

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 709-14/2020

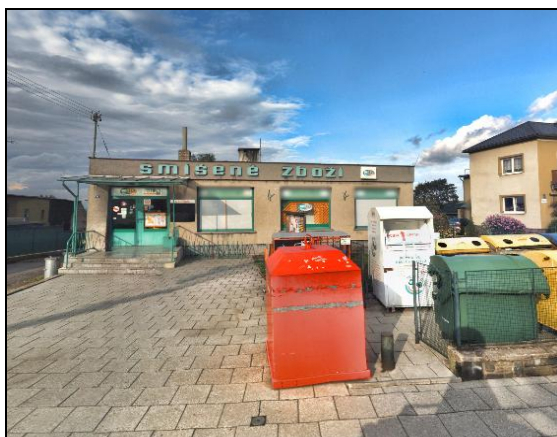
o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 114 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Podvihov, č.p.43, objekt občanské vybavenosti (stavba stojí na pozemku p.č. st. 114) a pozemku p.č. 7/3 – ostatní plocha, jiná plocha, vše zapsané na listu vlastnictví č. 382 v katastrálním území Podvihov, obec Opava, okres Opava.

Objednatel posudku : Statutární město Opava,
Horní náměstí 69
746 01 Opava
IČ: 00300535
objednávka č: O/0820/0017/2020

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. 18.3.2020:

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 26.3.2020

Tento posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký úkol je dán objednávkou č: O/0820/0017/2020 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:

*pozemku p.č. st. 114 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Podvihov, č.p.43, objekt občanské vybavenosti** (stavba stojí na pozemku p.č. st. 114) a pozemku p.č. 7/3 – ostatní plocha, jiná plocha, vše zapsané na listu vlastnictví č. 382 v katastrálním území Podvihov, 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 nemovitých věcí bylo provedeno podepsaným znalcem dne 18.3.2020 za přítomnosti starosty městské části Podvihov pana Zdeňka Hozy.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Informace o pozemku parc.č. st. 114 a parc.č. 7/3 včetně náhledu katastrální mapy pro k.ú. Podvihov, obec Opava, okres Opava, vyhotovený znalcem prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.
- Evidenční údaje z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního získané prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.
- Rozhodnutí o přípustnosti stavby vydané ONV v Opavě dne 18.9.1967 pod zn.: Výst. 2440/1967-Mu včetně schválené projektové dokumentace.
- Rozhodnutí o povolení k užívání prodejny smíšeného zboží vydané Okresním národním výborem v Opavě dne 26.6.1969 pod č.jedn. Výst 3239/69-Inž.Ko.
- Údaje sdělené objednavatelem.
- Ke dni zpracování posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, objekt není užíván.
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření dne 19.3.2020.
- Informace uveřejněné na realitních serverech.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 19.3.2020

4. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Podvihov (724637)

List vlastnictví: 382

Vlastník:

TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 746 01 Opava

Z Informací o pozemcích pro k.ú. Podvihov, obec Opava, vyhotovený znalcem, vyplývá následující rozsah nemovitostí:

Pozemek

<u>Parcela</u>	<u>Výměra (m²)</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Způsob využití, Způsob ochrany</u>
----------------	-------------------------------	---------------------	---------------------------------------

St. 114	187	zastavěná plocha a nádvoří	
----------------	------------	-----------------------------------	--

Součástí je stavba: **Podvihov, č.p. 43, objekt občanské vybavenosti**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **st. 114** o výměře 187 m² **zastavěná plocha a nádvoří**

7/3	504	ostatní plocha, jiná plocha	
------------	------------	------------------------------------	--

5. Celkový popis předmětu ocenění

Oceňované nemovité věci uvedené na listu vlastnictví č. 382 jsou v katastrálním území Podvihov, 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. V městské části Podvihov je možné napojení na elektro, vodovodní řad, dešťovou kanalizaci a plynovodní řad.

Hlavním objektem ocenění je budova „Smíšeného zboží“ na pozemku parc.č. st. 114 v k.ú. Podvihov.

