

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5895-033/2017

**NEMOVITÁ VĚC:** Rozestavěná výpravní budova vč. pozemků p.č. 655/11, 655/12, Rozestavěný provozní objekt s pozemky

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Kylešovice

Adresa nemovité věci: Bílovecká, 746 01 Opava

Vlastník stavby: Městský dopravní podnik Opava, a.s., Bílovecká 1127/98, 746 01 Opava, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Městský dopravní podnik Opava, a.s., Bílovecká 1127/98, 746 01 Opava, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL:** Městský dopravní podnik Opava, a.s.

Adresa objednavatele: Bílovecká 1127/98, 746 01 Opava

**ZHOTOVITEL :** Ing. Karel Olbrecht

Adresa zhotovitele: Gogolova 1533/5, 746 01 Opava

IČ:

telefon: 603 540 774

e-mail:

karel.olbrecht@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné dle platného cenového předpisu. (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**3 400 000 Kč**

Datum místního šetření: 22.2.2017

Stav ke dni :

22.2.2017

Počet stran: 26 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 24.2.2017

Ing. Karel Olbrecht



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Určení ceny zjištěné a ceny obvyklé rozestavěných objektů na stavebním pozemku p.č. 655/5 v kat. území Kylešovice.

### Přehled podkladů

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 18725 ze dne 4.2.2016

Geometrický plán č. 3409-5012/2017 ze dne 15.2.2017 (GEOPA, s.r.o.)

Mapa oblastí

Povodňové riziko

Výřez z Územního plánu Statutárního města Opavy

Projektová dokumentace poskytnutá objednatelem

### Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu má 58 281 obyvatel dle Lexikonu obcí. Město Opava leží při silnici č. 11, která spojuje město Bruntál s městem Ostravou. V místě je městská hromadná doprava (autobus, trolejbus). K dispozici je úplná obchodní síť s mnoha supermarkety; zdravotnictví - Slezská nemocnice a ordinace všeobecných a odborných lékařů, školství - mateřské, základní školy, 2 gymnázia, několik středních odborných škol, Slezská univerzita, sportovní multifunkční hala, krytý bazén, fotbalový a zimní stadión. Možnosti zaměstnání poměrně široké - v několika firmách a soukromých provozovnách, kompletní síť služeb; bankovníctví - pobočky významných bank. Pro město byl schválen územní plán v 1998.

Předmět ocenění je umístěn v areálu Městského dopravního podniku Opava, a.s., v kat. území Kylešovice, ul. Bílovecká. Objekty jsou součástí výše uvedeného areálu, jenž se nachází na západním okraji zastavěné části kat. území Kylešovice.

Zastávka MHD cca 350 m, v okruhu do 500 m pošta, prodejna potravin. Žel. zastávka Opava Kylešovice cca 800 m.

SOUCASNÝ 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 checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input 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):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

655/1

Městský dopravní podnik Opava, a.s.

### Celkový popis

Předmětem ocenění je rozestavěná budova objektu výpravní budovy vč. zastavěného pozemku p.č. 655/11 a pozemku souvisejícího p.č. 655/12 (vymezeno geometrickým plánem č. 3409-5012/2017 ze dne 15.2.2017). Objekt se nachází na v areálu Městského dopravního podniku v Opavě Kylešovicích. Dle platného Územního plánu města Opavy se areál nachází v oblasti označení jako PA - plochy podnikatelských aktivit. Pozemek p.č. 655/12 je v platném územním plánu města veden jako plocha zeleně, viz. přílohy.

Objekt výpravní budovy je podsklepený se třemi nadzemními podlažími, se střechou plochou. Stavba byla započata v roce 1990 a do stádia ke dni ocenění, tedy cca 50% rozestavěnosti, byla postavena v roce 1993. Dále již nebylo ve stavbě pokračováno. Jde o budovy montované z ŽB dílců plošných a tyčových, jež jsou založeny na izolovaných ŽB základech, stropy rovněž ŽB montované, střechy ploché s živičnou krytinou, s klemp. konstrukcemi z pozinkovaného plechu. Další konstrukční prvky a vybavení chybí.

