

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 718-23/2020**

*o ceně nemovité věci - stavby občanské vybavenosti bez čp/če na parc.č. 5/4, zapsané na listu vlastnictví č. 252 v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava.*

**Objednatel posudku** : Statutární město Opava,  
Horní náměstí 69  
746 01 Opava  
IČ: 00300535  
objednávka č: O/MMI/0608/2020

**Účel posudku** : zjištění ceny administrativní a obvyklé

Dle **zákona č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku v aktuálním znění a dle **vyhlášky č. 441/2013 Sb.** v aktuálním znění, podle stavu ke dni místního šetření tj. 20.7.2020:

**Posudek vypracoval** : **Ing. Eva Podstufková, znalec**  
Kancelář: **Osoblaha, Nádražní 70, 793 99**  
Přech.bydl.: Opava, Štefániková 1498/2,  
Mobil: +420 723 518 628  
e-mail: eva.podstufkova@centrum.cz  
Průkaz znalce:  
Krajský soud Ostrava, č. Spr 1359/99  
Člen „Komory soudních znalců ČR“



V Osoblaze 29.7.2020

*Tento posudek obsahuje 17 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.*

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Znalecký úkol je dán objednávkou č: O/MMI/0608/2020 Statutárního města Opava, se sídlem Horní náměstí 69, Opava, na jejímž základě je úkolem podepsaného znalce podat **znalecký posudek o ceně administrativní a obvyklé** těchto nemovitých věcí:

*Stavby občanského vybavení bez čp/če na parc.č. 5/4 vše zapsané na listu vlastnictví č. 252 v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava.*

Znalecký posudek o **ceně administrativní** je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., a vyhlášky č. 188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Znalecký posudek o **ceně obvyklé** je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákoně č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů je podle § 2 odst. 1) definována takto: „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 přikládána majetku nebo službě vyplývajícího z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Pro odhad obvyklé ceny nemovitých věcí je podepsaným znalcem stanoven následující postup: stanovení ceny obvyklé – porovnávací hodnotou, přičemž cena administrativní (dle cenového předpisu) má pomocný a podpůrný charakter. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů porovnatelných nemovitostí. Porovnání se provede na základě vlastního průzkumu trhu s nemovitostmi.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno podepsaným znalcem dne 20.7.2020 za přítomnosti majitele pana [REDAKCE] Opava.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 252 pro k.ú. Opava-Město k datu 1.7.2020
- Snímek katastrální mapy
- Evidenční údaje z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního získané prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- Znalecký posudek č. 273-32/2015 vypracovaný Ing. Lumírem Šebrlem dne 12.11.2015.
- Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2562-12-15 vypracovaný Ing. Ivem Furmančíkem dne 28.1.2015.
- Údaje sdělené objednavatelem SM Opava,
- Údaje sdělené majitelem objektu p. Matuščíkem Josefem
- Ke dni zpracování posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření dne 20.7.2020,
- Informace uveřejněné na realitních serverech,
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 20.7.2020

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z Výpisu z katastru nemovitostí: (viz příloha)

**Okres:** Opava  
**Obec:** Opava  
**Katastrální území:** Opava-Město (711560)

**List vlastnictví:** 252

**Vlastník:**  
Matuščík Josef, Zacpalova 430/25, Předměstí, 74601 Opava

Stavba  
bez čp/če občanská vybavenost na parc.č. 5/4, LV 168

Z informace o pozemku parc.č. 5/4 v k.ú. Opava-Město ze dne 22.7.2020 vyplývá, že vlastníkem je Statutární město Opava (viz příloha).

### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitá věc uvedená na listu vlastnictví č. 252 je v katastrálním území Opava-Město, v obci Opava, v okrese Opava.

Dle Malého lexikonu obcí ČR má obec Opava 57 019 obyvatel.

V obci Opava je možné napojení na kompletní rozvod inženýrských sítí: elektro, vodovodní řad, jednotnou kanalizaci a plynovodní řad.

Hlavním objektem ocenění je budova „občanské vybavenosti bez čp/če“ na pozemku parc.č. 5/4 v k.ú. Opava-Město.

### Popis objektu:

Jedná se o stavbu autosalónu přistavěného k budově zimního stadiónu. Objekt je veden jako stavba občanské vybavenosti bez čp/če na parc.č. 5/4 v k.ú. Opava-Město. Objekt přístavby byl povolen jako stavba dočasná na dobu trvání nájemní smlouvy na pozemek. Objekt byl kolaudován (dle cit. znal. posudku) v roce 1995.

