

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 250-9/2015

Budova čp. 377 včetně pozemku pč. 292 k.ú. Opava Město



Účel ocenění: Stanovení ceny administrativní. Odhad ceny obvyklé (ocenění stávajícího stavu)

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

Zhotovitel: Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava
IČ: telefon: 734 462 558 e-mail:
lumir.sebrle@seznam.cz

Datum místního šetření: 4.5.2015 Stav ke dni : 4.5.2015
Za přítomnosti: zástupce majitele
Počet stran: 25 stran Počet příloh: 19 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 8.5.2015

Ing. Lumír Šebrle

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 377/63, 746 01 Opava

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 100,00 Kč/m²**

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, Částečná dokumentace z roku 1936

5, Prohlídka ze dne 4.5.2015

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						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace						

Celkový popis:

Budova čp. 377 na pozemku p.č. 292 - zastavěná plocha a nádvoří je budovou o 5 nadzemních

podlažích, podsklepená. V 1.NP se nachází komerční prostory - prodejny galanterie a textilního zboží. Ve 2.NP - 5.NP se nachází byty. Objekt je napojen na veškeré sítě. Byty i nebytové prostory jsou pronajaty na základě nájemních smluv. Byty na dobu neurčitou, komerční prostory na dobu určitou od 1.7.2012 do 30.6.2022

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:

- Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Ostatní rizika:

- Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Budova čp. 377- 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

3. Ocenění věcných břemen

- 3.1 Věcné břemeno

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Budova čp. 377

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 Pozemek p.č. 292 k.ú. Opava - Město

4. Výnosové ocenění

4.1 Budova Horní náměstí č.p. 377

5. Porovnávací ocenění

5.1 Budova Horní náměstí č.p. 377

C. OCENĚNÍ

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

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 100,00 Kč/m²**

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. 377- ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Jedná se o zděnou budovu o jednom podzemním a pěti nadzemních podlažích, se sedlovou střechou o malém spádu.

Základy jsou betonové, obvodové zdivo cihelné tl. 45 cm, příčky cihelné tl 10 - 15cm. Stropní konstrukce nad 1.PP železobetonové monolitické, v nadzemních podlažích dřevěné trámové s podhledem. Střecha sedlová o malém spádu, krov dřevěný vázaný, krytina z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky vápenné, vnitřní vápenné. Okna dřevěná dvojitá kaslíková i dřevěná zdvojená, v 1.NP ocelové výkladce. Dveře plné hladké i náplňové a částečně prosklené do dřevěných zárubní, vrata chybí. Podlahy betonový potěr s s krytinou PVC, v soc. zařízení keramická dlažba, v obytných místnostech parkety. Schody železobetonové monolitické s s teracovou úpravou.

V 1.PP se nachází skladové prostory a kotelná ÚT pro nebytový prostor v 1.NP, dále pak sklepní kóje a prostory k bytům ve 2 - 5.NP. V 1.NP se nachází nebytové prostory se stávajícím využitím jako prodejna galanterie a prádla. Zázemí k těmto prostorám je tvořeno sociálním zařízením v 1.PP skládajícím se z jednoho WC s umyvadlem. Ve 2 - 5.NP se nachází byty č. 1 - 6 a to konkrétně ve 2.NP byty č.1 a 2, ve 3.NP byty č.3 a 4, ve 4.NP byt č.5 a v 5.NP byt č.6 a komory ve zbývajícím půdním prostoru komory náležející k bytům. Byty jsou vybaveny kuchyňskými linkami, plynovými sporáky, koupelnou, WC (v některých případech společným s koupelnou) etážovým topením na plyn. Radiátory ocelové deskové i litinové žebrované. Vybavení bytů je částečně původní ze 70 - 80 tých let 20 století, částečné výměny kuchyňských linek, kotlů nebo koupelen probíhaly v 90-tých letech 20 století některé i po roce 2000. podrobněji viz evidenční listy. Prohlídka byla umožněna pouze v bytech č.1 a č. 6 a nebytových prostorech 1.NP.

Doklady o stáří objektu nejsou ve stavebním archívu k dispozici. Ve stavebním archívu jsou původní stavební plány z roku 1936. Z toho vyplývá, že budova byla postavena před druhou světovou válkou někdy v letech 1937 - 1938. Údaje o kolaudaci nejsou k dispozici.