## RIZIKA

### 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 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 |

Komentář: Rozestavěné budovy dosud nezkolaudované.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

Komentář: zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Komentář: bez rizik

### Ostatní rizika:

- Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: Objekty rozestavěné od roku 1993, nedokončené a nevyužívané.

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rozestavěná výpravní budova
2. Pozemky p.č. 655/11, 655/12

### Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. Rozestavěná výpravní budova
2. Hodnota pozemků
  - 2.1. Pozemky
3. Porovnávací hodnota
  - 3.1. Porovnávací metoda

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

#### 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - zóna 3 - zóna se středním rizikem výskytu povodně / záplavy	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,831}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,768}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,374}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,346}$$

### 1. Rozestavěná výpravní budova

#### 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 <sup>2</sup> ]
1.PP	30,30*13,50	= 409,05
1.NP	30,30*13,50	= 409,05
2.NP	30,30*13,50	= 409,05
3.NP	30,30*13,50	= 409,05



### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	409,05 m <sup>2</sup>	3,30 m	1 349,87
1.NP	409,05 m <sup>2</sup>	3,30 m	1 349,87
2.NP	409,05 m <sup>2</sup>	3,30 m	1 349,87
3.NP	409,05 m <sup>2</sup>	3,30 m	1 349,87
Součet	<b>1 636,20 m<sup>2</sup></b>		<b>5 399,48</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $5\,399,48 / 1\,636,20 = 3,30$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,636,20 / 4 = 409,05$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(30,30 \cdot 13,50) \cdot (3,30 + 0,20)$	=	1 431,68 m <sup>3</sup>
1.NP	$(30,30 \cdot 13,50) \cdot (3,30)$	=	1 349,87 m <sup>3</sup>
2.NP	$(30,30 \cdot 13,50) \cdot (3,30)$	=	1 349,87 m <sup>3</sup>
3.NP	$(30,30 \cdot 13,50) \cdot (3,30 + 0,25)$	=	1 452,13 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.PP	PP	1 431,68 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	1 349,87 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	1 349,87 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	1 452,13 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>5 583,55 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 vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu,  
 UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20	8,32	100,00	8,32
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40	17,65	100,00	17,65
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,44	100,00	9,44
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,40	100,00	7,40
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10	2,13	100,00	2,13
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	20,00	0,12
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	7,00	0,00	0,00

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30	3,35	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,83	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90	2,94	50,00	1,47
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,27	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,25	0,00	0,00
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,26	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70	5,78	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,25	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20	0,20	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,72	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00	3,04	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90	5,98	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					98,60	Rozestavěnost:		46,53
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,9860			

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9361
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9860
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):	*	2,1430
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	5 370,11
<b>Plná cena:</b> 5 583,55 m <sup>3</sup> * 5 370,11 Kč/m <sup>3</sup>	=	29 984 277,69 Kč

### Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,4653
<b>Nedokončená stavba</b>	=	13 952 284,09 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 80 = 31,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 31,3 % / 100)	*	0,687
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	9 585 219,17 Kč
Koeficient pp	*	0,346
<b>Cena stavby CS</b>	=	3 316 485,83 Kč

**Rozestavěná výpravní budova - zjištěná cena** = 3 316 485,83 Kč

## 2. Pozemky p.č. 655/11, 655/12

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,768$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,450$

### 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,768 * 1,000 * 0,450 = 0,346$**

**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	1 115,-	0,346		385,79

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	655/11	408,00	385,79	157 402,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	655/12	2 627,00	385,79	1 013 470,33
Stavební pozemky celkem			3 035,00		<b>1 170 872,65</b>

**Pozemky p.č. 655/11, 655/12 - zjištěná cena = 1 170 872,65 Kč**



## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Rozestavěná výpravní budova

#### 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 <sup>2</sup> ]
1.PP	30,30*13,50	= 409,05
1.NP	30,30*13,50	= 409,05
2.NP	30,30*13,50	= 409,05
3.NP	30,30*13,50	= 409,05