Jedná se o nepodsklepený objekt, v celém půdorysu stavby s jedním nadzemním podlažím, v části s podlažím druhým. Stavba je založena na betonových patkách, obvodové svislé konstrukce jsou z kovových profilů a výplněmi sendvičovými bloky s izolací. Velká část opláštění je tvořena prosklenými výkladnicemi, dveře z kovových ráků s prosklením. Střešní konstrukce plochá v mírném spádu s krytinou z profilovaných plechů. Podlahy jsou betonové s keramickými dlažbami, vnitřní schodiště s betonovými stupnicemi a kovovým zábradlím. Objekt je napojen na rozvod elektro 220/380, vodovodní a kanalizační veřejnou síť, vytápění v 1. NP je podlahové, na patře plechovými radiátory s vlastním kotlem na pevná paliva – peletky. Zázemí autosalónu je umístěno v sousedící budově, přístupné z objektu a je užíváno na základě nájemního vztahu.

Stáří stavby je 25 let, technický stav je odpovídající stáří a technickému provedení, záchovná údržba je standardní.

Přístup k nemovitosti je z veřejného parkoviště zimního stadionu.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

1. Stanovení ceny administrativní – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.
  - 1.1. Stavba autosalónu - ocenění nákladovým způsobem
  - 1.2. Stavba autosalónu - ocenění výnosovým způsobem
  - 1.3. Stavba autosalónu - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
  - 1.4. Rekapitulace ceny administrativní
2. Stanovení ceny porovnávací metodou
3. Rekapitulace
4. Seznam příloh

**B. ZNALECKÝ POSUDEK****1. Stanovení ceny administrativní – dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn.****1.1. Stavba autosalónu– ocenění nákladovým způsobem****Výpočet výměr pro ocenění****Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		m <sup>2</sup>
1.NP	22,20*7,60	=	168,72
2.NP	9,70*7,60	=	73,72

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	Konstrukční výška (m)	Součin (m <sup>3</sup> )
1.NP	168,72	3,80	629,54
2.NP	73,72	3,80	347,81
	242,44		977,35

Průměrná výška podlaží (PVP):		=	3,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP)	242,44/2	=	121,22 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

Název			OP (m <sup>3</sup> )
Vrchní stavba	168,72*3,80+73,72*3,80+(12,50+3,80/2)	=	945,02
Zastřešení	168,72*0,25	=	42,18
<b>Obestavěný prostor celkem</b>			<b>987,20</b>

Obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	987,20
Průměrná výška podlaží	m	3,80
Průměrná zastavěná plocha podlaží	m <sup>2</sup>	121,22
		Hala

<b>Hala :</b>	typ C
<b>Stavba:</b>	nepodsklepená
<b>Svislá nosná konstrukce:</b>	kovová
<b>Dům:</b>	o dvou podlažích
<b>Dům:</b>	přístavba ke stávajícímu objektu
<b>Kód CZ-CC:</b>	123
<b>Užitná plocha:</b>	200 m <sup>2</sup>

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílný vlastník pozemku a stavby)	I.	-0,03	-0,03
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Negativní (stavba povolená jako dočasná)	II.	-0,01 až -0,08	-0,04
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
<b>Součet znaků č. 1 až 5 = -0,07</b>			<b>Index <math>I_T</math> = 0,93</b>		

Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn., tabulka č. 3				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Budovy pro obchod	I.	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,08
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed obce	II.	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost v obci	I.	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00
7	Osobní hromadná doprava	MHD – centrum obce	IV.	0,03

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná – pro stavbu s komerční využitelnosti	IV.	0,10
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00
11	Vlivy ost. neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 11				0,26
<b>Index polohy <math>I_P</math></b>				<b>0,820</b>

K5	1,10
Ki	2,243
Index trhu $I_T$	0,930
Index polohy $I_P$	0,820
Rok odhadu	2020
Rok pořízení	1995

