

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2.555-004/2016

**o administrativní ceně čekáren pro cestující v k.ú. Opava-Předměstí,  
v k.ú. Kateřinky u Opavy a v k.ú. Podvihov, v obci a v okrese Opava**

---

**Posudek objednal** : Městský dopravní podnik Opava, a.s.  
Bílovecká č.p. 1127/č.or. 98  
747 06 Opava 6

**Účel posudku** : Stanovení ceny nemovitostí

**Posudek vypracoval** : Ing. Arch. Karel HLÁVKA, CSc.  
Soudní znalec a odhadce nemovitostí  
Tel. 606539476  
Sokolovská č.p. 400/č.or. 3  
746 01 Opava – Předměstí

Tento znalecký posudek obsahuje celkem sedm stran včetně titulního listu  
a předává se ve dvou vyhotoveních.

V Opavě, dne 20.03.2016



## 1. ÚVOD

### 1.1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek o administrativní ceně nemovitostí :

- a) čekárna na zastávce Psychiatrická léčebna na ulici Olomoucké
- b) čekárna na zastávce Ostroj Opava na ulici Těšínské
- c) čekárna na zastávce Bivoj Opava na ulici Těšínské
- d) čekárna na zastávce „točna“ u Stříbrného jezera
- e) čekárna na zastávce Podvihov - restaurace

je vypracován na základě objednávky č. 138/2016 ze dne 17.03.2016 Městského dopravního podniku Opava, a.s., Bílovecká č.p. 1127/č.or. 98, 747 06 Opava 6, a to ke dni šetření.

### 1.2. Podklady pro vypracování posudku

1. Šetření a měření na místě samém dne 17.03.2016 za přítomnosti Pavla Berana, zástupce Městského dopravního podniku Opava, a.s. Opava. Zaměření provedeno ocelovým pásmem 50 m a ocelovým metrem 5 m Sekisui-Jushi.
2. Vyhláška č. 345/2015 Sb., zákon č. 151/1997 Sb..
3. Objednávka č. 138/2016 ze dne 17.03.2016 Městského dopravního podniku Opava, a.s., Bílovecká č.p. 1127/č.or. 98, 747 06 Opava 6.

### 1.3. Vlastnické vztahy

- a) čekárna na zastávce Psychiatrická léčebna na ulici Olomoucké
- b) čekárna na zastávce Ostroj Opava na ulici Těšínské
- c) čekárna na zastávce Bivoj Opava na ulici Těšínské
- d) čekárna na zastávce „točna“ u Stříbrného jezera
- e) čekárna na zastávce Podvihov – restaurace

jsou ve vlastnictví Městského dopravního podniku Opava, a.s., Bílovecká č.p. 1127/č.or. 98, 747 06 Opava 6.

## 2. NÁLEZ

### 2.1. Údaje o nemovitostech

Hlavním objektem ocenění jsou čekárny městské hromadné dopravy, a to:

- a) čekárna na zastávce Psychiatrická léčebna na ulici Olomoucké v k.ú. Opava-Předměstí,
- b) čekárna na zastávce Ostroj Opava na ulici Těšínské v k.ú. Opava-Předměstí,
- c) čekárna na zastávce Bivoj Opava na ulici Těšínské v k.ú. Opava-Předměstí,
- d) čekárna na zastávce „točna“ u Stříbrného jezera v k.ú. Kateřinky u Opavy,
- e) čekárna na zastávce Podvihov – restaurace v k.ú. Podvihov.

## 2.2. Předmět ocenění

a)	čekárna na zastávce Psychiatrická léčebna na ulici Olomoucké	§ 16
b)	čekárna na zastávce Ostroj Opava na ulici Těšínské	§ 16
c)	čekárna na zastávce Bivoj Opava na ulici Těšínské	§ 16
d)	čekárna na zastávce „točna“ u Stříbrného jezera	§ 16
e)	čekárna na zastávce Podvihov – restaurace	§ 16

## 2.3. Metodika ocenění

Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku podle § 33 zák.č. 151/1997 Sb.ve znění zákona č. 303/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhl.č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb..

## 3. POSUDEK a OCENĚNÍ dle vyhl. č. 345/2015 Sb..

### 3.1. Čekárna na zastávce Psychiatrická léčebna na ul. Olomoucké v k.ú. Opava-Předměstí postavená na části parc.č. 2976 (ostatní plocha-silnice) jiného vlastníka

Jedná se o ocelovou jednoduchou konstrukci ze svařovaných válcovaných profilů „I“, osazenou v roce 1961 na betonovém základovém pásu ve tvaru „U“, střechu tvoří ocelový krakorec (výložník), zavětrování konstrukce je z válcovaných „L“ profilů, střešní krytina je z vlnitého pozinkovaného plechu, opláštění je rovněž z vlnitého pozinkovaného plechu, pouze na zadní podélné stěně, na bočních stěnách na obou stranách přístřešku je provedena nosná konstrukce, na které byly uchyceny válcované vlnité plechy, sloužící jako opláštění. Technický stav konstrukcí dlouhodobé životnosti je úměrný stáří.