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	409,05 m <sup>2</sup>	3,30 m	1 349,87
1.NP	409,05 m <sup>2</sup>	3,30 m	1 349,87
2.NP	409,05 m <sup>2</sup>	3,30 m	1 349,87
3.NP	409,05 m <sup>2</sup>	3,30 m	1 349,87
Součet	<b>1 636,20 m<sup>2</sup></b>		<b>5 399,48</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $5\,399,48 / 1\,636,20 = 3,30$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,636,20 / 4 = 409,05$  m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	
1.PP	$(30,30*13,50)*(3,30+0,20)$	= 1 431,68 m <sup>3</sup>
1.NP	$(30,30*13,50)*(3,30)$	= 1 349,87 m <sup>3</sup>
2.NP	$(30,30*13,50)*(3,30)$	= 1 349,87 m <sup>3</sup>
3.NP	$(30,30*13,50)*(3,30+0,25)$	= 1 452,13 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.PP	PP	1 431,68 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	1 349,87 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	1 349,87 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	1 452,13 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>5 583,55 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 vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu,  
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20	8,32	100,00	8,32
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40	17,65	100,00	17,65
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,44	100,00	9,44
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,40	100,00	7,40
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10	2,13	100,00	2,13
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	20,00	0,12
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	7,00	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30	3,35	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,83	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90	2,94	50,00	1,47
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,27	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,25	0,00	0,00
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,26	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70	5,78	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,25	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20	0,20	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,72	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00	3,04	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90	5,98	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					98,60	Rozestavěnost:		46,53
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,9860			

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9361
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9860
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):	*	2,1430
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 370,11</b>

**Plná cena:**  $5\,583,55\text{ m}^3 * 5\,370,11\text{ Kč/m}^3 = 29\,984\,277,69\text{ Kč}$

### Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce \* 0,4653  
**Nedokončená stavba = 13 952 284,09 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 25 / 80 = 31,3\%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 31,3\% / 100)$  \* 0,687

**Rozestavěná výpravní budova - zjištěná cena = 9 585 219,17 Kč**

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemek p.č. 655/11, který je zastavěn rozestavěnou výpravní budovou a pozemek související p.č. 655/12, jenž je v platném územním plánu města veden jako plocha zeleně (viz. přílohy). Zvolené jednotkové ceny obou pozemků odpovídají tržním relacím v místě dle skutečného využití a zařazení.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	655/11	408	800,00	326 400
ostatní plocha	655/12	2 627	300,00	788 100
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>3 035</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1 114 500</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. Porovnávací metoda

#### Oceňovaná nemovitá věc

Pro porovnání zvoleny tři realizované prodeje - 2x kompaktní areálu a 1x provozní objekt, vše na území Statutárního města Opavy. Jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy předmětné rozestavěné budovy zvolena na spodním okraji intervalu redukováných jednotkových cen zjištěných porovnávací metodou. Důvodem je zařazení souvisejícího pozemku p.č. 655/12, jenž je v platném územním plánu města veden jako plocha zeleně (viz. přílohy). Takto určená porovnávací hodnota zohledňuje tech. stav, provedení, stupeň rozestavěnosti, jakož i polohu a vliv pozemku.

<b>Užitná plocha:</b>	1 180,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	5 583,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	409,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	3 035,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Provozní areál Opava Kateřinky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Opava Kateřinky, ul. Ratibořská			
<b>Popis:</b>	Kompaktní areál pro výrobu a služby s kancelářským zázemím. V podstatě jde o jeden zděný dvoupodlažní objekt obdélníkového půdorysu, v jehož 1.NP se nacházejí výrobní, skladové a prodejní prostory s administrativním a soc. zázemím. Ve 2.NP jsou situovány kancelářské prostory. Budova leží na vlastních pozemcích. Předmětem ocenění jsou také okolní pozemky stejného vlastníka, které jsou z větší části zpevněné a tvoří manipulační a parkovací plochy. Původní stavba pochází z roku 1968. Budova byla postupně upravována k současnému využití			
<b>Pozemek:</b>	4 809,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	1 020,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodej 2014			1,05	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná UP			1,00	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - vybavení dílen a kanceláří			0,95	
K5 Celkový stav - průměrný			0,95	
K6 Vliv pozemku - pozemek vlastní			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - předmět ocenění je nedokončený, neužitelný			0,60	
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kč	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 200 000	1 020,00	6 078	0,57	3 456



