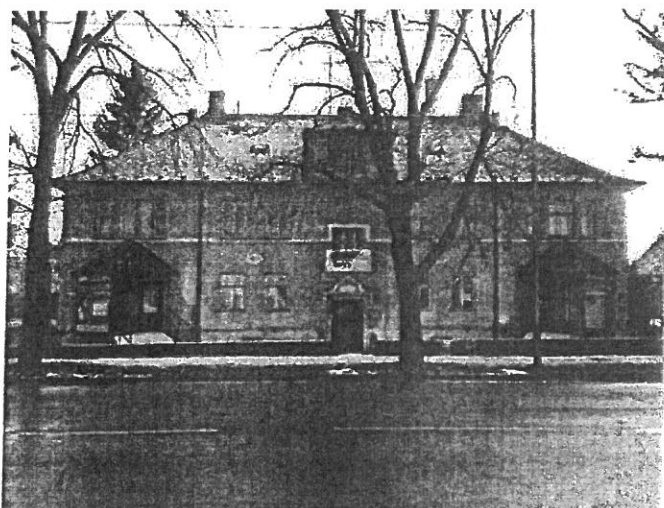


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 394-02/17

o ceně nemovitosti - pozemku p.č.2162/4 se stavbou domu č.p. 1256 a pozemku p.č. 2162/1 společně ve funkčním celku v k.ú. Opava-Předměstí, okres Opava, kraj Moravskoslezský



Objednavatel znaleckého posudku: Statutární město Opava, odbor majetku,
IČO: 003 00 535
Horní nám. 382/69
746 26 Opava

Účel znaleckého posudku: ocenění nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 14.1.2017 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Kašparová
Vaničkova 821/17
747 06 Opava 6
telefon: +420 724 059 899
e-mail: j.s.kasparova@gmail.com

Počet stran: 20 včetně titulního listu a příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě 14.1.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenění cenou administrativní a obvyklou (tržní)

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek s bytovým domem včetně příslušenství
Adresa předmětu ocenění: Krnovská 1256/79
746 01 Opava
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Předměstí
Počet obyvatel: 57 676
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 115,00 Kč/m²

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 29.12.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Informace z katastru nemovitostí
Prohlídka a zaměření stavby

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Statutární město Opava, odbor majetku, RČ/IČO: 00300535, Horní nám. 382/69, 746 26 Opava, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Statutární město Opava, odbor majetku, RČ/IČO: 00300535, Horní nám. 382/69, 746 26 Opava, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla k dispozici žádná dokumentace stavby

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti se nachází na ul. Krnovská č. 79 naproti křižovatce s ulicí U Náhonu. Budova je v katastru nemovitostí vedená jako objekt k bydlení, naposledy byla využívána komerčně jako provozovna stavební firmy, půjčovna náradí a kanceláře. Budova je postavena na pozemku p.č. 2162/4, který sousedí s pozemkem p.č. 2162/1 vedeném jako manipulační plocha-ostatní plocha, ze kterého je rovněž přístup k budově. Oba pozemky i stavby mají stejného vlastníka. Povrch části pozemku p.č. 2162/1 je upravena šterkem a slouží pro parkování.

Budova má jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a podkroví, které je využito pouze jako půda.

Budova sestává ze čtyř jednotek po dvou v každém nadzemním podlaží.

Jednotka ve 2. NP vlevo od schodiště sestává z předsíně, kuchyňky s jídelním koutem, čtyř místností a hygienického zařízení. Jednotka ve 2. NP vpravo od schodiště sestává z předsíně, kuchyňky s jídelním koutem, tří místností a hygienického zařízení. Jednotka v 1. NP vlevo od schodiště sestává z předsíně, čtyř místností a hygienického zařízení. Jednotka v 1. NP vpravo od schodiště sestává z předsíně, čtyř místností a hygienického zařízení. Jednotky v 1. NP mají vstup ještě z ulice Krnovská. Hygienické zařízení jednotlivých jednotek je uzpůsobeno způsobu využití jednotek jako kanceláří.