Výpočet ceny - hala		Název		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 9)								
Hala podle § 12 a přílohy č. 9		budovy pro obchod (společné stravování)		typ	C	CZ-CC 123		
Základní cena		dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky		ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1 996,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m <sup>3</sup>	987,20		
Průměrná výška podlaží				PVP	m	3,80		
Průměrná zastavěná plocha podlaží				PZP	m <sup>2</sup>	121,22		
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)		K <sub>1</sub>	kovové	0,948		
Koeficient zastavěné plochy		( = 0.92 + 6.60 / PZP )		K <sub>2</sub>	-	0,97445		
Koeficient výšky podlaží		( = 0.30 + 2.80 / PVP, min. 0,60 )		K <sub>3</sub>	-	1,03684		
Koeficient polohový		( příloha č. 20 vyhlášky )		K <sub>5</sub>	-	1,10		
Koeficient změny cen staveb		( příloha č. 41 vyhlášky )		Ki	-	2,243		
Index trhu		( příloha č. 3 vyhlášky )		IT	-	0,930		
Index polohy		( příloha č. 3 vyhlášky )		IP	-	0,820		
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP				PP	-	0,763		
Koeficient vybavení stavby		výpočet (S = standardní provedení, P = podstandardní, N = nadstandardní, C = chybí)						
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan d	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef .	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové patky izolované	S	0,07200	100	0,07200	1,00	0,07200
2	Svislé konstrukce	ocelové	S	0,17100	100	0,17100	1,00	0,17100
3	Stropy	hurdiskové	S	0,06400	100	0,06400	1,00	0,06400
4	Krov, střecha	kovová	S	0,08000	100	0,08000	1,00	0,08000
5	Krytiny střech	hliníkový plech	N	0,02800	100	0,02800	1,54	0,04312
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600

7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,07200	100	0,07200	1,00	0,07200
8	Úprava vněj. povrchů	Plech + sklo	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keram.	standardní	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
11	Dveře	hladké plně dveře	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
12	Vrata	-	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	Kovová bez přerušení tep.mostu	P	0,05900	100	0,05900	0,46	0,02714
14	Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
15	Vytápění	Kotel na peletky, podlahové + radiátory ocelové deskové	N	0,05000	100	0,05000	1,54	0,07700
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Vnitřní plynovod	-	C	0,00300	100	0,00300	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	standardní	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
22	Vybavení kuchyní	-	C	0,01600	100	0,01600	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	standardní	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
25	Ostatní	odvětrání	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
26	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,99126
Koeficient vybavení stavby		( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-				0,99126
Zákl. cena upravená bez pp		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki		Kč/m <sup>3</sup>				4 675,73
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki x K <sub>p</sub>	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>				3 565,71
Rok odhadu								2020
Rok pořízení								1995
Stáří			S	roků				25
Způsob výpočtu opotřebení		( lineárně / analyticky )						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení stavby			O	%				25,00
Výchozí cena stavby			CN	Kč				4 615 880,66
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CN D	Kč				4 615 880,66
Odpočet na opotřebení stavby		25,00 %	O	Kč				-1 153 970,17
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč				3 461 910,49
<b>Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp po zaokrouhlení</b>				<b>Kč</b>				<b>3 461 910,49</b>
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč				2 640 052,94
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp po zaokrouhlení</b>			CS	<b>Kč</b>				<b>2 640 050,-</b>

## 1.2. Stavba autosalónu– ocenění výnosovým způsobem

Prostory autosalónu jsou užívány vlastníkem objektu pro svou podnikatelskou činnost. Nájem prostorů pro výpočet výnosové hodnoty jsou uvažovány ve výši obvyklé pro dané prostory a lokalitu. Vlastník budovy bez čp/če má uzavřenou smlouvu o nájmu s HC Slezan Opava o



nájmu pozemku pod budovou na 50 let. Pro výpočet výnosové hodnoty je uvažováno se současně obvyklým nájmem, který účtuje SMO podnikatelským subjektům v k.ú. Opava-Město. Průzkumem v jiných lokalitách bylo zjištěno, že se běžné nájem kancelářských prostor v širším centru pohybují v rozmezí 800,- až 1.500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, obchodních prostor mezi 1.500,- až 2.000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, a to podle kvality a lokality. V samotném centru v nejlepších lokalitách to bývá i více. Výnosová hodnota je stanovena včetně zohlednění, že pozemek pod budovou je jiného vlastníka.