<u>Zastavěná plocha:</u>	4,20 * 2,20	=	<b>9,24 m<sup>2</sup></b>
<u>Obestavěný prostor (OP):</u>	(3,00 + 2,50) * 0,5 * 4,20 * 2,20	=	<b>25,41 m<sup>3</sup></b>

#### O c e n ě n í :

Základní cena upravená ZCU = ZC \* K4 \* K5 \* Ki

Základní cena (ZC) za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru čekárny činí podle přílohy č. 14 pro typ „G“

= 750,00 Kč/m<sup>3</sup>

Základní cena se násobí koeficienty K4, K5 a Ki:

Koeficient K4 vybavení stavby a je stanoven na

\* 0,958

Koeficient K5 polohový a pro město Opavu činí

\* 1,100

Koeficient Ki prodejnosti podle příl.č. 41 vyhl., kód CZ-CC1274

kód SKP 46.21.19.9

\* 2,088

Základní cena upravená (ZCU):

= **1.650,25 Kč/m<sup>3</sup>**

Pořizovací cena: 25,41 m<sup>3</sup> \* 1.650,25 Kč/m<sup>3</sup>

= 41.932,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 55 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

Opotřebení: 55 \* 100 / ( 55 + 5 ) = 85 % (max.)

- 35.642,92 Kč

**Zůstatková (časová) administrativní cena:**

= **6.289,93 Kč**

### **3.2. Čekárna na zastávce Ostroj Opava na ulici Těšínské v k.ú. Opava-Předměstí postavená na části parc.č.**

Jedná se o ocelovou jednoduchou konstrukci ze svařovaných válcovaných profilů „I“, osazenou v roce 1963 na dvou betonových základových pásech, konstrukci střechy tvoří ocelový krakorec (výložník) z válcovaných profilů „I“, zavětrování je válcovaných „L“ profilů, krokve jsou tvořeny z válcovaných „U“ profilů a dřevěných trámů, střešní krytina a opláštění zadní podélné stěny čekárny je provedeno z bitumenové vlnité krytiny.

Technický stav konstrukcí dlouhodobé životnosti je úměrný stáří.

<u>Zastavená plocha:</u>	$8,15 * 3,40$	=	<b>27,71 m<sup>2</sup></b>
<u>Obestavěný prostor:</u>	$8,15 * 3,40 * (2,40 + 2,85) * 0,5$	=	<b>72,74 m<sup>3</sup></b>

#### **O c e n ě n í :**

Základní cena upravená ZCU = ZC \* K4 \* K5 \* Ki

Základní cena (ZC) za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru čekárny číní podle přílohy č. 14 pro typ „G“ = 750,00 Kč/m<sup>3</sup>

Základní cena se násobí koeficienty K4, K5 a Ki:

Koeficient K4 vybavení stavby a je stanoven na \* 0,800

Koeficient K5 polohový a pro město Opavu číní \* 1,100

Koeficient Ki prodejnosti podle příl.č. 41 vyhl., kód CZ-CC1274

kód SKP 46.21.19.9 \* 2,088

Základní cena upravená (ZCU): = **1.378,08 Kč/m<sup>3</sup>**

Pořizovací cena: 72,74 m<sup>3</sup> \* 1.378,08 Kč/m<sup>3</sup> = 100.241,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 53 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

Opotřebení:  $53 * 100 / (53 + 5) = 85 \% (max.)$  - 85.205,30 Kč

**Zůstatková (časová) administrativní cena: = 15.036,23 Kč**

### **3.3. Čekárna na zastávce Bivoj Opava na ulici Těšínské v k.ú. Opava-Předměstí postavená na části parc.č. 2890/142 (ost. plocha-ostatní komunikace) jiného vlastníka**

Jedná se o ocelovou jednoduchou konstrukci ze svařovaných válcovaných profilů „I“, osazenou v roce 1963 na dvou betonových základových pásech, konstrukci střechy tvoří ocelový krakorec (výložník) z válcovaných profilů „I“, zavětrování je válcovaných „L“ profilů, krokve jsou tvořeny z válcovaných „U“ profilů a dřevěných trámů, střešní krytina a opláštění zadní podélné stěny čekárny je provedeno z bitumenové vlnité krytiny.

Technický stav konstrukcí dlouhodobé životnosti je úměrný stáří.