Popis objektu: Jedná se o částečně podsklepený objekt prodejny s jedním nadzemním podlažím, se střechou plochou na pozemku parc.č. st. 114 v katastrálním území Podvihov. Střešní krytina je z asfaltované lepenky, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, venkovní omítky jsou brizolitové. Podlahy tvoří dlažba. Dveře jsou dřevěné rámové plné, výlohy jsou skleněné do kovových profilů, vstupní dveře rovněž kovové, prosklené. Další otvory jsou vyplněny luxfery s vestavěnou ventilací. Okenní otvory do sklepa jsou standardní. V objektu je ústřední vytápění s kotlem na tuhá paliva. Sociální zařízení je standardní. Elektroinstalace je světelná a motorová. Hromosvod je. Budova byla kolaudována v roce 1969.

Současné dispoziční uspořádání:

1.PP obsahuje uhelnu, sklad dříví, kotelna a sklad.

1.NP obsahuje závětrí, prodejní místnost, umývárna, záchod, hlavní sklad, sklad obalů, předchladična, chladična, schodiště.

Objekt je přípojkami napojen na elektro a vodovodní řad. Splaškové vody jsou svedeny do žumpy na vybírání. U objektu je studna o hloubce cca 8,5 m, bez elektrického čerpadla. Tyto venkovní úpravy a studna jsou na pozemku parc.č. 7/3 v k.ú. Podvihov.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Stanovení ceny administrativní – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.
 - 1.1. Stavba občanské vybavenosti – obchod
 - 1.2. Venkovní úpravy
 - 1.3. Studna
 - 1.4. Pozemky
 - 1.5. Rekapitulace ceny administrativní
2. Stanovení ceny porovnávací metodou
3. Rekapitulace

B. ZNALECKÝ POSUDEK**1. Stanovení ceny administrativní – dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn.****1.1. Stavba občanské vybavenosti – obchod č.p. 43****Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

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, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
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
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00			Index I_T =		1,00

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	Části obce nesrostlé s obcí	IV.	-0,03
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II.	-0,08

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III.	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka do 200 m včetně MHD, dobrá dostupnost centra obce	III.	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná – možnost komerčního využití stavby	III.	0,05
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				0,00
Index polohy I_p				0,65

Výpočet výměr pro ocenění

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
	7,55	11,94	2,72	90,15	245,20
Celkem 1.PP					

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
	14,75	11,94	3,55	176,12	625,21
Celkem 1.NP					

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	90,15	245,20
1. nadzemní podlaží	176,12	625,21
Celkem	266,27	870,41

Průměrná výška a průměrná zastavěná plocha podlaží						
Podlaží	ZP	podlaží	v			ZP × v
1. podzemní podlaží	90,15	1	2,72			245,20
1. nadzemní podlaží	176,12	1	3,55			625,21
Celkem	266,27	2				870,41
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky	133,14		3,27			

Obestavěný prostor	m³	870,41
Průměrná výška podlaží	m	3,27
Průměrná zastavěná plocha podlaží	m²	133,14
		BUDOVA

Budova: typ H
Stavba: částečně podsklepená
Dům: o dvou podlažích
Dům: samostatný objekt
Užitná plocha: 202 m²

Výpočet ceny - budova		Prodejna smíšeného zboží		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)								
Budova - § 12 a příloha č. 8	Budovy pro obchod	typ	H	CZ-CC		123		
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 669,00				
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	870,41				
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,27				
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	133,14				
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné	0,939				
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)	K ₂	-	0,96957				
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,10 / PVP)	K ₃	-	0,94220				
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,10				
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,243				
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	1,000				
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	0,650				
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		PP	-	0,650				
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	standardní	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
2	Svislé konstrukce	standardní	S	0,15300	100	0,15300	1,00	0,15300
3	Stropy	standardní	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100
4	Střecha	standardní	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
5	Krytiny střech	standardní	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	standardní	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vnitř. povrchů	standardní	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
8	Úprava vněj. povrchů	standardní	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keram.	standardní	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
10	Schody	standardní	S	0,02700	100	0,02700	1,00	0,02700
11	Dveře	standardní	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700

