



## A. NÁLEZ

### Znalecký úkol

1. Zjištění ceny nemovitosti dle platného cenového předpisu pro účely převodu.
2. Odhad ceny obvyklé

### Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Město  
Adresa nemovité věci: Horní náměstí 374, 378/62, 66, 746 01 Opava  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 100,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

### Přehled podkladů

- 1, Výpis LV č. 168 pro k.ú. Opava - Město
- 2, Snímek katastrální mapy
- 3, Pasportizační dokumentace zpracovaná firmou Grigar s.r.o. z 03/2013
- 4, Částečná dokumentace zpracovaná OSP Opava z 08/1973
- 5, Prohlídka ze dne 10.3.2015

#### Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Zazvonil Zbyněk - Výnosová hodnota nemovitosti, Ceduk Praha 2004, IBSN 80-902109-3-7
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce.
- Databáze realitního serveru S reality.

### Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 931 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

Současný stav			Budoucí stav				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř					
Poloha v obci:	úzké centrum - historická část						
<b>Přístup k pozemku</b>	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

### Celkový popis:

Budova čp. 374 na pozemku pč. 289/1 - zastavěná plocha a nádvoří a čp. 378 na pozemku pč.289/2- zastavěná plocha a nádvoří tvoří provozně jeden funkční celek se společnými rozvody

všech energií, schodištěm, který není možno rozdělit bez zásadních stavebních úprav a vysokých stavebních nákladů. Objekt je napojen na veškeré sítě. Obě budovy tvořící jeden funkční celek jsou v současné době pronajaty smlouvou na dobu určitou od 1.7.2014 do 30.6.2019

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou**

#### **Ostatní rizika:**

- Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Budova je v současné době pronajata, ale není nájemcem zatím užívána. Po mnoho let v minulosti nebyla využívána, jelikož dispozice budovy značně omezuje smysluplné využití.

## **B. OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

- 1.1 Budova čp. 374 a čp. 378 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
- 1.2 Přípojka vody
- 1.3 Přípojka kanalizace
- 1.4 Plynovodní přípojka
- 1.5 Přípojka elektro

#### **2. Ocenění pozemků**

- 2.1 Pozemky

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Ocenění staveb nákladovou metodou**

- 1.1 Budova č.p.374 a č.p.378

#### **2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou**

- 2.1 Přípojka elektro
- 2.2 Plynovodní přípojka
- 2.3 Přípojka kanalizace
- 2.4 Přípojka vody

#### **3. Ocenění pozemků**

- 3.1 Pozemky p.č. 289/1, 289/2 k.ú. Opava - Město

#### **4. Výnosové ocenění**

- 4.1 Budova Horní náměstí č.p. 373 a č.p. 378

## 5. Porovnávací ocenění

5.1 Budova Horní náměstí č.p. 373 a č.p. 378

### C. OCENĚNÍ

#### **Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Opava-Město:**

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 100,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 1. Ocenění staveb

### **1.1 Budova čp. 374 a čp. 378 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu**

Jedná se o zděnou budovu o jednom podzemním a třech nadzemních podlažích, se sedlovou střechou z části pultovou, z části sedlovou hřebenem ve více úrovních.

Základy jsou betonové místy prokládané kamenem, obvodové zdivo cihelné tl. 75 - 95cm, vnitřní stěny 30 - 45 cm, příčky cihelné tl 10 - 15cm. Stropní konstrukce nad 1 PP klenbové, v nadzemních podlažích dřevěné trámové s podhledem. Střecha sedlová, s hřebenem ve více úrovních, krov dřevěný vázaný, krytina z pozinkovaného plechu a břidlice. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky vápenné s ozdobnými štuky, vnitřní vápenné. Okna dřevěná dvojitá kaslíková i dřevěná zdvojená, v 1NP ocelové výkladce, na vstupu ocelová mříž. Dveře plné hladké i náplňové do obložkových i ocelových zárubní, vrata chybí. Podlahy betonový potěr s krytinou PVC, v 1.NP mramorová dlažba, v soc. zařízení keramická dlažba. Na půdě půdovky. Schody železobetonové monolitické s teracovou úpravou a nalepeným kobercem.