Druh objektu:	Haly pro obchod typ „C“
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	8 %
Roční nájemné z pozemku:	32 200,- Kč

Výnosy z pronajímatelných prostorů:

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Nájemné (Kč/měsíc)	Roční výnos (Kč)
1.NP	169	1 600,-	22 533,-	270 400,-
2.NP	74	1 600,-	9 867,-	<u>118 400,-</u> 388 800,-

Výnosové ocenění stavby podle §§ 31, 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Výnosy z nájemného za rok (§ 32)		
Nájemné obvyklé roční jednotkové	Kč/m <sup>2</sup>	1 600,00
Výměra možné pronajmuté části	m <sup>2</sup>	243,00
Obvyklé roční nájemné z pronajmuté části	Kč	388 800,00
<b>Uvažovaný hrubý výnos z nájemného ročně</b>	<b>Kč</b>	<b>388 800,00</b>
Náklady na dosažení výnosů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet nákladů</i>		
Náklady 40 % z nájemného (paušální dle § 32)	N	155 520,00
Je pozemek, na kterém stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?		ne
Nájemné z pozemku, je-li pozemek jiného vlastníka (ročně)	Kč	32 200,00
<b>Náklady celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>187 720,00</b>
Náklady max. 50 % výnosů	Kč	194 400,00
<b>Náklady pro výpočet výnosové hodnoty dle oc. vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>187 720,00</b>
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	388 800,00
Náklady ročně celkem	Kč	187 720,00
<b>Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>201 080,00</b>
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	201 080,00
Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem	%	8,00
<b>Cena zjištěná výnosovým způsobem CV</b>	<b>Kč</b>	<b>2 513 500,00</b>

### 1.3. Stavba autosalónu– ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění podle § 31 a přílohy č. 23 vyhlášky č. 441/2013 Sb			
Cena stavby, zjištěná výnosovým způsobem,		CV (Kč)	2 513 500,-
Cena stavby, zjištěná nákladovým způsobem, bez pp, s odpočtem opotřebení		CN (Kč)	3 461 910,49
Rozdíl	CV - CN	(Kč)	-948 410,49
Absolutní hodnota rozdílu	$R =  CV - CN $	(Kč)	948 410,49
<b>Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 23 vyhlášky</b>			
Skupina		C	
Charakteristika:	Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Vztah ceny stanovené výnosovým způsobem a ceny stanovené nákladovým způsobem:	Cena stanovená výnosovým způsobem CV je menší než CN		
Vztah pro ocenění (příloha č. 23, tabulka č. 2)	Cena stanovená kombinací CV a CN =		CV + 0,20 R
<b>Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění</b>		Kč	<b>2 703 182,10</b>
<b>Celkem po zaokrouhlení</b>		Kč	<b>2 703 180,00</b>

### 1.4. Rekapitulace ceny administrativní

	Cena (Kč)
Stavba autosalónu – ocenění nákladovým způsobem (bez koef. pp)	3 461 910,-
Stavba autosalónu – ocenění nákladovým způsobem (s koef. pp)	2 640 050,-
Stavba autosalónu – ocenění výnosovým způsobem	2 513 500,-
Stavba autosalónu – ocenění kombinací výnosového a nákladového způsobu	2 703 180,-
<b>Rekapitulace ceny administrativní</b>	<b>2 703 180,-</b>

## 2. Stanovení ceny porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobu oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání prodejů obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je popsána v publikaci „Teorie oceňování nemovitostí“ vydaná Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno od Prof. Ing. Alberta

Bradáče, DrSc. a kol., ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věci,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je závislá na její poloze a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo podobných lokalitách. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Budou se lišit velikostí, vybavením, podsklepením, velikostí pozemků ve funkčním celku a v neposlední řadě rovněž technickým stavem.

Vzhledem k výše uvedenému je třeba při porovnávacím způsobu posuzovat, nakolik jsou tyto nemovité věci podobné a případné odlišnosti vyjádřit následně v ceně.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

## Výběr porovnatelných vzorků

V tomto konkrétním případě je použita realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak je na většině serverech uváděno datum zveřejnění, přičemž novinky bývají zvýrazněny, často je upozornění na postupné slevy. Dále je nutno počítat, že slevy jsou sjednány až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak při adjustaci případný rozdíl musí přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku.

Do porovnávací metody byly zahrnuty jako vzorky podobné nemovitosti s podobným účelem využívání.

### 1) Obchodní prostor 212 m<sup>2</sup> Krnovská, Opava - Předměstí

Jedná se o komerční prostor vhodný jako prodejna nebo drobná výroba umístěný v přízemí a suterénu nového domu a přístupný z rušné ulice v centru města. Jedná se o patrový prostor o celkové výměře 212 m<sup>2</sup>, kdy v suterénu jsou dvě místnosti a v přízemí je prodejna. Dále je zde manipulační prostor a sociální zařízení. K dispozici je zadní vchod do dvora pro vykládku a nakládku zboží.