12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	standardní	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
14	Povrchy podlah	standardní	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
15	Vytápění	standardní	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	standardní	S	0,05900	100	0,05900	1,00	0,05900
17	Bleskosvod	standardní	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	standardní	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	standardní	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	není	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	standardní	S	0,02000	100	0,02000	1,00	0,02000
22	Vybavení kuchyní	není	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	podstandardní	P	0,04200	100	0,04200	0,46	0,01932
24	Výtahy	nejsou	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	není	C	0,04400	100	0,04400	0,00	0,00000
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,89732
Koeficient vybavení stavby			(z výpočtu výše)	K ₄	-			0,89732
Zákl. cena upravená bez pp			$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times Ki$		Kč/m ³			5 068,81
Zákl. cena upravená s pp			$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times Ki \times pp$	ZCU	Kč/m ³			3 294,73
Rok odhadu								2020
Rok pořízení								1969
Stáří				S	roků			51
Způsob výpočtu opotřebení			(lineárně / analyticky)					lineárně
Celková předpokládaná životnost				Z	roků			100
Opotřebení stavby				O	%			51,00
Výchozí cena stavby bez pp				CN	Kč			4 411 942,91
Stupeň dokončení stavby				D	%			100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp				CND	Kč			4 411 942,91
Odpočet na opotřebení stavby			51,00 %	O	Kč			-2 250 090,88
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp					Kč			2 161 852,03
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp				CS	Kč			1 405 203,82

1.2. Venkovní úpravy na parc.č. 7/3

Žumpa			
Výměra L:	m ³	=	6,00
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	-	2,416
Rok odhadu		rok	2020
Rok pořízení		rok	1969
Stáří	S	roků	51
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	63,75
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	2 300,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,10
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	6 112,48
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	36 674,88
Opotřebení	63,75 %	Kč	-23 380,24
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS _N)	Žumpa	Kč	13 294,64
Index trhu (příloha č. 3)	IT		1,000
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,650
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	0,650
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	Žumpa	Kč	8 641,52

Kanalizační přípojka k žumpě			
Výměra L:	bm	=	8,00
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	-	2,416
Rok odhadu		rok	2020
Rok pořízení		rok	1969
Stáří	S	roků	51
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	63,75
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	1 180,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,10
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	3 135,97
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	25 087,76
Opotřebení	63,75 %	Kč	-15 993,45
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS _N)	Kanalizační přípojka k žumpě	Kč	9 094,31
Index trhu (příloha č. 3)	IT		1,000
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,650
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	0,650
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	Kanalizační přípojka k žumpě	Kč	5 911,30

Vodovodní přípojka			
Výměra L:	bm	=	10,00
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	-	2,445
Rok odhadu		rok	2020

Rok pořízení		rok	1969
Stáří	<i>S</i>	roků	51
Předpokládaná životnost	<i>Z</i>	roků	60
Opotřebení	<i>O</i>	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	<i>ZC</i>	Kč/jedn.	340,00
Koeficient polohový	<i>K₅</i>	-	1,10
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	914,43
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	9 144,30
Opotřebení	85,00 %	Kč	-7 772,66
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... <i>CS_M</i>)	<i>Vodovodní přípojka</i>	Kč	1 371,64
Index trhu (příloha č. 3)	<i>IT</i>		1,000
Index polohy (příloha č. 3)	<i>IP</i>		0,650
Koeficient pp = <i>IT</i> × <i>IP</i>	<i>pp</i>	-	0,650
Cena ke dni odhadu s pp (<i>CS</i>)	Vodovodní přípojka	Kč	891,57

