

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 477-03/21

o ceně nemovitosti - pozemku p.č. 630/3 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1863 - stavba občanského vybavení a pozemku p.č. 630/1 – zahrada, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3618 pro katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, kraj Moravskoslezský



Zadavatel znaleckého posudku:

Statutární město Opava,
IČ: 00300535
Horní náměstí 69
746 26 Opava

Účel znaleckého posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovitostí

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 12.1.2021 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Kašparová
Vaničkova 821/17
747 06 Opava 6

Počet stran 25 včetně titulního listu a příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě 12.1.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem je aktualizace posudku č. 464-05/2020 vypracovaného mnou na cenovou úroveň roku 20201. Požadováno je stanovení obvyklé ceny nemovitostí včetně příslušenství, a to:

- pozemku p.č. 630/3 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1863- stavba občanského vybavení, která stojí na pozemku p.č. 630/3
- stavba č.p. 1863- stavba občanského vybavení, která stojí na pozemku p.č. 630/3
- p.č. 630/1 – zahrada.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Budova č.p. 1863 s příslušenstvím
Adresa předmětu ocenění: Tyršova 1863/26
746 01 Opava
LV: 3618
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Předměstí
Počet obyvatel: 56 450
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 986,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.6.2020 za přítomnosti zástupce uživatele Mgr. Jana Chovance.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informace z katastru nemovitostí LV č. 3618 pro k.ú. Opava-Předměstí
- Informace z katastrální mapy
- Informace z evidence katalogu památkově chráněných objektu
- Údaje sdělené objednavatelem a správcem objektu
- Smlouva o výpůjčce nemovití věci ze dne 21.3.2005
- Skutečnosti a zjištění při prohlídce a zaměření dne 5.6.2020
- Fotodokumentace pořízená při prohlídce a zaměření dne 5.6.2020
- Dokumentace stavby z r. 1932
- Dokumentace stavby z r. 1972
- Informace z internetové inzerce nemovitostí
- Objednávka SMO č. O/MMI/0011/2021 ze dne 6.1.2021
- Posudek č. 464-05/2020 ze dne 20.6.2020 vypracovaný mnou

4. Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava,

podíl 1 / 1

C. NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost

Popis nemovitosti z katalogu památkově chráněných objektů, rejst. č. ÚSKP 27353/8-3078

Anotace:

Nárožní, volně stojící budova vily, vystavěná pro manžele Gertrud a Augusta Lassmannovy opavským stavitelem Otto Reichnerem v letech 1932-1933. Stavba na pomezí nově věcnosti a funkcionalismu

Popis:

Volně stojící vilová stavba v nárožní pozici, kaskádovitě komponovaná jako soustava tří výškově odstupňovaných hranolů odlišné šířkové dimenze, krytých horizontálními střechami. Ve dvou nižších úrovních jsou rovné plochy střech užívány jako terasy. Východní fasáda se vstupem a garážovým vjezdem se obrací k ulici Tyršova. Jižní fasáda s krytou verandou a víceúrovňovými střešními terasami se otvírá do ulice Rooseveltova. Stavba tvoří jednotně řešený celek se sousední domem bratra stavebníka – dr. Ericha Lassmanna. Realizována shodným architektem ve stejné době. Vily dodržují stávající uliční čáru, jsou více zasunuty do hloubky parcel, okolní plocha užívána pro zahrady a předzahrádky. Převýšený hlavní hranol opticky snižuje po celém obvodu obíhající římsa s efektem atiky, vytvářející první horizontální úroveň. Je nasazena u ukončující hrany zděného zábradlí velké terasy navazujícího středního hranolu. Atiku člení malé okenní otvory s parapetní římsou. Okna ve špaletách, různě rozmístěny; na východní a západní fasádě jedna dvojice oken, jižní fasáda pojednána centrální dvojicí oken se vstupem, doplněna okny v nároží; severní fasáda traktována trojicí párových oken. Obě terasy s trubkovým zábradlím (zděná obdélná pole s výplní horizontálních prutů) dále člení plochy fasád v prvním a druhém patře. Fasády patra traktují okenní otvory osazené do špalet. Okna jsou různých rozměrů i sestav – dvoukřídlá sdružená do dvojic na západě a východě středního hranolu a tamtéž dvoukřídlá po stranách vstupu jižní terasy. U nejvyššího hranolu je na západní fasádě dvoukřídlé sdružené okno, na východním průčelí trojice samostatných dvoukřídlých oken a na severní ploše středový zděný obloukově vypjatý arkýř se sdruženými dvoukřídlými okny. Po stranách arkýře v krajních pozicích ve fasádě jednokřídlá obdélná okna. Na všech plochách nejnižšího modulu dominují velkoplošná okna kryté verandy. Přízemí západní fasády středního hranolu je otevřeno trojicí dvoukřídlých oken, lemovaných plochou šambránou. Severní fasádu nejvyššího hranolu člení dvě kompozice po třech jednokřídlých okenních otvorech sepnutých do rámu a se společnou parapetní římsou, postavených do nárožní polohy. Mezi nimi - pod arkýřem patra, dvě malá čtvercová okénka spojena opět do společného rámu s parapetem. Na vstupním východním průčelí se spojují hmoty vysokého a středního modulu architektury, v levé partii, tj. na středním hranolu je dvojice dvoukřídlých oken ve společném rámu. Druhá část průčelí navazuje dvojicí dvoukřídlých samostatných oken se společnou parapetní římsou. Okna jsou na osu oken patra. Vpravo je posazen výrazný vstup se schodištěm z umělého kamene se zděnými zídkami a masivní vyloženou krycí stříškou. Nad ní se nachází kruhový okenní otvor. Vstup flankují čtvrtkruhové sloupky z červeného umělého kamene. Vchodové dveře dubové, jednokřídlé pojednané kruhovým otvorem se středovou příčlí středem. V úrovni suterénu obdélná sklepní okénka s kovářsky zpracovaným prvkem mříží, kotvených do fasádních ploch, nátěr černý lakový. Na severní fasádě vedle garáže je také původní boční vstup s jednokřídlými plnými dveřmi. Okna jsou původní, dřevěné kastlíkové konstrukce, v kryté terase v přízemí a v bývalém pánském pokoji vyvedená v kovu, pravděpodobně s novým kovááním, vnější nátěr oken bílý, okenní kováání kastlíků ve větší míře původní v kompletní sestavě (panty, kličky, štítky, olivy). Okna v přízemí chráněna novými prutovými mřížemi subtilních profilů. Základ prostorového uspořádání tvoří tzv. anglická dispozice s komunikační osou v podobě patrové schodišťové haly. Vstup do zvýšeného přízemí veden severním hranolem, navazuje šatna, kuchyň a centrálně situovaná hala. V nižší jižní hmotě hranolu umístěna pánská pracovna s jídelnou (propojené zasouvací příčkou) a knihovnou po stranách. Nejnižší, převážně prosklený kubus zpřístupňuje prostor zahrady pro pánský pokoj s jídelnou. Patro vychází z

dispozice zvýšeného přízemí. Soukromé pokoje - pánská, dámská ložnice včetně nezbytných šaten zaujímají jižní a východní stranu. Protilehlá severní část půdorysu plní funkci hostinského pokoje, toalety a koupelny. Terasy přístupné z ložnic majitelů vily. Nejvyšší podlaží vyhrazeno provozním místnostem (sklad), rovněž zde situováno hygienické zázemí – sprcha, WC – včetně nástupu na přilehlou terasu. Budova v plném rozsahu podsklepená. Centrálně situovaná chodba dělí prostor na dva funkčně odlišné celky. Severní partie vyhrazena pro byt správce včetně kuchyně a umístění prádelny. V jižním díle umístěna kotelna, sklad paliva, vinný sklep a další skladové místnosti.