Stavba má betonové či kamenné základy s izolací, stěny z cihelného zdiva tl. 45mm, střecha je dřevěný krov s osinkocementovou krytinou. Okna jsou dřevěná zdvojená, částečně dvojitá. Dveře hladké v ocelových zárubních. Omítka vnitřní i vnější jsou hladké kompletní bez většího poškození. Podlahy jsou na betonové nebo dřevotřískové kryté PVC či kobercem na sucho. V umývárkách a WC jsou keramické dlažby, na schodišti teraco. Hygienická zařízení v jednotkách jsou vybavena WC, umyvadly a sprchovými kouty. Dům má rozvod ÚT se dvěma plynovými kotli v suterénu. Kotle jsou v současnosti odpojené od planu i komínů. Některá otopná tělesa chybí, demontované jsou i hlavice těles. Ohřev teplé vody je lokální v jednotlivých jednotkách elektrickým bojlerem. V domě je proveden rozvod vody, kanalizace, plynu a elektřiny. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Dům byl postaven pravděpodobně ve třicátých letech minulého století. Během užívání byl upravován, pravděpodobně cca v padesátých letech a potom cca před dvaceti lety. V poslední době je dům bez trvalého využití. V důsledku toho je část vybavení poškozena a chybí. Dům je poměrně v dobrém technickém stavu bez větších poškození konstrukcí dlouhodobé životnosti. V suterénu nejsou výrazné známky vlhkosti. Střechou nezateká. V půdním prostoru je možné zřídit další jednotky kanceláří nebo bytů. Dům lze rovněž upravit pro potřeby bydlení.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění administrativní cenou

- 1.1. Budova č. p. 1256
- 1.2. Pozemky

2. Ocenění obvyklou (tržní) cenou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Ocenění administrativní cenou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,767}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,805}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,767}$$

1. 1. Budova č. p. 1256

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	5,41*24,99	= 135,20
	5,02*24,99+2,99*5,87	= 143,00
1.NP	10,43*24,99+2,99*5,87	= 278,20
2.NP	10,43*24,99+2,99*5,87	= 278,20
balkón	1,50*3,00*2	= 9,00

půda $10,43*24,99+2,99*5,87 = 278,20$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	135,20 m ²	2,60 m	351,52
1.NP	143,00 m ²	0,64 m	91,52
2.NP	278,20 m ²	3,09 m	859,64
balkón	278,20 m ²	3,09 m	859,64
půda	9,00 m ²	1,00 m	9,00
Součet	278,20 m ²	0,30 m	83,46
	1 121,80 m²		2 254,78

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,254,78 / 1\,121,80 = 2,01\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,121,80 / 6 = 186,97\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	$(5,41*24,99)*(2,60)$	=	351,51 m ³
1.NP	$(5,02*24,99+2,99*5,87)*(0,64)$	=	91,52 m ³
2.NP	$(10,43*24,99+2,99*5,87)*(3,09)$	=	859,63 m ³
balkón	$(10,43*24,99+2,99*5,87)*(3,09)$	=	859,63 m ³
půda	$(1,50*3,00*2)*(1,00)$	=	9,00 m ³
střecha	$(10,43*24,99+2,99*5,87)*(0,30)$	=	83,46 m ³
	$(14,56*10,43*4,89)/2$	=	371,30 m ³
	$(10,43*5,22*4,89)/3*2$	=	177,49 m ³
	$(5,87*2,99*2,77)/2$	=	24,31 m ³
	$(3,00*1,50*1,49)/2$	=	3,35 m ³
	$(1,2*3,00*1,34)/2$	=	2,41 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	NP	351,51 m ³
1.NP	NP	91,52 m ³
2.NP	NP	859,63 m ³
balkón	NP	859,63 m ³
půda	NP	9,00 m ³
střecha	NP	83,46 m ³
	NP	371,30 m ³
	NP	177,49 m ³
	NP	24,31 m ³
	NP	3,35 m ³
	NP	2,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 833,61 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	betonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	hladká omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	potěry, dřevotřískka	P	70
14. Povrchy podlah	ker.dlažba, teraco	S	30
15. Vytápění	plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20

14. Povrchy podlah	P	3,20	70	0,46	1,03
14. Povrchy podlah	S	3,20	30	1,00	0,96
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100	0,46	0,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,27
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9027

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,09	83	175	47,43	4,3114
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	19,28	83	140	59,29	11,4311
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	10,31	83	140	59,29	6,1128
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,09	83	110	75,45	6,1039
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,33	53	80	66,25	1,5436
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,67	53	80	66,25	0,4439
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,65	53	80	66,25	5,0681
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,66	53	80	66,25	2,4248
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,99	23	80	28,75	0,5721
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,21	83	140	59,29	1,9032
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,43	23	80	28,75	0,9861
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,76	53	80	66,25	3,8160
14. Povrchy podlah	P	3,20	70,00	0,46	1,03	1,14	53	80	66,25	0,7553
14. Povrchy podlah	S	3,20	15,00	1,00	0,48	0,53	83	83	100,00	0,5300
14. Povrchy podlah	S	3,20	15,00	1,00	0,48	0,53	23	80	28,75	0,1524
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,65	23	35	65,71	3,0555
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,31	23	80	28,75	1,8141
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,54	23	80	28,75	1,0178
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,43	53	80	66,25	2,2724
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,22	23	80	28,75	0,0633
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100,00	0,46	0,78	0,86	23	23	100,00	0,8600
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,32	23	25	92,00	3,0544
Opotřebení:										58,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

