

Věc: směna pozemku parc.č. 260/9, podílu o velikosti 31139/100000 na pozemku parc.č. 260/4, podílu o velikosti 31139/100000 na pozemku parc.č. 265/4, podílu o velikosti 7674/10000 na pozemku parc.č. 256/3 a podílu o velikosti 7674/10000 na pozemku parc.č. 256/4 v k.ú. Opava – Město ve vlastnictví SMO za pozemek parc.č. st. 110/1 jehož součástí je stavba č.p. 80 – občanská vybavenost , pozemek parc.č. st.113 jehož součástí je stavba č.p. 79 a pozemek parc.č. 61/1, k.ú. Zlatníky u Opavy a pozemek parc.č. st. 129, k.ú. Podvihov ve vlastnictví společnosti TEMPO, obchodní družstvo

Předmět : Na základě dlouhodobých požadavků městských částí o vypořádání nemovitostí (budov + pozemků) s obchodním družstvem TEMPO navrhlo v minulosti vedení města odkoupení předmětných nemovitostí. Představenstvo družstva TEMPO souhlasilo s odprodejem nemovitostí v k.ú. Zlatníky za administrativní cenu 2.700.270,00 Kč dle znaleckého posudku. Zastupitelstvo prodej odložilo s požadavkem na snížení kupní ceny. Vlastník nemovitostí následně souhlasil se snížením kupní ceny na 1.990.000,00 Kč.

(Předmětem řešení nebyly pozemky parc.č. st.110/2 a 61/5, k.ú. Zlatníky u Opavy – z důvodu probíhajícího převodu na ČR-UZSVM. V současné době probíhá převod do majetku SMO)

Při projednání vypořádání nemovitostí byl přidán pozemek pod stavbou SMO – parc.č. st.129, k.ú. Podvihov).

Na základě dlouhodobých jednání došlo ke shodě na vypořádání **formou směny pozemků** v k.ú. Zlatníky u Opavy a k.ú. Podvihov ve vlastnictví společnosti TEMPO za podíly na pozemcích SMO v k.ú. Opava – Město (pod stavbou Slezanky). Podíly na směňovaných pozemcích odpovídají vlastnickým podílům na budovách (v cenách dle znaleckých posudků, tj. k.ú. Podvihov 400.000,00 Kč, k.ú. Opava – Město 2.500.000,00 Kč a dle dohody k.ú. Zlatníky u Opavy 1.990.000,00 Kč).

Rozdíl v cenách směňovaných pozemků ve výši 110.000,00 Kč uhradí TEMPO Statutárnímu městu Opava.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Záměr: č. 91/18 (14.2. – 5.3.2018)

RMO:

GINIS: Smlouva prošla systémem GINIS bez připomínek



MMOPP00GU9QJ

SMĚNNÁ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Na straně jedné: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **19-1842619349/0800 var. symbol: 9007105928**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
ID datové schránky: **5eabx4t**
Zastoupeno: **Ing. Radimem Křupalou, primátorem**

dále jen „**Statutární město Opava**“

Na straně druhé: **TEMPO, obchodní družstvo**
Se sídlem: **Horní náměstí 104/1, Město, 746 01 Opava, Doručovací číslo: 746 38**
IČ: **00032417**
DIČ: **CZ00032417**
ID datové schránky: **3656sj2**
Zastoupeno: **JUDr. Janem Šírou, předsedou představenstva**
a
Ing. Danielou Pluškovou, I. místopředsedkyní představenstva
Zapsáno: **v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr XXIII, vložka 187**

dále jen „**TEMPO, obchodní družstvo**“

Článek II.

Statutární město Opava je vlastníkem **pozemků parc. č. 256/3**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 179 m², **parc. č. 256/4**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 642 m², **parc. č. 260/4**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 296 m², **parc. č. 260/9**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 61 m², a **parc. č. 265/4**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 190 m², zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 168, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území **Opava - Město**, obec Opava, okres Opava.