(text Mgr. Petra Kaniová, 2007)

2. Celkový popis nemovité věci

Předmětná nemovitost se nachází na rohu ulic Tyršova a Rooseveltova. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba v lukrativní lokalitě Kylešovský kopec.

Jedná se třípodlažní podsklepený objekt s plochou střechou. Stavba je zděná. Sokl je kamenný, fasáda je hladká omítka. Střešní krytina je z asfaltových pásu, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu. Okna jsou původní dřevěná kastlová nebo ocelová s dvojitým zasklením. Dveře dřevěné s obložkami. Podlahy jsou vlysové kryté PVC nebo kobercem, teracové nebo dlažby. Schodiště je dřevěné nebo teracové. Vnitřní povrchy jsou hladké omítky, keramické obklady a dřevěné obklady. Vrata garáží jsou plechová. V domě je rozvod plynu, vody, kanalizace a elektřiny. Na oknech v 1.np jsou instalovány mříže. V domě jsou původní vestavěné skříně.

Dispozice:

1.pp - chodba, sklady, kotelna, garáž

1.np - vstup, vrátnice, chodba se schodištěm, zasedací místnost, kanceláře, WC s umývárnu

2.np - chodba se schodištěm, kanceláře, čajová kuchyně, WC s umývárnu, koupelna, terasa

3.np - schodiště, sušárna prádla, šatna, kancelář, terasa

Stavba byla postavena v r. 1932 jako rodinný dům pro rodinu Augusta Lassmanna. Od cca r. 1945 doposud je užívána jako služebna Policie České republiky. Stavba je od r. 1990 kulturní památkou.

Většina konstrukcí a vybavení je původní. Cca v šedesátých letech bylo provedeno zasklení verandy a zasedací místnosti kovovými okny. V průběhu užívání byly prováděny drobné stavební úpravy, např. modernizace hygienického zařízení.

Stavba je ve velmi dobrém stavu bez poruch. Drobné poruch jsou patrné s 1.pp, a to v důsledku vlivu vlhkosti. Stav stavby odpovídá jejímu stáří a velmi dobré údržbě, která respektuje památkovou ochranu stavby.

Dle informací objednatele nedošlo od vypracování posudku č. 464-05/2020 k žádným zásadním změnám na nemovitosti.

3. Obsah znaleckého posudku

1. Cena administrativní

2. Cena obvyklá (tržní)

D. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Cena administrativní

Metodika, Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,210}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,130}$$

1.1. Budova č.p. 1863

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.pp	5,27*12,50+2,90*5,46+9,30*4,10+7,86*4,10+11,46*3,10+5,50+4,12+7,76*1,30	= 207,30
1.pp-garáž	4,80*4,67+3,70*1,70	= 28,71
1.np	10,56*11,90+6,00*3,85+2,35*8,70+1,50*3,10+5,29*9,50	= 224,11
2.np	14,50*5,95+2,05*13,00+6,50*11,85	= 189,95

2.np-terasa	10,65*2,90	=	30,89
3.np	2,00*7,85+6,94*11,85	=	97,94
3.np-terasa	5,05*2,00+5,30*14,50	=	86,95

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.pp	207,30 m ²	2,60 m	538,98
1.pp-garáž	28,71 m ²	2,80 m	80,39
1.np	224,11 m ²	3,70 m	829,21
2.np	189,95 m ²	3,50 m	664,83
2.np-terasa	30,89 m ²	1,00 m	30,89
3.np	97,94 m ²	3,20 m	313,41
3.np-terasa	86,95 m ²	1,00 m	86,95
Součet	865,85 m²		2 544,66