=

2 807,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

*

0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

*

0,9553

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,3448
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9027
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1430
Základní cena upravená [$K\check{c}/m^3$]	=	7 205,49
Plná cena: $2\ 833,61\ m^3 * 7\ 205,49\ K\check{c}/m^3$	=	20 417 548,52 Kč
Koeficient opotřebení: $(1 - 58,3\ \% / 100)$	*	0,417
	=	8 514 117,73 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení
stavba neodpovídá současným standardům administrativních staveb

Srážka za morální opotřebení: $8\ 514\ 117,73 * 3\ \% =$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	255 423,53 Kč
=	8 258 694,20 Kč
*	0,767
=	6 334 418,45 Kč

Budova č. p. 1256 - zjištěná cena

= **6 334 418,45 Kč**

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,767$

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; orientace SV, S a SZ	III	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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,767 = 0,767$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 115,-	0,767		855,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2162/4	307,00	855,21	262 549,47
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2162/1	2 450,00	855,21	2 095 264,50
Stavební pozemky - celkem			2 757,00		2 357 813,97

Pozemky - zjištěná cena	=	2 357 813,97 Kč
--------------------------------	---	------------------------

2. Ocenění nemovitosti cenou obvyklou (tržní)

Metodika




Pro ocenění byla zvolena metodika porovnání. Pro porovnání byly z aktuální inzerce realitních kanceláří vybrány podobné nemovitosti – komerční a bytové stavby v Opavě. Vybrané nemovitosti byly ohodnoceny koeficientem polohy, koeficientem kvality nabídky a koeficientem příslušenství.


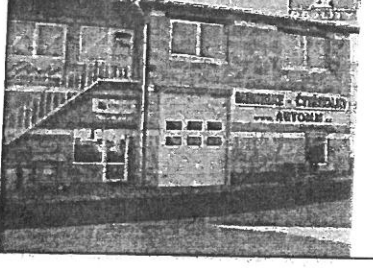
V hodnocení kvality nabídky byla zhodnocena zejména technický stav a možnosti využití. V hodnocení příslušenství pak byla zohledněna především velikost pozemku nabízeného s nemovitostí. Při ocenění cenou obvyklou (tržní) bylo provedeno ocenění stavby včetně pozemku a příslušenství, protože takto se nabízí v inzerci. Oceňované nemovitosti byly hodnoceny výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.

Cena z inzerce byla snížena o 15% na předpokládanou dosažitelnou cenu na trhu. Tato úprava zohledňuje odpočet poplatků, provizí a pravděpodobnost snížení ceny při jednání o prodeji.

Z takto upravených cen srovnávaných nemovitostí byla vypočtena průměrná jednotková cena za 1m² užitné plochy.

Přehled porovnávaných nemovitostí

	<p>A) Kanceláře 305 m² Komárov, Opava - Komárov</p> <p>4 180 000 Kč (13 705 Kč za m²) komerční objekt - podnikatelské prostory s možností rodinného bydlení v prvním patře, vhodný jako sídlo společnosti, zděný se dvěma nadzemními podlažními, oplocení, parkování na pozemku. Plyn, klimatizace, zabezpečení, k okamžitému využití s drobnými úpravami, k okamžitému užívání. Dobrá poloha. Pozemek cca 1200m²</p>
	<p>B) Komerční areál, Olbrichova 1 651 m² Opava - Město</p> <p>19 000 000 Kč (11 508 Kč za m²) Komerční areál, r. 1993 kompletně přestavěn na autosalon se servisem a autobazarem, kancelářské prostory, učebny, kuchyňky a soc. zázemí, sklepní prostory hlavní budovy jsou využívány jako sklad pneumatik. Dále jedpodlažní budova se sociálním zázemím a sklady a dále servisní dílna se sklady a myškou, parkovací plochy. Napojení na veškeré IS.</p>
	<p>C) Činžovní dům Pekařská, 300 m², Opava</p> <p>3 200 000 Kč (10 667 Kč za m²) budova - původně rodinný dům, stáří cca 90 IK rekonstrukci, momentálně nelze užívat, napojení na všechny IS, pozemek cca 300m²</p>

