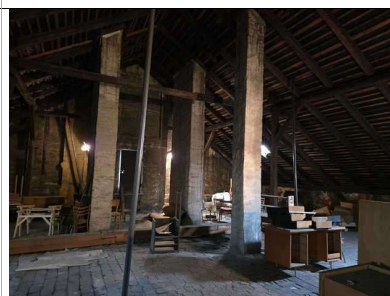
3.NP hygienické zázemí



3.NP hygienické zázemí



Schodiště do půdního prostoru



Půdní prostor



Schodiště do suterénu



Suterén



Suterén

H. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu čj. Spr 2795/2000 ze dne 26.10.2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek jsem vypracovala osobně, bez konzultantů.

Znalecký posudek je v deníku znalce veden pod poř. č. 946–16/26 a v Evidenci posudků vedeném Ministerstvem spravedlnosti pod číslem položky 24986/2026.

V souladu s § 127a Občanského soudního řádu znalkyně prohlašuje, že si je vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2026018.

V Metylovicích, 14. 4. 2026

Ing. Marta Bílková