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 544,66 / 865,85	= 2,94 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	865,85 / 7	= 123,69 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.pp	(5,27*12,50+2,90*5,46+9,30*4,10+7,86*4,10+11,46*3,10+5,50+4,12+7,76*1,30)*(2,60)	=	538,98 m ³
1.pp-garáž	(4,80*4,67+3,70*1,70)*(2,80)	=	80,38 m ³
1.np	(10,56*11,90+6,00*3,85+2,35*8,70+1,50*3,10+5,29*9,50)*(3,70)	=	829,22 m ³
2.np	(14,50*5,95+2,05*13,00+6,50*11,85)*(3,50)	=	664,83 m ³
2.np-terasa	(10,65*2,90)*(1,00)	=	30,89 m ³
3.np	(2,00*7,85+6,94*11,85)*(3,20)	=	313,40 m ³
3.np-terasa	(5,05*2,00+5,30*14,50)*(1,00)	=	86,95 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.pp	PP	538,98 m ³
1.pp-garáž	PP	80,38 m ³
1.np	NP	829,22 m ³
2.np	NP	664,83 m ³
2.np-terasa	NP	30,89 m ³
3.np	NP	313,40 m ³
3.np-terasa	NP	86,95 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 544,65 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100

3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky, sokl kamený	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	dřevěné, teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	vlýsky, dlažby, teraco	S	100
15. Vytápění	ústřední, plynem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže, vestavěné skříně, krb	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70

22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	5,90	100	1,54	9,09
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					103,57
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0357

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,92	88	200	44,00	3,4848
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	16,80	88	200	44,00	7,3920
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,98	88	200	44,00	3,9512
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,05	88	150	58,67	4,1362
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,03	11	87	12,64	0,2566
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,58	11	87	12,64	0,0733
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,66	88	97	90,72	6,0420
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,90	88	97	90,72	4,4453
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,74	88	92	95,65	1,6643
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,80	88	200	44,00	1,2320
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,99	88	107	82,24	2,4590
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,02	88	92	95,65	4,8016
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,09	88	107	82,24	2,5412
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,06	88	97	90,72	3,6832
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,50	51	60	85,00	4,6750
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	21	50	42,00	0,1218
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,09	51	55	92,73	2,8654
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,99	51	55	92,73	2,7726
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,19	51	55	92,73	0,1762
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,64	21	40	52,50	0,8610
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,90	51	60	85,00	2,4650
25. Ostatní	N	5,90	100,00	1,54	9,09	8,78	51	70	72,86	6,3971
Opotřebení:									66,5 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9734
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0143
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0357
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 175,44

Plná cena:	$2\,544,65\text{ m}^3 * 7\,175,44\text{ Kč/m}^3$	=	18 258 983,40 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 66,5 % /100)		*	0,335
Nákladová cena stavby CS_N		=	6 116 759,44 Kč
Koeficient pp		*	1,130
Cena stavby CS		=	6 911 938,17 Kč
		=	911 938,17 Kč

Kulturní památka dle § 24

Budova č.p. 1863 - zjištěná cena = **6 911 938,17 Kč**

1.2. Venkovních úpravy - příslušenství

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb **6 911 938,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

6 911 938,00

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Venkovních úpravy - příslušenství - zjištěná cena = **241 917,83 Kč**

1.3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,130**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,130 = 1,130

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	986,-	1,130		1 114,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	630/3	265	1 114,18	295 257,70
§ 4 odst. 1	zahrada	630/1	894	1 114,18	996 076,92
Stavební pozemky - celkem			1 159		1 291 334,62

Pozemky - zjištěná cena celkem = 1 291 334,62 Kč

1.4. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 291 334,62
Celková výměra pozemku	m ²	1 159,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1 159,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	1 291 334,62
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	83 936,75

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 83 936,75 Kč

2. Cena obvyklá (tržní)

Metodika

Obvyklá cena je stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi nabízenými v čase a místě na trhu realit. Pro porovnání byly vybrány objekty k bydlení a objekty administrativní, protože oceňovanou nemovitost lze využívat oběma způsoby.