Venkovní schodiště			
Výměra L:	m	=	8,00
CZ-CC			242089
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	<i>K_i</i>	-	2,437
Rok odhadu		rok	2020
Rok pořízení		rok	1969
Stáří	<i>S</i>	roků	51
Předpokládaná životnost	<i>Z</i>	roků	60
Opotřebení	<i>O</i>	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	<i>ZC</i>	Kč/jedn.	710,00
Koeficient polohový	<i>K₅</i>	-	1,10
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	1 903,30
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	15 226,40
Opotřebení	85,00 %	Kč	-12 942,44
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... <i>CS_M</i>)	<i>Venkovní schodiště</i>	Kč	2 283,96
Index trhu (příloha č. 3)	<i>IT</i>		1,000
Index polohy (příloha č. 3)	<i>IP</i>		0,650
Koeficient pp = <i>IT</i> × <i>IP</i>	<i>pp</i>	-	0,650
Cena ke dni odhadu s pp (<i>CS</i>)	Venkovní schodiště	Kč	1 484,57

Zpevněná plocha z betonových dlaždic			
Popis:	z betonových dlaždic		
Výměra L:	m ²	=	50,00
CZ-CC			211
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	<i>K_i</i>	-	2,348
Rok odhadu		rok	2020
Rok pořízení		rok	1969
Stáří	<i>S</i>	roků	51
Předpokládaná životnost	<i>Z</i>	roků	60
Opotřebení	<i>O</i>	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	<i>ZC</i>	Kč/jedn.	205,00
Koeficient polohový	<i>K₅</i>	-	1,10
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	529,47
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	26 473,50
Opotřebení	85,00 %	Kč	-22 502,48

Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS_N)	Zpevněná plocha z betonových dlaždic	Kč	3 971,02
Index trhu (příloha č. 3)	IT		1,000
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,650
Koeficient pp = $IT \times IP$	PP	-	0,650
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	Zpevněná plocha z betonových dlaždic	Kč	2 581,16

Zpevněná plocha asfaltová			
Výměra L:	m^2	=	70,00
CZ-CC			211
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K_i	-	2,348
Rok odhadu		rok	2020
Rok pořízení		rok	1969
Stáří	S	roků	51
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	270,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,10
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	697,36
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	48 815,20
Opotřebení	85,00 %	Kč	-41 492,92
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS_N)	Zpevněná plocha asfaltová	Kč	7 322,28
Index trhu (příloha č. 3)	IT		1,000
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,650
Koeficient pp = $IT \times IP$	PP	-	0,650
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	Zpevněná plocha asfaltová	Kč	4 759,48

Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu		
Objekt	Cena současný stav, bez pp (Kč)	Cena současný stav, s pp (Kč)
Žumpa	13 294,64	8 641,52
Kanalizační přípojka	9 094,31	5 911,30
Vodovodní přípojka	1 371,64	891,57
Venkovní schodiště	2 283,96	1 484,57
Zpevněná plocha z betonových dlaždic	3 971,02	2 581,16
Zpevněná plocha asfaltová	7 322,28	4 759,48
Celkem venkovní úpravy	37 337,85	24 269,60

1.3. Studna na parc.č. 7/3

Studna kopaná			
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu	m		8,00
Rok odhadu			2020
Rok pořízení			1969
Stáří	roků		51
Předpokládaná životnost	roků		100
Opotřebení	%		51,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	5,00	1 950,00	9 750,00
5.00 až 10.00 m	3,00	3 810,00	11 430,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	21 180,00
Opotřebení studny	51,00 %	Kč	-10 801,80
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	studna	Kč	10 378,20
b) čerpadlo ruční	základní cena dle příl. č. 16		2 054,00
Výchozí cena		Kč	2 054,00
Opotřebení čerpadla	51,00 %	Kč	-1 047,54
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	čerpadlo	Kč	1 006,46
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	studna + čerpadlo ruční	Kč	11 384,66
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 20		1,10
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 41	CZ-CC 2222	2,382
Koeficient pp	dle příl. č. 3		0,650
Cena ke dni odhadu s pp		Kč	19 389,56

1.4. Pozemky

Pozemek parc.č. st. 114 187 m² zastavěná plocha a nádvoří
 Pozemek parc.č. 7/3 504 m² ostatní plocha, jiná plocha

Index omezujících vlivů pozemku (příl. č. 3 tab.2)					
Hodnota					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00