<u>Zastavená plocha:</u>	$8,15 * 3,40$	=	<b>27,71 m<sup>2</sup></b>
<u>Obestavěný prostor:</u>	$8,15 * 3,40 * (2,40 + 2,85) * 0,5$	=	<b>72,74 m<sup>3</sup></b>

### O c e n ě n í :

Základní cena upravená $ZCU = ZC * K4 * K5 * Ki$	
Základní cena (ZC) za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru čekárny činí podle přílohy č. 14 pro typ „G“	= 750,00 Kč/m <sup>3</sup>
Základní cena se násobí koeficienty K4, K5 a Ki:	
Koeficient K4 vybavení stavby a je stanoven na	* 0,800
Koeficient K5 polohový a pro město Opavu činí	* 1,100
Koeficient Ki prodejnosti podle příl.č. 41 vyhl., kód CZ-CC1274 kód SKP 46.21.19.9	* 2,088
Základní cena upravená (ZCU):	= <b>1.378,08 Kč/m<sup>3</sup></b>
Pořizovací cena: 72,74 m <sup>3</sup> * 1.378,08 Kč/m <sup>3</sup>	= 100.241,53 Kč
<u>Výpočet opotřebení lineární metodou:</u>	
Stáří: 53 roků	
Předpokládaná další životnost: 5 roků	
Opotřebení: $53 * 100 / (53 + 5) = 85 \% (max.)$	- <u>85.205,30 Kč</u>
<b>Zůstatková (časová) administrativní cena:</b>	<b>= 15.036,23 Kč</b>

### 3.4. Čekárna na zastávce „točna“ u Stříbrného jezera v k.ú. Kateřinky u Opavy postavená na části parc.č. 2407/11 (ost.plocha-jiná plocha) jiného vlastníka

Jedná se o ocelovou jednoduchou konstrukci ze svařovaných profilů, osazenou v roce 1984 na pěti betonových patkách, střecha je pultová, střešní krytina živičná svařovaná, stropní podhled je z prken dřevěných, ze tří stran je provedeno cihelné zdivo o tl. 10 cm do válcovaného „U“ profilu, opatřené břizolitovou šlechtěnou omítkou.

Technický stav konstrukcí dlouhodobé životnosti je úměrný stáří.

<u>Zastavěná plocha:</u>	3,15 * 5,25	=	<b>16,54 m<sup>2</sup></b>
<u>Obestavěný prostor:</u>	3,15 * 5,25 * (3,05 + 3,20) * 0,5	=	<b>51,68 m<sup>3</sup></b>

### O c e n ě n í :

Základní cena upravená $ZCU = ZC * K4 * K5 * Ki$	
Základní cena (ZC) za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru čekárny činí podle přílohy č. 14 pro typ „F“	= 970,00 Kč/m <sup>3</sup>
Základní cena se násobí koeficienty K4, K5 a Ki:	
Koeficient K4 vybavení stavby a je stanoven na	* 0,852
Koeficient K5 polohový a pro město Opavu činí	* 1,100
Koeficient Ki prodejnosti podle příl.č. 41 vyhl., kód CZ-CC1274 kód SKP 46.21.19.9	* 2,088
Základní cena upravená (ZCU):	= <b>1.898,17 Kč/m<sup>3</sup></b>
Pořizovací cena: 51,68 m <sup>3</sup> * 1.898,17 Kč/m <sup>3</sup>	= 98.097,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 32 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebení:  $32 * 100 / (32 + 10) = 76,19 \%$

- 74.740,43 Kč

**Zůstatková (časová) administrativní cena:**

= **23.357,00 Kč**

**3.5. Čekárna na zastávce Podvihov – restaurace v k.ú. Podvihov  
postavená na parc.č. 271/9 (travní porost) jiného vlastníka**

Jedná se o ocelovou jednoduchou konstrukci ze svařovaných profilů, osazenou v roce 1984 na betonových patkách, v obci Opava, část Podvihov, střecha je pultová, střešní je z vlnitého ocelového plechu, strop-podbití krovu prkny, klempířské konstrukce – žlab a svod, ze tří stran je provedeno cihelné zdivo v tl. 10 cm v ocelovém rámu do válcovaného „U“ profilu, úprava povrchů – šlechtěná omítka břizolitová.

Technický stav konstrukcí dlouhodobé životnosti je úměrný stáří.

Zastavěná plocha: 4,20 \* 2,15

= **9,03 m<sup>2</sup>**

Obestavěný prostor: 4,20 \* 2,15 \* 2,85

= **25,74 m<sup>3</sup>**

**O c e n ě n í :**

Základní cena upravená ZCU = ZC \* K4 \* K5 \* Ki

Základní cena (ZC) za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru čekárny činí podle přílohy č. 14 pro typ „F“

= 970,00 Kč/m<sup>3</sup>

Základní cena se násobí koeficienty K4, K5 a Ki:

Koeficient K4 vybavení stavby a je stanoven na

\* 0,868

Koeficient K5 polohový a pro město Opavu činí

\* 1,100

Koeficient Ki prodejnosti podle příl.č. 41 vyhl., kód CZ-CC1274  
kód SKP 46.21.19.9

\* 2,088

Základní cena upravená (ZCU):

= **1.933,81 Kč/m<sup>3</sup>**

Požizovací cena: 25,74 m<sup>3</sup> \* 1.933,81 Kč/m<sup>3</sup>

= 49.776,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 32 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebení:  $32 * 100 / (32 + 10) = 76,19 \%$

- 37.924,54 Kč

**Zůstatková (časová) administrativní cena:**

= **11.851,73 Kč**