Vybrané nemovitosti byly hodnoceny koeficienty:

- K1 - vliv pozemku - zohledňuje velikost pozemku v poměru užité plochy stavby
- K2 - vliv lokality - zohledňuje polohu nemovitosti a oblíbenost lokality v obci
- K3 - vliv příslušenství - zohledňuje příslušenství a venkovní úpravy, možnosti parkování a garážování, trvalé porosty apod.
- K4 - celkový stav - zohledňuje celkový technický stav stavby, potřeby oprav, modernizace či rekonstrukce, kvalitu vnitřního vybavení a stavební řešení objektu
- K5 - ostatní vlivy - zohledňuje zejména skutečnost, že se jedná o památkový objekt s vyššími nároky při jeho rekonstrukci a horší prodejnost jelikož se jedná o jeden funkční prostor, který nelze stavebně rozdělit na více jednotek.

Oceňovaná nemovitost byla hodnocena výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.

Dále je v cenách zohledněn vliv zdroje ceny, který zohledňující zejména odpočet poplatků a provizí, případně pravděpodobnost snížení ceny při jednání.

Z takto upravených cen srovnávaných nemovitostí byla vypočtena průměrná cena užité plochy domu (cena za 1 m²).

Hodnocení oceňované nemovitosti

Kladné stránky:

- Lukrativní poloha, atraktivní lokalita v městě
- Kvalitní architektura se zajímavým řešením dispozice a dobře zachovanými původními prvky
- Možnost využití k nadstandardnímu bydlení
- Možnost komerčního využití – kanceláře, ordinace, penzion, restaurace apod.
- Možnost parkování a garážování
- Poměrně velký pozemek se vzrostlou zelení

Záporné stránky:

- Památkově chráněný objekt s vyšší náročností při modernizaci
- Nutnost oprav a modernizace, při požadavku na současné standardy, odstranění dřívějších zásahů
- Nemožnost vytvoření více bytových jednotek s ohledem na památkovou ochranu

Přehled porovnávaných nemovitostí

A)Nemovitost: **Opava, Gogolova**Plocha domu: **150 m²**Plocha pozemku: **754 m²**Cena za nemovitost: **3 500 000,00 Kč**

Popis nemovitosti: 1/2 vily, byt 5+5 a 2+0, starší udržovaný stav, plastová okna, ústřední vytápění na plyn i tuhá paliva, sklep a půda s možností vestavby, zahrada, dvě garáže, připojeno na inž. sítě, cena bez provize a poplatků

Hodnocení: (koeficienty)	<i>redukce pramene ceny</i>	1,00
K1	vliv pozemku	0,90
K2	vliv lokality	0,90
K3	vliv příslušenství	1,00
K4	celkový stav	1,00
K5	ostatní vlivy	1,40
Výsledný koeficient KC:		1,13

zdroj: **SREALITY.CZ**Jenotková cena : 23 333,33 Kč/m²Upravená jedn. cena: **20 648,97** Kč/m²**B)**Nemovitost: **Opava, Tyršova**Plocha domu: **460 m²**Plocha pozemku: **579 m²**Cena za nemovitost: **12 306 000,00 Kč**

Popis nemovitosti: řadový dům, historický po rekonstrukci, byty 3+1, 1+1, 5+1, nebytový prostor v suterénu, vytápění na plyn, půdy s možností dalších dvou jednotek, čtyři parkovací místa, cena včetně provize

Hodnocení: (koeficienty)	<i>redukce pramene ceny</i>	0,90
K1	vliv pozemku	0,80
K2	vliv lokality	1,00
K3	vliv příslušenství	0,90
K4	celkový stav	1,40
K5	ostatní vlivy	1,40
Výsledný koeficient KC:		1,41

zdroj: **SREALITY.CZ**Jenotková cena : 26 752,17 Kč/m²Upravená jedn. cena: **17 075,86** Kč/m²