TEMPO, obchodní družstvo je vlastníkem pozemku **parc. č. st. 110/1**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 266 m², jehož součástí je **stavba č.p. 80**, občanská vybavenost, v části obce Zlatníky, pozemku **parc. č. st. 113**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 209 m², jehož součástí je **stavba č.p. 79**, občanská vybavenost, v části obce Zlatníky, a pozemku **parc. č. 61/1**, ostatní plocha, o výměře 1251 m², vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 209, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území **Zlatníky u Opavy**, obec Opava, okres Opava, a dále pozemku **parc. č. st. 129**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 474 m², zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 382, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území **Podvihov**, obec Opava, okres Opava.

Článek III.

1. Statutární město Opava a TEMPO, obchodní družstvo se dohodly na níže popsané směně nemovitostí specifikovaných v článku II. této smlouvy.
2. Statutární město Opava převádí do vlastnictví TEMPO, obchodního družstva **pozemek parc. č. 260/9**, zastavěná plocha a nádvoří, **spoluvlastnický podíl o velikosti 31139/100000 na pozemku parc. č. 260/4**, zastavěná plocha a nádvoří, **spoluvlastnický podíl o velikosti 31139/100000 na pozemku parc. č. 265/4**, zastavěná plocha a nádvoří, **spoluvlastnický podíl o velikosti 7674/10000 na pozemku parc. č. 256/3** a **spoluvlastnický podíl o velikosti 7674/10000 na pozemku parc. č. 256/4**, zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území **Opava-Město**, a TEMPO, obchodní družstvo uvedený pozemek a uvedené spoluvlastnické podíly na označených pozemcích do svého vlastnictví přijímá.
3. TEMPO, obchodní družstvo převádí do vlastnictví Statutárního města Opavy **pozemek parc. č. st. 110/1**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba č.p. 80**, občanská vybavenost, v části obce Zlatníky, **pozemek parc. č. st. 113**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba č.p. 79**, občanská vybavenost, v části obce Zlatníky, a **pozemek parc. č. 61/1**, ostatní plocha, vše v katastrálním území **Zlatníky u Opavy**, a dále **pozemek parc. č. st. 129**, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území **Podvihov** a Statutární město Opava uvedené pozemky do svého vlastnictví přijímá.

Článek IV.

Smluvní strany konstatují, že pozemek a spoluvlastnické podíly na pozemcích specifikované v článku III. odst. 2 této smlouvy jsou ohodnoceny znaleckým posudkem č. 2193-42/16 ze dne 15. 4. 2016, zhotoveným znalkyní Ing. Jitkou Ševčíkovou, na částku 2.500.000,- Kč.

Smluvní strany konstatují, že pozemek v katastrálním území Podvihov specifikovaný v článku III. odst. 3 této smlouvy je ohodnocen znaleckým posudkem č. 2192-41/16 ze dne 14. 4. 2016 na částku 400.000,- Kč a pozemky s budovami a nezastavěný pozemek v katastrálním území Zlatníky u Opavy specifikované v článku III. odst. 3 této smlouvy jsou ohodnoceny znaleckým posudkem č. 2188-37/16 ze dne 6. 4. 2016 na částku 2.700.000,- Kč. Uvedené znalecké posudky zhotovila znalkyně Ing. Jitka Ševčíková.

Statutární město Opava a TEMPO, obchodní družstvo shodně prohlašují, že výše uvedené ceny spoluvlastnických podílů a pozemků budou sloužit pouze pro daňové účely. Níže uvedené finanční vypořádání za směnu nemovitostí dle této smlouvy je výsledkem dohody smluvních stran.

Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti se směnou nemovitostí dle této smlouvy zaplatí TEMPO, obchodní družstvo Statutárnímu městu Opava částku 110.000,- Kč (slovy: jedno sto deset tisíc korun českých). Tuto částku se zavazuje TEMPO, obchodní družstvo Statutárnímu městu Opava zaplatit před podpisem této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Statutárního města uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným tamtéž.

Cena dle výše uvedených znaleckých posudků a cena 110.000,- Kč je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“), od daně z přidané hodnoty osvobozena. Za den uskutečnění osvobozeného plnění se považuje den předání nemovitosti do užívání nebo den doručení listiny, ve které je uvedeno datum právních účinků vkladu do katastru nemovitostí, nebo den zápisu změny vlastnického práva nebo den přijetí úplaty, a to ten den, který nastane dříve.