V 1PP se nachází skladové prostory a kotelna ÚT. V 1NP až 3NP se nachází nebytové prostory, které jsou převážně otevřeny na celý půdorys domu. V 1NP se nachází sociální zařízení tvořené 1 splachovacím WC a předsíňkou s umyvadlem, ve 3NP se nachází sociální zařízení tvořené 2 splachovacími WC a předsíňkou s umyvadlem a dvě místnosti použitelné jako kanceláře a chodba k těmto prostotám. V podkroví se nachází půda a další místnosti bez vybavení a topení pro potencionální příruční sklady.

Doklady o stáří objektu nejsou ve stavebním archívu k dispozici. Údaje o stáří byly zjišťovány u p. Petry Kaniové v roce 2008, jedná o objekt z 20tých let 20 století, současné stáří 87 roků.

V 70-tých letech 20 století byly v objektu provedeny částečné rekonstrukce a to podlahy, elektro, okna, topení na plyn, upravena dispozice zřízením šatny. Budova v té době sloužila jako prodejna oděvů. V 90-tých letech byly provedeny úpravy vstupu. V roce 2012 byla opravena fasáda a opraven spadlý strop. Budova sloužila v 90-tých letech nějakou dobu jako herna, poté byla opět několik let bez využití a v letech 2006 a 2007 byla část budovy pronajata jako prodejna oděvů. Od té doby byla budova bez využití. Dle sdělení pronajímatele je kotelna a všechny rozvody funkční a technicky nic nebrání užívání. Omítky sklepních prostory jsou masivně poškozeny vlhkostí a není možno uvažovat s pronájmem, rovněž tak prostor půdy bez využití. Toto je patrné i z pořízené fotodokumentace.

Nyní je budova pronajata jako celek smlouvou na dobu určitou od 1.7.2014 do 30.6.2019 a to za účelem provozování vzdělávací a poradenské činnosti s tím, že nájemce je oprávněn uplatnit opci

na prodloužení doby trvání nájmu o dalších 5let do 30.6.2014. Smluvní nájemné je ve výši 132000,-Kč ročně s možností jednou ročně zvýšit o míru inflace dle údajů ČSÚ. Nájemné je placeno, nájemce dosud nemovitost k uvedenému účelu nevyužívá. Smluvní nájemné je na nižší úrovni, než je nájemné v místě a čase obvyklé. Důvodem je zřejmě poněkud problematická dispozice objektu a možnost jeho využití. Zlepšení tohoto stavu je možné, ale za cenu výraznějších investic. Vyhláška požaduje pro výpočet administrativní ceny uvažovat s výší pronájmu obvyklou v místě a čase. Pro uvedenou nemovitost lze uvažovat jako obvyklou cenu hodnoty v oblasti cen dle zásad SMO pro pronájem nebytových prostor. Budova se nachází v městské památkové zóně.

## Ocenění staveb nákladovým způsobem

### Budova čp. 374 a čp. 378

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1PP	$6,15*5,9+3,25*2,85+11,6*5,35$	=	107,61
1NP	$6,8*9,18-1,24*1,5+11,6*5,4$	=	123,20
2NP	$6,8*9,18-1,24*1,5+11,6*5,4$	=	123,20
3NP	$6,8*9,18-1,24*1,5+11,6*5,4$	=	123,20
Půda	$6,8*9,18-1,24*1,5+11,6*5,4$	=	123,20

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1PP	107,61 m <sup>2</sup>	2,20 m	236,74
1NP	123,20 m <sup>2</sup>	3,70 m	455,84
2NP	123,20 m <sup>2</sup>	4,18 m	514,98
3NP	123,20 m <sup>2</sup>	3,45 m	425,04
Půda	123,20 m <sup>2</sup>	4,65 m	572,88
<b>Součet</b>	<b>600,41 m<sup>2</sup></b>		<b>2 205,48</b>

Průměrná výška podlaží: PVP =  $2\ 205,48 / 600,41 = 3,67\text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP =  $600,41 / 5 = 120,08\text{ m}^2$

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	$((6,15*5,9)+(3,25*2,85)+(11,6*5,35))*2,2$	=	236,74 m <sup>3</sup>
Horní stavba	$(6,8*9,18-1,24*1,5+11,6*5,4)*11,33$	=	1 395,90 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(6,8*9,18-1,24*1,5)*(5+4,3/2)+(11,6*5,4*1,6)+(1$	=	658,54 m <sup>3</sup>