Za druhé světové války bylo zničeno 5 patro. V roce 1947 bylo opraveno. V roce 1978 byla provedena výměna oken, v roce 1988 výměna výkladců v prodejnách. V roce 1992 bylo zřízeno ÚT pro prodejnu, v roce 1997 oprava fasády, oprava klempířských prvků, nátěr oken, úpravy vstupu, V 70-tých letech 20 století byly v objektu provedeny částečné rekonstrukce a to podlahy, elektro, okna, topení na plyn, upravena dispozice zařízením šatny. Budova v té době sloužila jako prodejna

oděvů. V 90-tých letech byly provedeny úpravy vstupu, obklad parteru umělým kamenem. Nyní jsou prostory 1.NP a části 1.PP pronajaty jako obchod s galanterií nájemní smlouvou na dobu určitou od 1.7.2012 do 30.6.2022. Roční nájem činí 399.992,- Kč s možností jednou ročně zvýšit o míru inflace dle údajů ČSÚ. Byty ve 2-5.NP jsou pronajaty smlouvami na dobu neurčitou. Výše pronájmu jednotlivých bytů viz evidenční listy. Smluvní nájemné je částečně na tržní úrovni. Vyhláška požaduje pro výpočet administrativní ceny uvažovat s výší pronájmu obvyklou v místě a čase. Pro uvedenou nemovitost lze uvažovat jako obvyklou cenu hodnotu pronájmu nebytového prostoru a u bytů výše nájmu ve 2 a 3.NP ve výši 69 Kč/m2/měsíc ve 4 a 5.NP ve výši 57 Kč/m2/měsíc, tj ve výši smluv uzavíraných v roce 2013 pro byty č.1 a č.6. U smluv uzavíraných dříve je tento nájem nižší jakožto pozůstatek regulovaného nájemného. Budova se nachází v městské památkové zóně.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova čp. 377

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1PP	14,93*9,56+1,28*6,13	=	150,58
1NP	14,93*9,56+1,28*6,13	=	150,58
2NP	14,93*9,56+1,28*6,13	=	150,58
3NP	14,93*9,56+1,28*6,13	=	150,58
4NP	14,93*9,56+1,28*6,13	=	150,58
5NP	14,93*9,56+1,28*6,13	=	150,58

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1PP	150,58 m ²	2,94 m	442,71
1NP	150,58 m ²	4,11 m	618,88
2NP	150,58 m ²	3,35 m	504,44
3NP	150,58 m ²	3,35 m	504,44
4NP	150,58 m ²	3,40 m	511,97
5NP	150,58 m ²	3,03 m	456,26
Součet	903,48 m²		3 038,70

Průměrná výška podlaží:	PVP =	3 038,70 / 903,48	= 3,36 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	903,48 / 6	= 150,58 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	$(14,93*9,56+1,28*6,13)*(2,94+0,1)$	=	457,75 m ³
Horní stavba	$(14,93*9,56+1,28*6,13)*17,24$	=	2 595,95 m ³
Zastřešení	$(14,93*9,56+1,28*6,13)*1,12/2$	=	84,32 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	457,75 m ³
Horní stavba	NP	2 595,95 m ³
Zastřešení	Z	84,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 138,02 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 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	pozinkovaný plech	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 plné i prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	zdvojená i dvojitá	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, PVC, vlýsky	S	100
15. Vytápění	ústřední, etážové	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	běžný plynový sporák	S	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 K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,24
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9924

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9638
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9924
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1000
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 126,02
Plná cena: 3 138,02 m ³ * 4 126,02 Kč/m ³	=	12 947 533,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 78 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 138 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 78 / 138 = 56,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 56,5 % / 100)	*	0,435

Budova čp. 377 - zjištěná cena = **5 632 176,98 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Budova čp. 377

5 632 176,98 Kč

5 632 176,98 Kč

Nákladové ceny - celkem**= 5 632 176,98 Kč****Ocenění výnosovým způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu: Bytové domy netypové
 Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 4,50 %
 Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím: 0,5 %
 Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 5,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1PP, 1NP obchodní prostory vč. zázemí	162,39	2 463,16	33 332,71	399 992,55
Byt č.1	54,41	828,-	3 754,29	45 051,48
Byt č.2	46,34	828,-	3 197,46	38 369,52
Byt č.3	41,51	828,-	2 864,19	34 370,28
Byt č.4	63,13	828,-	4 355,97	52 271,64
Byt č.5	109,60	684,-	6 247,20	74 966,40
Byt č.6	79,96	684,-	4 557,72	54 692,64
Výnosy celkem				699 714,51

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 699 714,51 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 313 425,- Kč
 - výměra stavebního pozemku: 150,00 m²
 - skutečně zastavěná plocha: 150,00 m²
 - cena skutečně zastavěné plochy: 313 425,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 15 671,25 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