	<p>D) Komerční prostory Krnovská, 320 m² Opava</p> <p>4 999 000 Kč (15 621 Kč za m²) Nemovitost poblíž centra města, vhodné k podnikání s možností bydlení - byt 4+kk. V přízemí garáž, dílna, kanceláře a v současné době v provozu kadeřnický salon. Součástí prodeje venkovní přístřešek vhodný i jako prodejna. Napojení na IS, parkování, zahrada 80m²</p>
	<p>E) Komerční prostoty Krnovská, 460 m², Opava</p> <p>4 990 000 Kč (10 867 Kč za m²) Prodáme komerční objekt o výměře 234 m². Objekt se nachází v centru města určený k podnikání - drobná výroba možná i v patře, kde je zpevněná podlaha a nákladní výtah s nosností 2t., kancelářské prostory, sklad, apod.</p>

Porovnání

č.	místo	plocha (m ²)	cena z inzerce za 1m ²	koef. hodnocení polohy	koef. hodnocení nabídky	koef. hodnocení přísluř.	cena za m ² užitné plochy	předpokl. dosaž. cena za m ²
A	Komárov	305	13 705,00 Kč	0,90	1,15	1,00	13 241,55 Kč	11 255,31 Kč
B	Olbrichova	1651	11 508,00 Kč	1,00	1,10	1,00	10 461,82 Kč	8 892,55 Kč
C	Pekařská	300	10 667,00 Kč	1,00	1,00	1,00	10 667,00 Kč	9 066,95 Kč
D	Krnovská	320	15 621,00 Kč	1,00	1,15	1,10	12 348,62 Kč	10 496,32 Kč
F	Krnovská	460	10 867,00 Kč	1,00	1,10	1,00	9 879,09 Kč	8 397,23 Kč

Průměrná cena nemovitosti:

$$(11\,255,31 + 8\,892,55 + 9\,066,95 + 10\,496,23 + 8\,397,23) / 5 =$$

$$48\,108,36 / 5 =$$

$$9\,621,67 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet výsledné ceny nemovitosti

Plocha: 614 m²

Jednotková cena za m²: 9 621,67 Kč/m²

614 m² x 9 621,67 Kč/m² = 5 907 706,71 Kč

Určená obvyklá (tržní) cena nemovitosti 5 907 706,71 Kč

C. REKAPITULACE

1. Ocenění pozemku a stavby cenou administrativní

1.1. Budova č.p. 1256

6 334 418,50 Kč

1.2. Pozemky

2 357 814,00 Kč

Celkem cena administrativní

8 692 232,50 Kč

Výsledná administrativní cena po zaokrouhlení dle §50

8 692 200,00 Kč

Slovy: osmmilionůšestsetdevadesátdvatisícedvěstě korun českých

2. Ocenění cenou tržní

Pozemek p.č. 2162/4 s budovou p.č. 1256
včetně pozemku p.č. 2162/1

5 907 706,71 Kč

Stanovená obvyklá (tržní) cena

5 907 706,71 Kč

Výsledná obvyklá (tržní) cena po zaokrouhlení dle §50

5 907 700,00 Kč

Slovy: pětmilionůdevětsetsedmtisícset korun českých

V Opavě 14.1.2017

Ing. Jana Kašparová
Vaničkova 821/17
747 06 Opava 6
telefon: +420 724 059 899
e-mail: j.s.kasparova@gmail.com

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 394-02/17 znaleckého deníku.

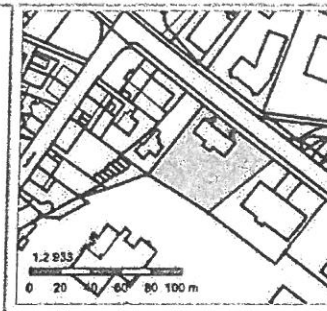
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 201702.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3618	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>2162/1#</u>
Obec:	<u>Opava 15059271#</u>
Katastrální území:	<u>Opava-Předměstí (211578)</u>
Číslo LV:	<u>3618</u>
Výměra [m ²]:	2450
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

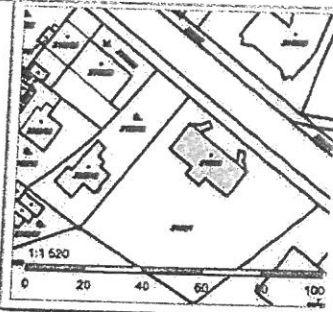
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.01.2017 12:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod síňovým 1800/9, Kotelovský 18211 Praha 8#
Podání určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jirch.e.mali@cr.cz.