1,6\*5,4)\*4/2

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	236,74 m <sup>3</sup>
Horní stavba	NP	1 395,90 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	658,54 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>2 291,18 m<sup>3</sup></b>

### 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 pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pozink. plech, břidlice	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plně dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	zdvojená i dvojitá	S	100
14. Povrchy podlah	Dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10

4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střeš	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
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	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	P	2,00	100	0,46	0,92
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,50
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9750</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9750
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8722
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9750
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1100
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 822,97</b>
<b>Plná cena:</b> 2 291,18 m <sup>3</sup> * 4 822,97 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>11 050 292,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 137 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 137 = 63,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 63,5 % / 100)	*	0,365

**Budova čp. 374 a čp. 378 - zjištěná cena** = **4 033 356,73 Kč**

### Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Budova čp. 374 a čp. 378	4 033 356,73 Kč
	<b>4 033 356,73 Kč</b>

---

**Nákladové ceny - celkem** = **4 033 356,73 Kč**

**Ocenění výnosovým způsobem**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu: Budovy pro obchod  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

**Výnosy z pronajímáných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
1NP obchodní prostory	79,90	2 250,-	14 981,25	179 775,-
1NP zázemí	18,35	1 125,-	1 720,31	20 643,75
2NP obchodní prostory	80,00	1 575,-	10 500,-	126 000,-
3NP obchodní prostory	37,50	1 350,-	4 218,75	50 625,-
3NP kancelář a zázemí	34,29	675,-	1 928,81	23 145,75
Výnosy celkem				400 189,50

**Ocenění**

Celkové výnosy z pronajímáných prostor: = 400 189,50 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 248 650,50 Kč
- výměra stavebního pozemku: 119,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 119,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 248 650,50 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 12 432,53 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

400 189,50 \* 40 % - 160 075,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 227 681,17 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

---

**Cena stanovená výnosovým způsobem** = **3 252 588,10 Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Budova se nachází ve stabilizované oblasti v samém centru města. V minulých letech nebyla vzhledem ke své stávající dispozici příliš využívána. Má však potenciál toto účelnou rekonstrukcí změnit. Nevýhodou je nemožnost získat jiné pozemky než pod domem. Vzhledem k tomu, že ocenění podle cenového předpisu vyžaduje použití obvyklých výší pronájmů, bylo použito výpočtu pronájmu dle zásad pronájmu nebytových prostor SMO. Smluvně dosažený pronájem je na nižší úrovni, ale dle názoru znalce to odráží současný stav nemovitosti.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 4 033 356,73 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 3 252 588,10 Kč

Rozdíl R = 780 768,63 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 3 408 741,83 Kč

**Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 3 408 741,83 Kč**

## 1.2 Přípojka vody

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

**Délka:** 7,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 340,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/m] = 857,58

**Plná cena:** 7,00 m \* 857,58 Kč/m = 6 003,06 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 83,3 \% / 100)$

\* 0,167

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= 1 002,51 Kč

Koeficient pp

\* 0,995

**Cena stavby CS**

= 997,50 Kč

**Přípojka vody - zjištěná cena = 997,50 Kč**

## 1.3 Přípojka kanalizace

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

**Délka:** 10,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 1 450,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,2840

Základní cena upravená cena [Kč/m] = 3 642,98

**Plná cena:** 10,00 m \* 3 642,98 Kč/m = 36 429,80 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 87 / 100 = 87,0 \%$   
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>5 464,47 Kč</b>
*	0,995
=	<b>5 437,15 Kč</b>

**Přípojka kanalizace - zjištěná cena**

= **5 437,15 Kč**

## 1.4 Plynovodní přípojka

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

**Délka:**

10,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 305,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2690

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **761,25**

**Plná cena:** 10,00 m \* 761,25 Kč/m

= **7 612,50 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 50 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 70,0 \% / 100)$

\* 0,300

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **2 283,75 Kč**

Koeficient pp

\* 0,995

**Cena stavby CS**

= **2 272,33 Kč**

**Plynovodní přípojka - zjištěná cena**

= **2 272,33 Kč**

## 1.5 Přípojka elektro

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

**Délka:**

10,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 195,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1000

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1990
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>471,69</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 471,69 Kč/m	=	<b>4 716,90 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,7 \% / 100)$