699 714,51 * 40 % - 279 885,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 404 157,46 Kč

Míra kapitalizace 5,00 % / 5,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem**= 8 083 149,20 Kč****Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):

Budova se nachází ve stabilizované oblasti v samém centru města. Budova je v současné době

využívána v souladu se svým určením. Nevýhodou je nemožnost získat jiné pozemky než pod domem. Pronájem nebytového prostoru je za cenu tržní, pronájmy bytů jsou u některých bytů s dřívější dobou pronájmu mírně nižší jakožto pozůstatek regulovaných cen. Vzhledem k tomu, že ocenění podle cenového předpisu vyžaduje použití obvyklých výší pronájmů, bylo nájemné u bytů s regulovaným nájmem dopočteno ve výši obvyklého nájmu.

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	5 632 176,98 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	8 083 149,20 Kč
Rozdíl	R =	2 450 972,22 Kč

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

CV	=	<u>8 083 149,20 Kč</u>
----	---	------------------------

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 8 083 149,20 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]	=	<u>857,58</u>
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	=	<u>1 002,51 Kč</u>
Koeficient pp	*	0,995
Cena stavby CS	=	<u>997,50 Kč</u>
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: $(1 - 85 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 464,47 Kč
Koeficient pp	*	0,995
Cena stavby CS	=	5 437,15 Kč

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_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (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: $(1 - 70,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	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 ² 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 ₅ (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]	=	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
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 570,73 Kč
Koeficient pp	*	0,995
Cena stavby CS	=	1 562,88 Kč
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. 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

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

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 pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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				
§ 4 odst. 1	2 100,-	0,995		2 089,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	292	150,00	2 089,50	313 425,-
Stavební pozemek - celkem			150,00	m ²	313 425,-

Pozemky - zjištěná cena = 313 425,- Kč

3. Ocenění věcných břemen

3.1 Věcné břemeno

Jedná se o věcné břemeno umístění závěsů troleje veřejné dopravy.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = -10 000,- Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova čp. 377- ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu 8 083 149,20 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 8 093 419,- Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	313 425,- Kč
2. Ocenění pozemků celkem	313 425,- Kč
3. Ocenění věcných břemen	
3.1. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
3. Ocenění věcných břemen celkem	-10 000,- Kč
Celkem	8 396 844,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **8 396 844,- Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Budova čp. 377

Viz administrativní cena objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1PP	14,93*9,55+1,28*6,13	=	150,43
1NP	14,93*9,55+1,28*6,13	=	150,43
2NP	14,93*9,55+1,28*6,13	=	150,43
3NP	14,93*9,55+1,28*6,13	=	150,43
4NP	14,93*9,55+1,28*6,13	=	150,43
5NP	14,93*9,55+1,28*6,13	=	150,43

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1PP	150,43 m ²	2,94 m	442,26
1NP	150,43 m ²	4,11 m	618,27
2NP	150,43 m ²	3,35 m	503,94
3NP	150,43 m ²	3,35 m	503,94
4NP	150,43 m ²	3,40 m	511,46
5NP	150,43 m ²	3,03 m	455,80

Součet		902,58 m²	3 035,67
Průměrná výška podlaží:	PVP =	3 035,67 / 902,58	= 3,36 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	902,58 / 6	= 150,43 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	(14,93*9,55+1,28*6,13)*2,94	=	442,26 m ³
Horní stavba	(14,93*9,55+1,28*6,13)*17,24	=	2 593,38 m ³
Zastřešení	(14,93*9,55+1,28*6,13)*1,12/2	=	84,24 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	442,26 m ³
Horní stavba	NP	2 593,38 m ³
Zastřešení	Z	84,24 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 119,88 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 pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	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	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	plné hladké i prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažby, PVC, vlýsky	S	100
15. Vytápění	ústřední, etážové	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	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	S	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9639
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1000
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 158,05
Plná cena: 3 119,88 m ³ * 4 158,05 Kč/m ³	=	12 972 617,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 78 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 138 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 78 / 138 = 56,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 56,5 \% / 100)$

* 0,435

Budova čp. 377 - zjištěná cena

= **5 643 088,41 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 mm² 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_5 (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]

= **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_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (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

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: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 87 / 100 = 87,0 \%$

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

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

* 0,167

Přípojka vody - zjištěná cena

= **1 002,51 Kč**

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemek p.č. 292 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/m². Cenu v této výši lze považovat za cenu obvyklou v daném místě a čase.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	292	150	3 000	450 000
Celková výměra pozemků		150	Hodnota pozemků celkem	450 000