Zdroj: databáze prodejů vlastní

<b>Název:</b>	<b>Provozní areál Opava Kateřinky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Opava Kateřinky			
<b>Popis:</b>	Areál se nachází na severovýchodním okraji zastavěné části kat. území Kateřinky u Opavy, cca 1,5 km od centra města. Jde o kompaktní areál pro výrobu a služby s kancelářským zázemím. V podstatě jde o jeden zděný dvoupodlažní objekt obdélníkového půdorysu, v jehož 1.NP se nacházejí výrobní, skladové a prodejní prostory s administrativním a soc. zázemím. Ve 2.NP jsou situovány kancelářské prostory. Budova leží na vlastních pozemcích. Předmětem ocenění jsou také okolní pozemky stejného vlastníka, které jsou z větší části zpevněné a tvoří manipulační a parkovací plochy. Původní stavba pochází z roku 1968. Budova byla postupně upravována k současnému využití, zejména po roce 1990. komerční objekt s drobnou výrobou, autoservis, skladování, kanc. prostory 1.NP: stolařská dílna, podlahářství, autodílna, kanceláře, šatny, chodby, soc. zařízení, kotelná plynová 2.NP: kanceláře, soc. zařízení muži, ženy, kuchyňka, šatna. Technický stav objektu dobrý, prováděna běžná údržba Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy, oplocení areálu.			
<b>Pozemek:</b>	1 694,00 m <sup>2</sup>			
<b>Obestavěný prostor:</b>	2 240,00 m <sup>3</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	596,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodej 12/2016			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší UP			0,96	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - vybavení dílen a kanceláří			0,95	
K5 Celkový stav - průměrný			0,95	
K6 Vliv pozemku - pozemek vlastní			1,00	



Zdroj: Neuvedenonabídka RK

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - předmět ocenění je nedokončený,  
neuživatelný

0,60

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 300 000	596,00	5 537	0,52	2 878

**Název:** Provozní objekt Opava

**Lokalita:** Opava, ul. Janská

**Popis:** Jedná se o samostatně stojící, z větší části podsklepený, třípodlažní objekt, jež je umístěn ve východní předměstské části Statutárního města Opavy, v blízkosti železniční stanice Opava - východ. Přejezd z frekventované komunikace ul. Janské. Objekt pochází z roku 1973 a byl využíván jako výpočetní středisko. V roce 1982 byla k severozápadní straně budovy přistavěna nepodsklepená přístavba se třemi NP, která je v každém nadzemním podlaží provozně propojena s původním objektem. Příslušenství tvoří budova garáží (autodílna), další dvě garáže a sklad v řadové zástavbě garáží. Celková plocha zastavěných a ostatních pozemků činí 2444 m<sup>2</sup>. Objekt je zcela bez zařízení, tech. stav zhoršený.

**Pozemek:** 2 444,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 13 650,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 3 027,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 1,00

K2 Velikosti objektu - větší UP 1,25

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - obdobné 1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku - pozemek vlastní 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - předmět ocenění je nedokončený,  
neuživatelný

0,95

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
10 000 000	3 027,00	3 304	1,19	3 924



Zdroj: nabídka RK

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 878 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 419 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 924 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>2 900 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 180,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 422 000 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Rozestavěná výpravní budova	3 316 485,80 Kč
2. Pozemky p.č. 655/11, 655/12	1 170 872,60 Kč

**Výsledná cena - celkem: 4 487 358,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 487 360,- Kč**

slovy: Čtyřimilionyčtyřistaosmdesátsedmtisícčtyřistašedesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku****1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Rozestavěná výpravní budova	9 585 219,20 Kč
----------------------------------	-----------------

**2. Hodnota pozemků**

2.1. Pozemky	1 114 500,- Kč
--------------	----------------

**3. Výnosová hodnota**

3.1.	0,- Kč
------	--------

**4. Porovnávací hodnota**

4.1. Porovnávací metoda	3 422 000,- Kč
-------------------------	----------------

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**4 487 360 Kč**

slovy: Čtyřimilionyčtyřistaosmdesátsedmtisícčtyřistašedesát Kč

Porovnávací hodnota	3 422 000 Kč
Věcná hodnota	10 699 719 Kč
z toho hodnota pozemku	1 114 500 Kč



## Obvyklá cena

**3 400 000 Kč**

slovy: Třímilionyčtyřistatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.4

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena stanovena na základě porovnávací metody, kdy pro porovnání zvoleny tři realizované prodeje - 2x kompaktní areálu a 1x provozní objekt, vše na území Statutárního města Opavy.