*	0,333
=	<b>1 570,73 Kč</b>
*	0,995
=	<b>1 562,88 Kč</b>

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Přípojka elektro - zjištěná cena**

= **1 562,88 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 Pozemky

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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

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

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

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,995$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,995 = 0,995$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	2 100,-	0,995		2 089,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	289/1	53,00	2 089,50	110 743,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	289/2	66,00	2 089,50	137 907,-
<b>Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem</b>					<b>248 650,50</b>

**Pozemky - zjištěná cena** = **248 650,50 Kč**

## Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova čp. 374 a čp. 378 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu 3 408 741,80 Kč

##### 1.2. Příslušenství

1.2.1. Přípojka vody 997,50 Kč

1.2.2. Přípojka kanalizace 5 437,10 Kč

1.2.3. Plynovodní přípojka 2 272,30 Kč

1.2.4. Přípojka elektro 1 562,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem** **3 419 011,60 Kč**

#### 2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 248 650,50 Kč

**2. Ocenění pozemků celkem** **248 650,50 Kč**

**Celkem** **3 667 662,10 Kč**

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **3 667 662,10 Kč**

### Ocenění majetku obecnou metodikou

#### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

##### 1.1 Budova č.p.374 a č.p.378

Popis objektu viz administrativní část posudku.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

## Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1PP	6,15*5,9+3,25*2,85+11,6*5,35	=	107,61
1NP	6,8*9,18-1,24*1,5+11,6*5,4	=	123,20
2NP	6,8*9,18-1,24*1,5+11,6*5,4	=	123,20
3NP	6,8*9,18-1,24*1,5+11,6*5,4	=	123,20
Podkroví	6,8*9,18-1,24*1,5+11,6*5,4	=	123,20

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1PP	107,61 m <sup>2</sup>	2,20 m	236,74
1NP	123,20 m <sup>2</sup>	3,70 m	455,84
2NP	123,20 m <sup>2</sup>	4,17 m	513,74
3NP	123,20 m <sup>2</sup>	3,45 m	425,04
Podkroví	123,20 m <sup>2</sup>	4,65 m	572,88
<b>Součet</b>	<b>600,41 m<sup>2</sup></b>		<b>2 204,24</b>

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 204,24 / 600,41 = 3,67 m  
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 600,41 / 5 = 120,08 m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	$((6,15*5,9)+(3,25*2,85)+(11,6*5,35))*2,2$	=	236,74 m <sup>3</sup>
Horní stavba	$(6,8*9,18-1,24*1,5+11,6*5,4)*11,33$	=	1 395,90 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(6,8*9,18-1,24*1,5)*(5+4,3/2)+11,6*5,4*1,6+11,6*5,4*4/2$	=	658,54 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	236,74 m <sup>3</sup>
Horní stavba	NP	1 395,90 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	658,54 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>2 291,18 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení standardu

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

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
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	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9750
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8722
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1100
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 946,64</b>
<b>Plná cena:</b> 2 291,18 m <sup>3</sup> * 4 946,64 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>11 333 642,64 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 137 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 87 / 137 = 63,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 63,5 % / 100) \* 0,365

---

**Budova č.p.374 a č.p.378 - zjištěná cena** = **4 136 779,56 Kč**

## 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

### 2.1 Přípojka elektro

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

**Délka:** 10,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 195,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,1990

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **471,69**

**Plná cena:** 10,00 m \* 471,69 Kč/m = **4 716,90 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100) \* 0,333

**Přípojka elektro - zjištěná cena** = **1 570,73 Kč**

### 2.2 Plynovodní přípojka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

**Délka:** 10,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 305,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,2690

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **761,25**

**Plná cena:** 10,00 m \* 761,25 Kč/m = **7 612,50 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 35 / 50 = 70,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 70,0 \% / 100)$

\* 0,300

**Plynovodní přípojka - zjištěná cena**

= **2 283,75 Kč**

## 2.3 Přípojka kanalizace

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

**Délka:**

10,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 450,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2840

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **3 642,98**

**Plná cena:** 10,00 m \* 3 642,98 Kč/m

= **36 429,80 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 87 / 100 = 87,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 87,0 \% / 100)$