Statutární město Opava v této souvislosti čestně prohlašuje z titulu vlastnictví pozemků, že na pozemcích specifikovaných v článku III. odst. 2 této smlouvy se nenacházejí inženýrské sítě, které by nesplňovaly podmínky pro osvobození od daně ve smyslu § 56 odst. 3 ZDPH, a dle dohody s TEMPO, obchodním družstvem se zavazuje, že zaplatí TEMPO, obchodnímu družstvu veškerou újmu, která TEMPO, obchodnímu družstvu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení Statutárního města Opavy vznikne.

Statutární město Opava v této souvislosti dále čestně prohlašuje z titulu vlastnictví stavby č.p. 106 v katastrálním území Podvihov, že na pozemku parc. č. st. 129 v katastrálním území Podvihov specifikovaném v článku III. odst. 3 této smlouvy se nenachází stavba, které by nesplňovala podmínky pro osvobození od daně ve smyslu § 56 odst. 3 ZDPH, a dle dohody s TEMPO, obchodním družstvem se zavazuje, že zaplatí TEMPO, obchodnímu družstvu veškerou újmu, která TEMPO, obchodnímu družstvu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení Statutárního města Opavy vznikne.

TEMPO, obchodní družstvo v této souvislosti čestně prohlašuje z titulu vlastnictví staveb a pozemků, že na pozemcích specifikovaných v článku III. odst. 3 této smlouvy se nenacházejí stavby (vyjma stavby umístěné na pozemku par. č. st. 129 v katastrálním území Podvihov) nebo inženýrské sítě, které by nesplňovaly podmínky pro osvobození od daně ve smyslu § 56 odst. 3 ZDPH, a dle dohody se Statutárním městem Opava se zavazuje, že zaplatí Statutárnímu městu Opava veškerou újmu, která Statutárnímu městu Opava v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení TEMPO, obchodního družstva vznikne.

Článek V.

1. Statutární město Opava a TEMPO, obchodní družstvo prohlašují, že na směřovaných pozemcích ani na spoluvlastnických podílech na pozemcích nevážnou žádná věcná ani obligační práva.
2. Statutární město Opava a TEMPO, obchodní družstvo prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti, ani jiné okolnosti, bránící převodu směřovaných nemovitostí dle této smlouvy.
3. Statutární město Opava a TEMPO, obchodní družstvo prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámily s faktickým i právním stavem směřovaných nemovitostí a že je v tomto stavu přejímají do svého vlastnictví.
4. Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena dle platných právních předpisů a správní poplatek k návrhu na vklad uhradí Statutární město Opava.

Článek VI.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnických práv ke směřovaným nemovitostem dle této smlouvy podají společně neprodleně po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.

Článek VII.

1. Uzavřením této směnné smlouvy pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná ve věci předmětu této smlouvy jak ústní, tak písemnou formou.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.
3. Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž tři vyhotovení obdrží Statutární město Opava, dvě vyhotovení obdrží TEMPO, obchodní družstvo a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o vkladu vlastnických práv ke směřovaným nemovitostem dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám srozumitelná, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
6. Záměr Statutárního města Opavy směniti nemovitosti uvedené v této smlouvě byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 14. 2. 2018 do 5. 3. 2018 pod pořadovým číslem 91/18.
7. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM ..., odst. ., písm. .).

V Opavě dne

V Opavě dne

Za Statutární město Opavu

Za TEMPO, obchodní družstvo

Ing. Radim Křupala
primátor

JUDr. Jan Šůra
předseda představenstva

Ing. Daniela Plušková

I. místopředsedkyně představenstva

**Předkládací návrh
ke smlouvě uzavírané Statutárním městem Opavou**



PID

MMOPP00GU9QJ

Předkládá útvar (dle spis. řádu):

OMM

Zpracování minicesta krátká cesta dlouhá cesta

Smlouvu schvaluje

ZMO RMO ZMČ

Smlouvu podepisuje

primátor starosta MČ tajemník pověřená osoba

Druh smlouvy

příjmová výdajová ostatní

Typ smlouvy (vypsat dle údaje na kartě smlouvy)
směnná smlouva s doplatkem

dodatek-PID pův. sml.