5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_O = 1,000		

Ocenění pozemku parc.č. st. 114 zastavěná plocha a nádvoří			
Výměra pozemku		m ²	187
Druh pozemku dle KN a dle skutečnosti			zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			budova – stavba občanského vybavení
Název vyjmenované obce			Opava
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _v	Kč/m ²	1 076,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příl. č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příl. č. 3 tab 3)	I_P	--	0,650
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,650
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	699,40
Výměra pozemku		m ²	187
Cena pozemku parc.č. st. 114 bez staveb		Kč	130 787,80

Ocenění pozemku parc.č. 7/3 ostatní plocha, jiná plocha			
Výměra pozemku		m ²	504
Druh pozemku dle KN a dle skutečnosti			ostatní plocha, jiná plocha
Stav			funkční celek se zastavěnou plochou a nádvořím
Název vyjmenované obce			Opava
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _v	Kč/m ²	1 076,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příl. č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příl. č. 3 tab 3)	I_P	--	0,650
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,650
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	699,40
Výměra pozemku		m ²	504
Cena pozemku parc.č. 7/3 bez staveb		Kč	352 497,60

1.5. Rekapitulace

Rekapitulace ceny administrativní		Cena (Kč)
Stavba občanské vybavenosti – obchod č.p. 43 na parc.č. st. 114		1 405 203,82
Venkovní úpravy na parc.č. 7/3		24 269,60
Studna na parc.č. 7/3		19 389,56
Celkem stavba s venkovními úpravami a studnou		1 448 862,98
Celkem stavba s venkovními úpravami a studnou po zaokrouhl.		1 448 860,00
	výměra (m ²)	
Pozemek parc.č. 114		130 787,80
Pozemek parc.č. 7/3		352 497,60
Celkem pozemky		483 285,40
Celkem pozemky po zaokrouhlení		483 290,00
Celkem		1 932 148,38
Celkem po zaokrouhlení		1 932 150,00

2. Stanovení ceny porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů 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 věcí,
- 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 700 m² Otická, Opava - Předměstí

Jedná se o obchodní prostor před rekonstrukcí ve městě Opava v ulici Otická. Obchodní prostor je v patrové stavbě bez výtahu. Užitná plocha obchodního prostoru je 700 m², podlahová plocha 700 m², plocha pozemku 1 100 m² a zastavěná plocha 351 m². U obchodního prostoru je bezproblémové parkování. Objekt je napojen přípojkami na IS města.

Nabídková cena: 5 000,- Kč/m² užitné plochy

2) Obchodní prostor 450 m² Březová - Lesní Albrechtice, okres Opava

Jedná se o objekt bývalého motorestu v Lesních Albrechticích. Objekt se nachází u hlavního tahu z Opavy na dálnici. Budova je v dobrém stavu, objekt je vhodný jako kancelářská budova, sklad nebo výrobní prostory s prodejnou. S budovou je prodáván i okolní pozemek, který je asfaltový o výměře 4659 m² a slouží jako parkoviště. Objekt je přízemní včetně podzemního podlaží. Zastavěná plocha je 693 m², užitná plocha je 450 m². Objekt je napojen na veřejný vodovod, vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva, splaškové vody do jímky na vybírání, napojení na plynovod.

Nabídková cena: 14 200,- Kč/m² užitné plochy

3) Komerční objekt 700 m² Ostravská, Opava

Jedná se o komerční objekt v Komárově u hlavního tahu na Ostravu s celkovou výměrou parcely 3.573 m², výměra plochy haly včetně skladu je cca. 450 m² + prostor o výměře 180 m², který je částečně pod úrovní budovy. Další prostor o výměře cca. 150 m² je jako patro pro sklad. Nemovitost je vhodná pro výrobu a sklady. Venkovní plocha je částečně zpevněná s možností další výstavby na ploše nezpevněné. Kolem areálu byla vybudována cyklostezka čímž se celý areál více otevřel a více zviditelnil. U budovy jsou parkovací plochy s možností využití velké plochy parcely pro skladování. Vytápění je lokální plynové.