C)Nemovitost: **Opava, Čajkovského**Plocha domu: **232 m²**Plocha pozemku: **685 m²**Cena za nemovitost: **5 890 000,00 Kč**

Popis nemovitosti: rodinný dům, dvě podlaží, dispozice 2x 3+1, možnost obytného suterénu, půda s možností vestavby, zachovalý stav, zahrada, garáž, napojení na inž.sítě,cena včetně provize a právního servisu,

Hodnocení: (koeficienty) *redukce pramene ceny* 0,90

K1 vliv pozemku 0,90

K2 vliv lokality 0,90

K3 vliv příslušenství 0,90

K4 celkový stav 1,00

K5 ostatní vlivy 1,40

Výsledný koeficient KC: **1,02**zdroj: **SREALITY.CZ**Jenotková cena : 25 387,93 Kč/m²Upravená jedn. cena: **22 401,12 Kč/m²****D)**Nemovitost: **Opava, Heritesova**Plocha domu: **234 m²**Plocha pozemku: **1 196 m²**Cena za nemovitost: **6 900 000,00 Kč**

Popis nemovitosti: vila na nábřeží, k rozsáhlé rekonstrukci, možnost komerčního využití, provedena rekonstrukce střechy, napojeno na plyn a vodovod, cena za nemovitost

Hodnocení: (koeficienty) *redukce pramene ceny* 1,00

K1 vliv pozemku 1,10

K2 vliv lokality 0,80

K3 vliv příslušenství 0,95

K4 celkový stav 0,90

K5 ostatní vlivy 1,60

Výsledný koeficient KC: **1,20**zdroj: **SREALITY.CZ**Jenotková cena : 29 487,18 Kč/m²Upravená jedn. cena: **24 572,65 Kč/m²**

E)Nemovitost: **Opava, Komárov**Plocha domu: **240 m²**Plocha pozemku: **2 293 m²**Cena za nemovitost: **6 490 000,00 Kč**

Popis nemovitosti: rodinný dům, 2x b.j. 3+1, možno využít jako sídlo firmy, půda s možností vestavby, starý udržovaný stav, vytápění ústřední, napojení na inž.sítě, zahrada, velikost pozemku neuvedena, garáž a vedlejší stavby, možnost parkování, cena za nemovitost k jednání,

Hodnocení: (koeficienty) *redukce pramene ceny* 0,90

K1 vliv pozemku 0,90

K2 vliv lokality 0,80

K3 vliv příslušenství 1,00

K4 celkový stav 1,10

K5 ostatní vlivy 1,40

Výsledný koeficient KC: **1,11**zdroj: **SREALITY.CZ**Jenotková cena : 27 041,67 Kč/m²Upravená jedn. cena: **21 925,68 Kč/m²****F)**Nemovitost: **Opava, Slovenská**Plocha domu: **480 m²**Plocha pozemku: **2 636 m²**Cena za nemovitost: **14 500 000,00 Kč**

Popis nemovitosti: luxusná RD, stáří cca 25let, bazén, sauna, kurt, studna i vodvod, venkovní posezení, cena vč. provize

Hodnocení: (koeficienty) *redukce pramene ceny* 0,90

K1 vliv pozemku 1,00

K2 vliv lokality 0,90

K3 vliv příslušenství 1,20

K4 celkový stav 1,40

K5 ostatní vlivy 0,90

Výsledný koeficient KC: **1,36**zdroj: **SREALITY.CZ**Jenotková cena : 30 208,33 Kč/m²Upravená jedn. cena: **19 990,81 Kč/m²**