4. Výnosové ocenění

4.1 Budova Horní náměstí č.p. 377

Pro výpočet výnosové hodnoty je uvažováno s reálným smluvním nájemným.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	1PP, 1NP	162	2 463	33 333	399 996	7,00
2.	Obytné prostory	2NP	54	828	3 754	45 051	4,50
3.	Obytné prostory	2NP	46	600	2 317	27 804	4,50
4.	Obytné prostory	3NP	42	600	2 076	24 912	4,50
5.	Obytné prostory	3NP	63	600	3 157	37 878	4,50
6.	Obytné prostory	4NP	110	600	5 480	65 760	4,50
7.	Obytné prostory	5NP	80	684	4 558	54 696	4,50
Celkový výnos za rok:						656 097	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	557
Reprodukční cena	RC	Kč	12 972 617

Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	1 177
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	656 097
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	623 293
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	8 000
Pojištění	0,03 % * RC	Kč/rok	3 892
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	64 863
Správa nemovitosti	0,05 % * RC	Kč/rok	6 486
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	83 241
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	540 052
Míra kapitalizace		%	6,02
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	8 970 963

5. Porovnávací ocenění

5.1 Budova Horní náměstí č.p. 377

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	902,58 m ²
Obestavěný prostor:	3 119,88 m ³
Zastavěná plocha:	150,43 m ²
Plocha pozemku:	150,00 m ²

Popis oceňované nemovité věci

Objekt je porovnáván s realizovanými prodeji podobných nemovitostí v centru města.

Srovnatelné nemovité věci

Název: 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.

Lokalita: Opava Město

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	2,01
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:			Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - ČSÚ průměrný vývoj ceny od 2006; Velikosti objektu - Nehodnotí se; Poloha - Srovnatelná; Provedení a vybavení - Srovnatelné; Celkový stav - Srovnatelný; Vliv pozemku - Horší;			K_C	Kč/m³
			1,91	4 539
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena	
9 349,22 m ³	413 m ²	22 222 222 Kč	2 377 Kč/m ³	
Název: 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.

Lokalita: Opava Město				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,54		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		0,99		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c:			Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - ČSÚ průměrný vývoj ceny od r. 2007; Velikosti objektu - Nehodnotí se; Poloha - Srovnatelná; Provedení a vybavení - Horší; Celkový stav - Horší; Vliv pozemku - Horší;			K_C	Kč/m³
			1,52	3 379
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena	
8 177,00 m ³	323 m ²	18 120 000 Kč	2 216 Kč/m ³	
Název: 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.

Lokalita: Opava Město				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,97		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,02		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		0,98		
K6 Vliv pozemku		0,98		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c:			Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - ČSÚ průměrný vývoj cen od 2009; Velikosti objektu - Nehodnotí se; Poloha - Lepší; Provedení a vybavení - Srovnatelné; Celkový stav - Horší; Vliv pozemku - Horší;			K_C	Kč/m³
			0,95	1 832
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena	

4 921,00 m³380 m²

9 490 000 Kč

1 928 Kč/m³**Název: 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.

Lokalita: Opava Město**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,07
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,02
K6 Vliv pozemku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ČSÚ vývoj průměrných cen od r. 2010; Velikosti objektu - Nehodnotí se; Poloha - Lepší; Provedení a vybavení - Srovnatelné; Celkový stav - Lepší; Vliv pozemku - Horší;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m³
1,10	2 127

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
5 593,69 m ³	346 m ²	10 800 000 Kč	1 931 Kč/m ³

Název: 6, Víceúčelový objekt

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

Lokalita: Opava Město**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,17
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Celkový stav	1,02
K6 Vliv pozemku	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ČSÚ vývoj průměrné ceny od r.2008; Velikosti objektu - Nehodnotí se; Poloha - Lepší; Provedení a vybavení - Lepší; Celkový stav - Lepší; Vliv pozemku - Horší;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m³
1,22	2 125

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
5 779,79 m ³	494 m ²	10 100 000 Kč	1 747 Kč/m ³

Název: 6, Bytový dům

Bytový dům v centru města 3NP a podkroví. Ve všech patrech se nachází pouze bytové prostory. Mnišská. Prodej 2014.

Lokalita: Opava Město**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,02		
K4 Provedení a vybavení	1,05		
K5 Celkový stav	1,05		
K6 Vliv pozemku	0,95		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - Prodej; Velikosti objektu - Nehodnotí se; Poloha - Lepší; Provedení a vybavení - Lepší; Celkový stav - Lepší; Vliv pozemku - Horší;		K_c 1,07	Kč/m³ 2 117
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
3 379,89 m ³	0 m ²	6 700 000 Kč	1 982 Kč/m ³
Název: 7, Víceúčelový objekt o 7 NP a 2PP			

Víceúčelový objekt. V 1.NP komerční prostory, v dalších patrech byty. Prodej 2009.