Verze aplikace: 5.4.1 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>2162/4#</u>
Obec:	<u>Opava 15059271#</u>
Katastrální území:	<u>Opava-Předměstí 17115781</u>
Číslo LV:	<u>3618</u>
Výměra [m ²]:	307
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<u>Předměstí 14900161#</u> ; č. p. 1256; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <u>2162/4</u>
Stavební objekt:	<u>č. p. 1256#</u>
Ulice:	<u>Krnovská#</u>
Adresní místa:	<u>Krnovská 1256/79#</u>

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

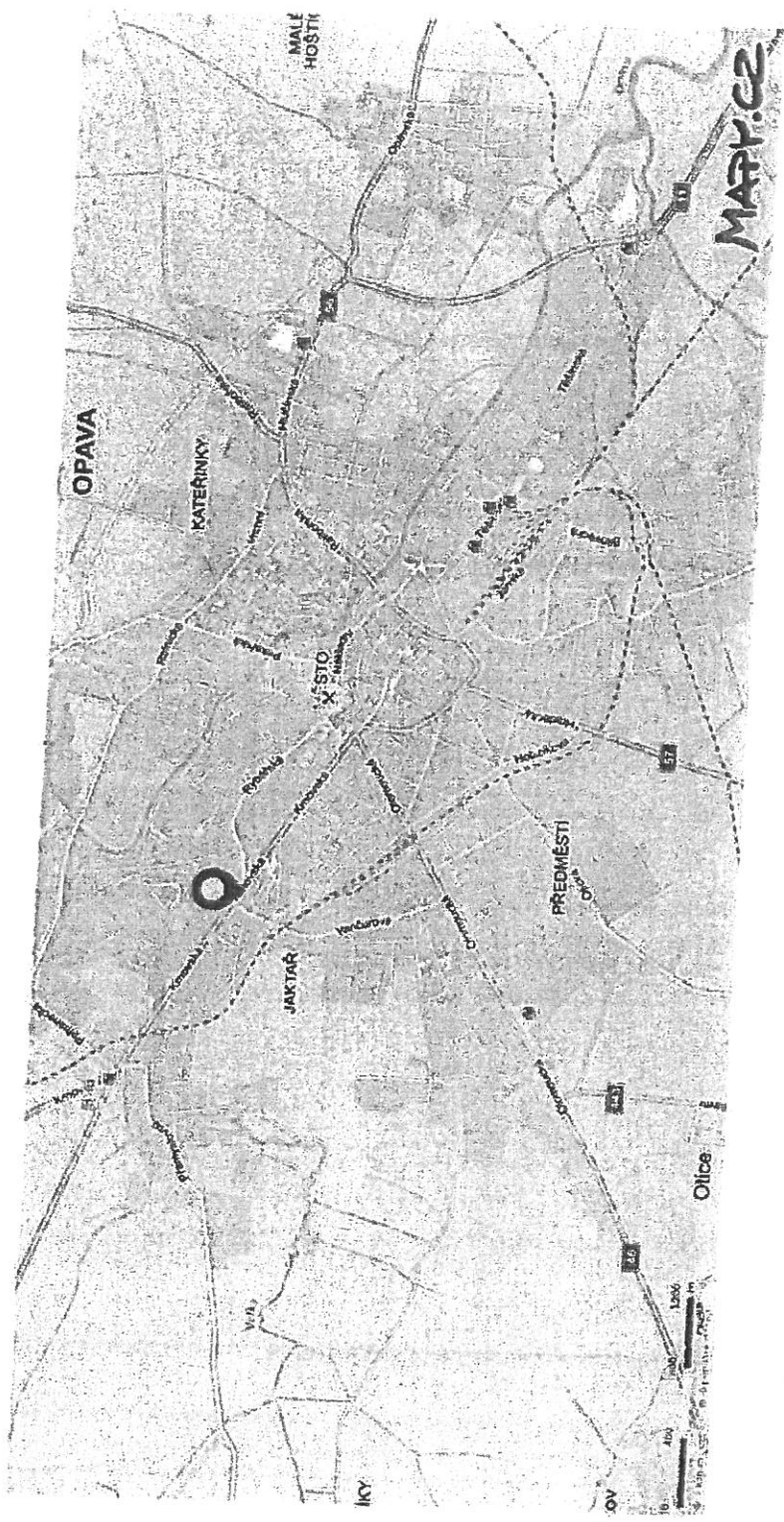
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava#

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.01.2017 12:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Podskalským inženýrským katastrem, 16711 Praha 3, P
Podání určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mailové adresy

Verze aplikace: 5.4.1 build 0





Krmovská 1256/79, Opava

Krmovská 1256
746 01 Opava – Předměstí
okres Opava, Moravskoslezský kraj