\* 0,130

**Přípojka kanalizace - zjištěná cena**

= **4 735,87 Kč**

## 2.4 Přípojka vody

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

**Délka:**

7,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 340,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **857,58**

**Plná cena:** 7,00 m \* 857,58 Kč/m

= **6 003,06 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)

\* 0,167

**Přípojka vody - zjištěná cena**

= **1 002,51 Kč**

### 3. Ocenění pozemků

#### 3.1 Pozemky p.č. 289/1, 289/2 k.ú. Opava - Město

##### Porovnávací metoda

##### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky pod budovou. Podobné pozemky v centru města byly v poslední době obchodovány v cenách okolo 3.000,- Kč/m<sup>2</sup>. Cenu v této výši lze považovat za cenu obvyklou v daném místě a čase.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	289/1	53	3 000	159 000
zastavěná plocha a nádvoří	289/2	66	3 000	198 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>119</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>357 000</b>

### 4. Výnosové ocenění

#### 4.1 Budova Horní náměstí č.p. 373 a č.p. 378

Nyní je budova pronajata smlouvou na dobu určitou od 1.7.2014 do 30.6.2019 a to za účelem provozování vzdělávací a poradenské činnosti s tím že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu o dalších 5let do 30.6.2014. Smluvní nájemné je dohodnuto ve výši 132 000,-Kč ročně s možností jednou ročně zvýšit o míru inflace dle údajů ČSÚ. Nájemné je placeno, nájemce dosud nemovitost k uvedenému účelu nevyužívá. Smluvní nájemné je na nižší úrovni, než je nájemné obvyklé. Důvodem je zřejmě poněkud problematická dispozice objektu technický stav a možnost jeho využití. Zlepšení tohoto stavu je možné, ale za cenu významnějších investic. Pro odhad tržní hodnoty bylo uvažováno s reálným smluvním nájemným.

##### Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.		celý objekt			11 000	132 000	7,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>132 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	11 333 643
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> * ro	

Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	k) Kč/rok	132 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	125 400
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	6 000
Pojištění	0,03 % * RC	Kč/rok	3 400
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	56 668
Správa nemovitosti	0,05 % * RC	Kč/rok	5 667
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	71 735
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	53 665
Míra kapitalizace		%	7,00
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>766 643</b>

## 5. Porovnávací ocenění

### 5.1 Budova Horní náměstí č.p. 373 a č.p. 378

#### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	306,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	2 291,18 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	119,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	119,00 m <sup>2</sup>

#### Popisy porovnatelných nemovitých věcí

##### 1, Víceúčelový objekt

Víceúčelový objekt o 5 nadzemních podlažích situovaný v centru města na vlastním pozemku. V 1.NP a 2.NP se nachází nebytové prostory, ve 3 až pátém NP byty. Prodej 2006.

##### 2, Víceúčelový objekt

Budova o 5.NP v centru města na vlastním pozemku. V 1.NP se nachází obchodní prostory, ve 2.NP kanceláře, ve 3 až 5.NP byty, Prodej 2007.

##### 3, Komerční budova

Komerční objekt v centru města. V 1.NP obchodní prostory se zázemím, ve 2 a 3. NP kanceláře. Prodej 2009.

##### 4, Víceúčelová budova

budova o 5.NP situovaná v centru města na vlastním pozemku. V 1.NP se nachází komerčně využitelné prostory, v dalších byty. Prodej 2009.

##### 5, Víceúčelový objekt

Víceúčelový objekt na vlastním pozemku v centru města. V 1.NP komerčně využitelné prostory, ve 2 a 3.NP byty. Prodej 2010.

##### 6, Víceúčelový objekt

Víceúčelový objekt. V 1.NP komerční prostory, ve 2 a 3.NP byty. Dolní Náměstí. Prodej 2008

##### 7, Komerční objekt

Novější komerční objekt o 4NP. Ve všech patrech se nachází obchodní a kancelářské prostory.

Ostrožná. Prodej 2013.