Lokalita: Opava Město			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	0,96		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Velikosti objektu - Nehodnotí se; Poloha - Srovnatelná; Provedení a vybavení - Srovnatelné; Celkový stav - Srovnatelný; Vliv pozemku - Horší;		K_c 0,96	Kč/m³ 3 132
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
4 325,35 m ³	0 m ²	14 111 000 Kč	3 262 Kč/m ³

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V porovnávané jednotkové ceně již jsou zohledněny odlišnosti mezi jednotlivými porovnávacími vzorky, takže „vypočtená průměrná jednotková cena za m³ obestavěného prostoru odpovídá hledané hodnotě.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě obestavěného prostoru	
Minimální jednotková porovnávací cena	1 832 Kč/m ³
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 750 Kč/m ³
Maximální jednotková porovnávací cena	4 539 Kč/m ³
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	2 750 Kč/m³
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovité věci	3 119,88m ³
Výsledná porovnávací hodnota	8 579 670 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1	Budova čp. 377- ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	8 083 149,00 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/>
		8 093 419,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky	313 425,00 Kč
-----	---------	---------------

3. Ocenění věcných břemen

3.1	Věcné břemeno	-10 000,00 Kč
-----	---------------	---------------

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Budova čp. 377	5 643 088,00 Kč
-----	----------------	-----------------

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

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

3. Ocenění pozemků

3.1	Pozemek p.č. 292 k.ú. Opava - Město	450 000,00 Kč
-----	-------------------------------------	---------------

4. Výnosové ocenění

4.1	Budova Horní náměstí č.p. 377	8 970 964,00 Kč
-----	-------------------------------	-----------------

5. Porovnávací ocenění

5.1	Budova Horní náměstí č.p. 377	8 579 670,00 Kč
-----	-------------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	8 579 670 Kč
Výnosová hodnota	8 970 963 Kč
Věcná hodnota	6 102 681 Kč
Hodnota pozemku	450 000 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	8 396 844 Kč

Obvyklá cena

8 900 000 Kč

slovy: Osmmilionůdevětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10

Komentář ke stanovení výsledné 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 snížená 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
- Nemovitost v relativně dobrém technickém stavu, prováděna zachovná údržba
- Veškeré prostory v pronajimatelném stavu pronajaty za tržní ceny nebo ceny se tržním blížící.

Slabé stránky nemovitosti:

- Pozemky pouze pod budovou
- Časově omezený přístup k nemovitosti pro zásobování
- Nemožnost parkování na vlastním pozemku

Trendy (příležitosti a hrozby)

- Nemovitost je v současné době pronajata a to nebytové prostory za nájemné tržní, bytové prostory částečně za nájemné tržní, částečně u starších nájemních smluv za nájemné regulované. Vnitřek budovy odpovídá stáří a prováděné údržbě, je v mírně horším standardu. 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 je užívána v souladu s jejím nejlepším využitím. 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 se vzhledem k relativně dobrým pronájmům blíží ceně obvyklé.

Nižší a pod obvyklou cenou je majetková hodnota znovu pořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením tedy věcná hodnota ve výši 6.102.681,- Kč

Výnosová hodnota s použitím smluvního nájemného je na vyšší úrovni a činí 8.970.963,- Kč. V nájemném se odráží současné dobré využití a pronájem bytových i nebytových prostor. Výnosová

hodnota bývá u komerčních objektů důležitým indikátorem hodnoty.

Obvyklou hodnotu, neboli tržní obecně zpravidla 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 vyšší výnosové hodnotě mírně nad úrovní ceny porovnávací. Věcné břemeno odhad obvyklé ceny zásadně neovlivní. Obvyklou cenu odhaduji ve výši 8.900.000,- Kč

Závěr

Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu

8.396.844,- Kč

slovy: osmmiliónůtřistadevadesátšesttisícsmsetčtyřicetčtyři Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu

8.900.000,- Kč

slovy: osmmiliónůdevětsettisíc Kč

V Opavě 8.5.2015

Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45
747 05 Opava
telefon: 734 462 558
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz

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. 250-9/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 250-9/2015.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 168 ze dne 28.4.2015	1
Snímek katastrální mapy ze dne 28.4.2015	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Evidenční listy nebytových a bytových prostor	14