### Závěr

Předmětnou věcí nemovitou je rozestavěná a dlouhou dobu nevyužívaná budova bez vybavení vč. pozemku zastavěného, p.č. 655/11 a pozemku souvisejícího p.č. 655/12. V tomto stavu objekt není schopen produkovat výnos. Obvyklá cena je z tohoto důvodu stanovena metodou porovnávací.

V Opavě 24.2.2017

Ing. Karel Olbrecht  
Gogolova 1533/5  
746 01 Opava  
telefon: 603 540 774  
e-mail: karel.olbrecht@volny.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994, č.j. Spr. 1603/94 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.</p> <p>Znalecký posudek je zapsán pod č. 5895-033/2017 znaleckého deníku.</p> <p>Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 2017039.</p> <p>Ing. Karel Olbrecht</p> <p><b>Datum:</b> 24.2.2017</p>
--------------------------	---



## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 18725 ze dne 4.2.2016	3
Kopie katastrální mapy	1
Geometrický plán č. 3409-5012/2017 ze dne 15.2.2017 (GEOPA, s.r.o.)	2
Mapa oblasti	1
Povodňové riziko	1
Výřez z územního plánu	1

## Fotodokumentace



výpravní budova



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2016 09:54:26

Adresa: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Území: 711811 Kylešovice

List vlastnictví: 1872

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Městský dopravní podnik Opava, a.s., Bilovecká 1127/98, Kylešovice, 74706 Opava	64610250	

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	614/2	1518	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	655/1	23524	ostatní plocha	manipulační plocha	
	655/2	720	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 655/2					
	655/3	2528	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 655/3					
	655/4	330	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, doprava					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 655/4					
	655/5	1008	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: <b>roze stav.</b>					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 655/5					
	655/6	168	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 655/6					
	684/7	6230	ostatní plocha	jiná plocha	
	684/15	2729	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, doprava					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 684/15					
	684/17	79	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, doprava					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 684/17					
	2759/25	7	ostatní plocha	silnice	

**Stavby****Typ stavby**

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

jiná st.

875/181, LV 1388

**B2 Jiná práva - Bez zápisu****C Omezení vlastnického práva**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2016 09:54:26

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava  
 Kat.území: 711811 Kylešovice List vlastnictví: 1872  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno (podle listiny) oprávnění podle smlouvy Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava, RČ/IČO: 00300535 Parcela: 655/1	V-3804/2010-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.05.2010.	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	V-3804/2010-806
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení přeložky splaškové kanalizace a vodovodu s právem vstupu GP č.2934-105/2011 Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., 28. října Parcela: 2759/25 1235/169, Mariánské Hory, 70900 Parcela: 614/2 Ostrava, RČ/IČO: 45193665	V-9040/2011-806 V-9040/2011-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2011.	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	V-9040/2011-806
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení s právem vstupu a vjezdu GP č.3222-2/2014 RWE GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Parcela: 655/1 Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567	V-1579/2014-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.02.2014. Zápis proveden dne 25.03.2014.	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	V-1579/2014-806
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení přeložky plynovodů s právem vstupu a vjezdu GP č.2930-45/2011 RWE GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Parcela: 614/2 Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567	Z-18754/2013-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2011.	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	V-9041/2011-806
D Jiné zápisy	
Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.  
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2016 09:54:26

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava  
Kat.území: 711811 Kylešovice List vlastnictví: 1872  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 655/2 Z-5953/2002-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení vkladatele V5 3949/2000 ze dne 18.9.2000. Právní účinky vkladu ke dni 5.10.2000.

POLVZ:375/2000 Z-500375/2000-806

Pro: Městský dopravní podnik Opava, a.s., Bílovecká 1127/98, RČ/IČO: 64610250  
Kylešovice, 74706 Opava

o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 10.09.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.10.2001.