Porovnání cen

označení	lokalita	výměra domu	výměra pozemku	upravená jednotková cena za m ²
A	Opava, Gogolova	150	754	20 648,97 Kč
B	Opava, Tyršova	460	579	17 075,86 Kč
C	Opava, Čajkovského	232	685	22 401,12 Kč
D	Opava, Heritesova	234	1 196	24 572,65 Kč
E	Opava, Komárov	240	2 293	21 925,68 Kč
F	Opava, Slovenská	480	2 636	19 990,81 Kč

minimum	17 075,86 Kč
maximum	24 572,65 Kč
průměr	21 102,51 Kč

Průměrná jednotková cena

21 102,51 Kč/m²

Výpočet užitné plochy oceňované nemovitosti

Pro potřeby tržního ocenění byla užitná plocha domu určena jako součet zastavěné plochy 1.np, 2.np a 3.np. Do užitné plochy nebyla započtena plocha 1.pp, teras a garáže.

1.np	224,11 m ²
2.np	189,95 m ²
3.np	97,94 m ²
celkem	512,00 m ²

Výpočet ceny nemovitosti

Užitná plocha domu	512,00 m ²
Jednotková cena	21 102,51 Kč/m ²

$$512,00 \times 21\,102,51 = 10\,804\,487,47$$

Stanovená obvyklá (tržní) cena nemovitosti

10 804 487,47 Kč

E. REKAPITULACE

1. Cena administrativní

1.1. Budova č.p. 1863	6 911 938,17 Kč
1.2. Venkovní úpravy – příslušenství	241 917,83 Kč
1.3. Pozemky	1 291 334,62 Kč
1.4. Trvalé porosty	83 936,75 Kč
Celkem	8 529 127,37 Kč

Zjištěná administrativní cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 50 **8 529 130,00 Kč**

2. Cena obvyklá (tržní)

Budova č.p. 1863 – stavba občanského vybavení, na pozemku p.č. 630/3 – zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 630/1 – zahrada, včetně příslušenství 10 804 487,47 Kč

Stanovená obvyklá (tržní) cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 50 **10 804 490,00 Kč**

Výsledná obvyklá (tržní) cena nemovitosti **10 804 490,00 Kč**

Slovy: Desetmilionůosmsetčtyřitisícečtyřistadevadesát korun českých

V Opavě 12.1.2021

Ing. Jana Kašparová

Vaníčkova 821/17

747 06 Opava 6

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr 1303/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 477-03/21 evidence posudků.

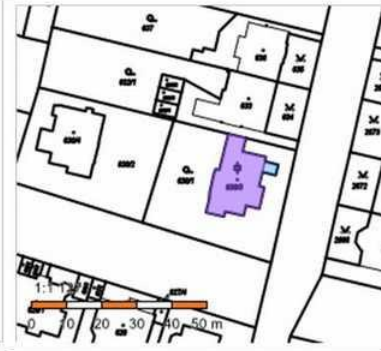
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 202104.

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3618	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti, ortofotomapa	1
Fotodokumentace ze dne 5.6. 2020	3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	630/3
Obec:	Opava [505927]
Katastrální území:	Opava-Předměstí [711578]
Číslo LV:	3618
Výměra [m ²]:	265
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Předměstí [490016] ; č. p. 1863; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 630/3
Stavební objekt:	č. p. 1863
Ulice:	Tyršova
Adresní místa:	Tyršova 1863/26

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

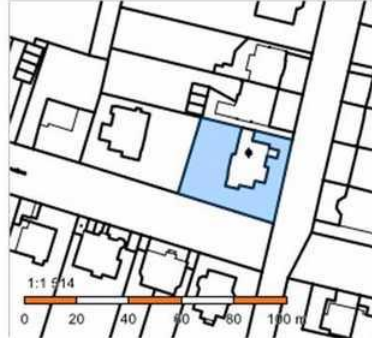
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.06.2020 17:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	630/12
Obec:	Opava (505927)
Katastrální území:	Opava-Předměstí (711578)
Číslo LV:	3618
Výměra [m ²]:	894
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51400	894

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.06.2020 17:00:00.