Nabídková cena: 8 571,- Kč/m² užitné plochy

4) Obchodní prostor 460 m² Otice

Jedná se o nově zrekonstruovaný cihlový objekt. Dispozice objektu v přízemí: dílna + skladovací prostory celkem cca 340 m². V přízemí se nachází také zasedací místnost a soc. zařízení. Objekt je před finálním dokončením podlah, vnitřního zateplení stěny, nového plynového kotle a nové kuchyňské linky. V patře se pak nachází tři samostatné místnosti vhodné jako kanceláře 121 m². Všechny místnosti jsou vytápěny plynovým kotlem a jsou po rekonstrukci. Vjezd do objektu je z hlavní cesty i s vlastním vjezdem. Objekt je napojen přípojkami na IS obce.

Nabídková cena: 8 457,- Kč/m² užitné plochy

Seznam porovnávacích objektů:

1) Obchodní prostor 700 m ² Otická, Opava-Předměstí	
Výchozí cena za 1 m ² užitné plochy (VC):	5 000,- Kč
Množství (M):	1,00
Velikost pozemku (m ²):	1100

K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně technickéh stavu} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{výměry pozemků} :	0,98
K _{polohový} :	1,05
K _{objektivační} :	0,90
Jednotková cena za 1 m ² užitné plochy (JC)	4 860,00 Kč
Váha (V):	1,00
2) Obchodní prostor 450 m² Březová	
Výchozí cena za 1 m ² užitné plochy (VC):	14 200,- Kč
Množství (M):	1,00
Velikost pozemku (m ²):	5352
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně technickéh stavu} :	0,95
K _{vybavení} :	0,95
K _{výměry pozemků} :	0,85
K _{polohový} :	1,05
K _{objektivační} :	0,90
Jednotková cena za 1 m ² užitné plochy (JC)	10 294,00 Kč
Váha (V):	1,00
3) Komerční objekt 700 m², Opava	
Výchozí cena za 1 m ² užitné plochy (VC):	8 571,00 Kč
Množství (M):	1,00
Velikost pozemku (m ²):	3573
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně technickéh stavu} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{výměry pozemků} :	0,95
K _{polohový} :	1,00
K _{objektivační} :	0,90
Jednotková cena za 1 m ² užitné plochy (JC)	7 328,00 Kč
Váha (V):	1,00
4) Obchodní prostor 460 m² Otice	
Výchozí cena za 1 m ² užitné plochy (VC):	8 457,00 Kč
Množství (M):	1,00
Velikost pozemku (m ²):	750
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně technickéh stavu} :	0,90
K _{vybavení} :	1,00
K _{výměry pozemků} :	1,00
K _{polohový} :	1,00
K _{objektivační} :	0,98
Jednotková cena za 1 m ² užitné plochy (JC)	7 459,00
Váha (V):	1,00

Minimální jednotková cena za 1 m² užitné plochy: 4 860,00 Kč
 Průměrná jednotková cena za 1 m² užitné plochy: 7 485,00 Kč
 Maximální jednotková cena za za 1 m² užitné plochy: 10 294,00 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za 1 m ² užitné plochy:	7 485,- Kč
Celková užitná plocha obchodu v m ² :	<u>202</u>
Porovnávací hodnota:	1 511 970,00 Kč
Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:	1 500 000,00 Kč

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 prodeji 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 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, kdy znalec není vázán žádným právním předpisem, 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.

Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích, lze předmět ocenění hodnotit jako **dobře obchodovatelný**.

REKAPITULACE

Cena podle cenového předpisu (cena administrativní)	
Cena objektu	1 448 860,- Kč
Cena pozemků	483 290,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu (cena administrativní)	1 932 150,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 500 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

Obvyklá cena předmětu ocenění činí

1 500 000,-Kč

Cena slovy: jedenmilionpětsettisíckorunčeských

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. 709-14/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 14/20.

Podpis znalce

V Osoblaze dne 26.3.2020

Ing. Eva Podstufková

4. SEZNAM PŘÍLOH

- Informace o pozemku parc.č. st. 114 k.ú. Podvihov
- Informace o pozemku parc.č7/3 k.ú. Podvihov
- Snímek katastrální mapy