*Nabídková cena: 16 462,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy*



**2) Komerční nemovitost 340 m<sup>2</sup> Kolářská, Opava-Město**

Činžovní dům kolaudovaný v roce 2015 v centru města Opavy. V prvním a druhém patře jsou komerční prostory o celkové výměře 340 m<sup>2</sup>. Vytápění je řešeno stropními infrapanely, ale také samostatným kotlem.

*.Nabídková cena: 20 294,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy*

**3) Obchodní prostor 24 m<sup>2</sup> Dolní náměstí, Opava-Město**

Nebytová jednotka ve 2.NP obchodního domu Pasáž na Dolním náměstí v Opavě. Prostory mají výlohu do chodby a malý sklad v zadní části. Prostory lze využít např. jako prodejnu, kancelář apod. Vytápění je lokální na elektřinu.

*.Nabídková cena: 24 583 ,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy*

**4) Obchodní prostor 220 m<sup>2</sup>, Podvihovská, Opava-Komárov**

Zavedená prodejna se zázemím, se šatnou, sprchou a WC. Přípojky jsou na veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci.

*.Nabídková cena: 22 682,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy*

**Seznam porovnávacích objektů:**

<b>1) Obchodní prostor 212 m<sup>2</sup> Otická, Opava-Předměstí</b>	
Výchozí cena za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy (VC):	16 462,- Kč
K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,00

K5 Celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98
Celkový koeficient	0,76
Jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy (JC)	12 511,- Kč
<b>2) Komerční nemovitost 340 m<sup>2</sup>, Kolářská Opava-Město</b>	
Výchozí cena za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy (VC):	20 294,- Kč
K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98
Celkový koeficient	0,78
Jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy (JC)	15 829,- Kč
<b>3) Obchodní prostor 24 m<sup>2</sup>, Dolní náměstí Opava - Město</b>	
Výchozí cena za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy (VC):	24 583,- Kč
K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98
Celkový koeficient	0,87
Jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy (JC)	21 387,-
<b>4) Obchodní prostor 220 m<sup>2</sup> Opava-Komárov</b>	
Výchozí cena za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy (VC):	22 682,- Kč
K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98
Celkový koeficient	0,79
Jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy (JC)	17 919,00 Kč

Minimální jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy:	12 511,00 Kč
Průměrná jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy:	16 912,00 Kč
Maximální jednotková cena za za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy:	21 387,00 Kč
<b>Stanovení porovnávací hodnoty:</b>	
Stanovená jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy:	16 912,- Kč
Celková užitná plocha v m <sup>2</sup> :	<u>200</u>
Porovnávací hodnota:	3 382 400,00 Kč
<b>Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:</b>	<b>3 400 000,00 Kč</b>

### 3. REKAPITULACE

Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy:

**Cena zjištěná** – (cena administrativní) je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

**Porovnávací (komparativní) metoda** – je založena na tržním principu srovnáním hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v poslední době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

**Obvyklá cena** (obecná tržní) - v zákoně č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů je podle § 2 odst. 1) definována takto: „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 přikládána majetku nebo službě vyplývajícího z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

**Vztah administrativní a obvyklé ceny** – stanovení ceny dle oceňovacích předpisů a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při stanovení obvyklé ceny je nutné zohlednit všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci. Největší důraz je kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, životní prostředí apod.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považují za obvyklou.**

Silné stránky nemovitosti:

- nemovitost je v dobrém technickém stavu,
- dobré parkovací možnosti, blízkost centra
- poloha vedle sportovního areálu,
- možnost napojení na veškeré sítě v obci.

Slabé stránky nemovitosti:

- dočasná stavba – přístavba k zimnímu stadionu,
- stavba je na pozemku jiného vlastníka na základě nájemní smlouvy
- odběr veškerých energií ze zimního stadionu přes podružné měření (kromě vytápění)

**REKAPITULACE**

<b>Cena podle cenového předpisu (cena administrativní)</b>	<b>2 703 180,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem (cena obvyklá)</b>	<b>3 400 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>

**Obvyklá cena předmětu ocenění činí**

**3 400 000,-Kč**

**Cena slovy:** třímilionyčtyřistatisíckorunčeských

**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. SPR 1359/99 pro základní obor: ekonomika, stavebnictví, pro odvětví: ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 718-23/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 25/20.

**Podpis znalce**

V Osoblaze dne 29.7.2020

Ing. Eva Podstufková

#### **4. SEZNAM PŘÍLOH**

- Výpis z katastru nemovitosti LV č. 252
- Snímek katastrální mapy