V-3849/2001-806

Pro: Městský dopravní podnik Opava, a.s., Bílovecká 1127/98, RČ/IČO: 64610250  
Kylešovice, 74706 Opava

o Kolaudační rozhodnutí 20-0333/2002 -2091-DÚ/Lu ze dne 4.4.2003, právní moci dne 25.4.2003 + opravné kol.rozh. ze dne 19.12.2003.

Z-8522/2003-806

Pro: Městský dopravní podnik Opava, a.s., Bílovecká 1127/98, RČ/IČO: 64610250  
Kylešovice, 74706 Opava

o Kolaudační rozhodnutí 20-0333/2002 -2242-DÚ/Lu pro opravnu trolejbusů ze dne 16.07.2003.

Z-8522/2003-806

Pro: Městský dopravní podnik Opava, a.s., Bílovecká 1127/98, RČ/IČO: 64610250  
Kylešovice, 74706 Opava

o Smlouva kupní ze dne 14.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.04.2006.

V-2292/2006-806

Pro: Městský dopravní podnik Opava, a.s., Bílovecká 1127/98, RČ/IČO: 64610250  
Kylešovice, 74706 Opava

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 04.02.2016 09:54:36  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava  
Staňová Lenka

Podpis, razítko:

Rízení PÚ: 1095 / 2016



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.  
ve výši ..... Kč





VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití		Číslo katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu		Označení dílu
			ost. pl. man. pl.				ost. pl. man. pl. ost. pl. man. pl.							
655 / 1	2	26	24	655 / 1	2	08	97	man. pl.		2				
				655 / 12		26	27	man. pl.		2	655 / 1	1872	26	27
655 / 5		10	08	655 / 5		6	01	zast. pl.	rozestav.	2				
				655 / 11		4	08	zast. pl.	jiná st. rozestav.	2				
*	2	45	32		2	45	33		jiná st.	2	655 / 5	1872	4	08

\* Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle přílohy 14.7 písm. b) vyhlášky č. 357/2013 Sb.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
		Jméno, příjmení: <b>Ing. Rudolf Taptuch</b>	Jméno, příjmení: <b>Ing. Rudolf Taptuch</b>
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>364/95</b>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>364/95</b>
		Dne: <b>15.02.2017</b> číslo: <b>29/2017</b>	Dne: <b>20-02-2017</b> číslo: <b>22/2017</b>
		Náležitosti a přesnosti odpovídá právní předpisům	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu
Vyhotovitel: <b>GEOPA, s. r. o.</b> Horní náměstí 55 746 01 Opava		Katastrální úřad souhlasí s ošetřováním parcel.  KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Marie Jiráková PGP-291/2017-806 2017.02.20 15:18:13 CET	
Číslo plánu: <b>3409 - 5012 / 2017</b> Okres: <b>Opava</b> Obec: <b>Opava</b> Kat. území: <b>Kylešovice</b> Mapový list: <b>OP 8 - 4 / 34</b>		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.  	
Dosa valním všeprávním pozemků by li poskytnuta možnost srovnání se v lezení v průběhu návrhových nových tržní. Všechny tržní srovnání předloženými způsobem: <b>dle seznamu souřadnic</b>			



Seznam souřadnic (S-JTSK)  
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN  
 Y X Kod kv. Poznámka

Číslo bodu	Y	X	Kod kv.	Poznámka
k.ú. Kylešovice (711811)				
353-19	496394.32	1089824.15	3	kol.
672-28	496446.51	1089743.63	3	roh budovy
672-29	496444.45	1089743.19	3	//
672-37	496456.44	1089745.76	3	//
1013-17	496416.86	1089730.42	3	sloupek
1013-35	496412.25	1089749.05	3	znak na pl.
1013-120	496421.45	1089824.22	3	znak na zp. pl.
2123-4	496443.90	1089781.37	3	roh budovy
1	496415.26	1089736.90	3	znak na zfd.
2	496442.67	1089786.85	3	znak na obr.
3	496434.56	1089784.76	3	//
4	496420.51	1089824.22	3	nřeb