**Srovnatelné nemovité věci**

<b>Název: 1, Víceúčelový objekt</b>			
<b>Lokalita:</b> Opava Město			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,21	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,95	
K5 Celkový stav		0,95	
K6 Vliv pozemku		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
		<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/m<sup>3</sup></b>
		1,04	2 466
<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
9 349,22 m <sup>3</sup>	413 m <sup>2</sup>	22 222 222 Kč	2 377 Kč/m <sup>3</sup>
<b>Název: 2, Víceúčelový objekt</b>			
<b>Lokalita:</b> Opava Město			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,12	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,95	
K5 Celkový stav		0,95	
K6 Vliv pozemku		0,99	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
		<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/m<sup>3</sup></b>
		1,00	2 218
<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
8 177,00 m <sup>3</sup>	323 m <sup>2</sup>	18 120 000 Kč	2 216 Kč/m <sup>3</sup>
<b>Název: 3, Komerční budova</b>			
<b>Lokalita:</b> Opava Město			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,98	
K5 Celkový stav		0,97	
K6 Vliv pozemku		0,97	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>

		K <sub>C</sub> 0,92	Kč/m <sup>3</sup> 1 133
<b>Obest. prostor</b> 6 548,48 m <sup>3</sup>	<b>Výměra pozemku</b> 475 m <sup>2</sup>	<b>Celková cena</b> 8 050 000 Kč	<b>Jednotková cena</b> 1 229 Kč/m <sup>3</sup>
<b>Název: 4, Víceúčelová budova</b>			
<b>Lokalita:</b> Opava Město			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,02	
K4 Provedení a vybavení		0,96	
K5 Celkový stav		0,97	
K6 Vliv pozemku		0,98	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub> 0,93	<b>Upravená j. cena</b> Kč/m <sup>3</sup> 1 795
<b>Obest. prostor</b> 4 921,00 m <sup>3</sup>	<b>Výměra pozemku</b> 380 m <sup>2</sup>	<b>Celková cena</b> 9 490 000 Kč	<b>Jednotková cena</b> 1 928 Kč/m <sup>3</sup>
<b>Název: 5, Víceúčelový objekt</b>			
<b>Lokalita:</b> Opava Město			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,02	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,03	
K4 Provedení a vybavení		0,98	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		0,98	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub> 1,01	<b>Upravená j. cena</b> Kč/m <sup>3</sup> 1 948
<b>Obest. prostor</b> 5 593,69 m <sup>3</sup>	<b>Výměra pozemku</b> 346 m <sup>2</sup>	<b>Celková cena</b> 10 800 000 Kč	<b>Jednotková cena</b> 1 931 Kč/m <sup>3</sup>
<b>Název: 6, Víceúčelový objekt</b>			
<b>Lokalita:</b> Opava Město			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		0,93	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,03	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		0,97	

K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
		<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/m<sup>3</sup></b>
		0,93	1 623
<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
5 779,79 m <sup>3</sup>	494 m <sup>2</sup>	10 100 000 Kč	1 747 Kč/m <sup>3</sup>
<b>Název: 7, Komerční objekt</b>			
<b>Lokalita: Opava Město</b>			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,02	
K4 Provedení a vybavení		0,85	
K5 Celkový stav		0,85	
K6 Vliv pozemku		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
		<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/m<sup>3</sup></b>
		0,70	1 804
<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
3 880,43 m <sup>3</sup>	0 m <sup>2</sup>	10 000 000 Kč	2 577 Kč/m <sup>3</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě obestavěného prostoru</b>	
Minimální jednotková porovnávací cena	1 133 Kč/m <sup>3</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 855 Kč/m <sup>3</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 466 Kč/m <sup>3</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>1 855 Kč/m<sup>3</sup></b>
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovité věci	2 291,18m <sup>3</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 250 139 Kč</b>

## D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění staveb

1.1	Budova čp. 374 a čp. 378 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	3 408 742,00 Kč
1.2	Přípojka vody	998,00 Kč
1.3	Přípojka kanalizace	5 437,00 Kč
1.4	Plynovodní přípojka	2 272,00 Kč
1.5	Přípojka elektro	1 563,00 Kč
		<hr/>
		3 419 012,00 Kč

#### 2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky	248 651,00 Kč
-----	---------	---------------

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Ocenění staveb nákladovou metodou</b>	
1.1 Budova č.p.374 a č.p.378	4 136 780,00 Kč
<b>2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou</b>	
2.1 Přípojka elektro	1 571,00 Kč
2.2 Plynovodní přípojka	2 284,00 Kč
2.3 Přípojka kanalizace	4 736,00 Kč
2.4 Přípojka vody	1 003,00 Kč
	<hr/>
	9 594,00 Kč
<b>3. Ocenění pozemků</b>	
3.1 Pozemky p.č. 289/1, 289/2 k.ú. Opava - Město	357 000,00 Kč
<b>4. Výnosové ocenění</b>	
4.1 Budova Horní náměstí č.p. 373 a č.p. 378	766 643,00 Kč
<b>5. Porovnávací ocenění</b>	
5.1 Budova Horní náměstí č.p. 373 a č.p. 378	4 250 139,00 Kč

	<b>Současný stav</b>
Porovnávací hodnota	4 250 139 Kč
Výnosová hodnota	766 643 Kč
Věcná hodnota	4 503 372 Kč
Hodnota pozemku	357 000 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	3 667 662 Kč

## Obvyklá cena

**4 200 000 Kč**

slovy: Čtyřmiliónydvěstětisíc Kč

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Pro stanovení odhadu obvyklé (tržní) hodnoty se vycházelo z obecně užívaných metod, tj. metody věcné, výnosové a porovnávací.

**Hodnota věcná-**(dle právního názvosloví „časová cena“ věci) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o opravy vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Reprodukční cena – částka, za kterou by bylo možno novo stejnou či porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Hodnota výnosová** – uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti, nebo je možno tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

**Hodnota porovnávací** – hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobným, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé, popřípadě s obdobnými, které jsou v okolí nemovitosti k prodeji nabízeny.

Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutné provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací.

### **Silné stránky nemovitosti:**

- nemovitost na vlastním pozemku v samém centru města
- opravená fasáda

### **Slabé stránky nemovitosti:**

- interiéry nemovitosti a vybavení je v horším technickém stavu. Nemovitost po delší dobu nevyužívána
- časově omezený přístup k nemovitosti pro zásobování

### **Trendy (příležitosti a hrozby)**

- Nemovitost je v současné době pronajata jako celek cca půl roku, ale doposud není nájemcem užívána. Vnitřek budovy je v mírně horším technickém stavu s poměrně nízkým komfortem vybavení. Jedná se o nemovitost situovanou v samém centru města Opavy, napojenou na všechny sítě. Pozemek pouze pod budovou, není možné parkování na pozemcích u nemovitosti. Nemovitost má rozvojové možnosti, ale stavební úpravy si vyžádají vyšší investice. V dané lokalitě je předpoklad dobrého využití.

Z uvedeného přehledu jednotlivých hodnot je patrný jejich rozptyl

Administrativní cena slouží pro daňové účely a je stanovena dle platných předpisů kombinací nákladové a výnosové metody dle platného oceňovacího předpisu a obvykle nemá vypovídací schopnost o ceně obvyklé. V tomto případě je v úrovni nižší, než cena obvyklá.

Vyšší a tržní cenu mírně překračující je majetková hodnota znovu pořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením tedy věcná hodnota ve výši 4.503.372,- Kč

Výnosová hodnota s použitím smluvního nájemného je na nižší úrovni a činí 766.634,- Kč. V nižším nájemném se odráží současný technický stav a dispozice budovy. Výnosová hodnota bývá u komerčních objektů důležitým indikátorem hodnoty.

Obvyklou hodnotu, neboli tržní obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená porovnávací metodou. V daném případě bylo možno dohledat dostatečný počet porovnávacích nemovitostí podobného využití, které byly realizovány na trhu.

Po porovnání vypočtených hodnot, zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí, hrozeb a trendů odhaduji obvyklou cenu (tržní hodnotu) s přihlédnutím k nižší výnosové hodnotě mírně pod úroveň ceny porovnávací. Obvyklou cenu odhaduji ve výši 4.200.000,- Kč

**Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu**

**3.667.662,- Kč**

slovy: třimiliónyšesťsetšedesátstisícšestsetšedesát dva Kč

**Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu**

**4.200.000,- Kč**

slovy: čtyřmiliónydvěstětisíc

V Opavě 29.3.2015

Ing. Lumír Šebrle  
U Švédské kaple 45  
747 05 Opava

**Znalecká doložka:** Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 246-5/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 246-5/2015.

## E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 168 ze dne 14.3.2015	2
Snímek katastrální mapy ze dne 29.3.2015	1
Fotodokumentace nemovitosti	3