Předmět smlouvy

Pozemky parc. č. 260/9, 260/4, 265/4, 256/3, 256/4 k. ú. Opava-Město
pozemky parc. č. st.110/1, st.113, 61/1 v k. ú. Zlatníky u Opavy
pozemek parc. č. st.129 v k. ú. Podvihov

Druhá(é) smluvní strana(y)

(název a sídlo, u práv. osoby,
jméno a příjmení, místo podnikání
nebo bydliště u fyz. osoby)

TEMPO, obchodní družstvo
Horní náměstí 104/1, Opava

Insolvence

Ano Ne

Datum:

Podmíněná pohledávka
 Podmíněný závazek bez FP
 Podmíněný závazek s FP

Hlavní účetní (HÚ)
(jméno, příjmení)

PID modelové smlouvy
(u minicesty)

Zpracovatel (OOO)

(jméno, příjmení, telefon)

Ing. Dagmar Štencková, 6811

Podpis

Předkladatel (PO)

(jméno, příjmení, telefon)

Mgr. Bc. Pavel Vitavský, 6800

Podpis

Registr
smluv

Smlouvu zveřejnit jako celek:

Ano Ne

Zveřejnit s výjimkou:

Stanovisko odboru právního a organizačního

Vyřizující právník:

Mgr. Tomáš Kubný

Jméno, příjmení:

Podpis:

Datum:

Vedoucí odboru PORG:

Mgr. Antonín Binar

Jméno, příjmení:

Podpis:

Datum:

Stanovisko odboru finančního a rozpočtového

Správce rozpočtu:

Bc. Andrea HLÁVKOVÁ

Jméno, příjmení:

Podpis:

Datum:

Specialista odboru FARO:

Jméno, příjmení: Ing. Pavel Chroust

Podpis:

Datum:

Vedoucí oddělení REA:

Jméno, příjmení:

Podpis:

Datum:

Vedoucí odboru FARO:

Smlouva schválena

Po dobu nepřítomnosti zastupuje

Ing. Lenka Grigarová

Jméno, příjmení:

Podpis:

Datum:

Číslo usnesení schvalujícího orgánu:

Datum:

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2193-42/16

**o obvyklé a administrativní ceně nemovitých věcí - pozemky č. parc. 256/3,
č. parc. 256/4, č. parc. 260/4, č. parc. 260/9 a č. parc. 265/4,
vše k. ú. Opava-Město, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.**

Objednatel: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava.

Účel ocenění: Pro převod vlastnictví.



Vypracovala: Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 Opava.

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 14. 4. 2016

Datum místního šetření: 14. 4. 2016

Účastníci místního šetření: znalec.

V Opavě, dne 15. 4. 2016.

Tento posudek obsahuje 10 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé a administrativní ceny následujících pozemků evidovaných na LV č. 168:

- č. parc. **256/3** a č. parc. **256/4**, k. ú. Opava-Město (podíl ve výši 7674/10000)
- č. parc. **260/4** a č. parc. **265/4**, k. ú. Opava-Město (podíl ve výši 31139/100000)
- č. parc. **260/9**, k. ú. Opava-Město (celý pozemek)

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Pozemky na LV č. 168
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Město
Počet obyvatel:	57.772

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 14. 4. 2016.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 168 ze dne 14. 3. 2016.
- Výpis z KN LV č. 117 ze dne 14. 3. 2016.
- Výpis z KN LV č. 116 ze dne 14. 3. 2016.
- Výpis z KN LV č. 126 ze dne 14. 3. 2016.
- Kopie katastrální mapy ze dne 12. 3. 2014.
- Kopie územního plánu ze dne 14. 4. 2016.
- Úřední oceňování majetku (A. Bradáč, P. Krejčíř, V. Scholzová, CERM Brno, 2015).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z podkladů, vlastníkem oceňovaných pozemků je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava. Předmětem plánovaného prodeje mají být pouze příslušné podíly na pozemcích odpovídající spoluvlastnickému podílu na stavbách ve vlastnictví TEMPO, obchodní družstvo, se sídlem Horní náměstí 104/1, 746 01 Opava.

6. Celkový popis nemovitosti

Jak vyplývá z objednávky, jedná se o následující pozemky, evidované Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj pro k. ú. Opava-Město a obec Opava na LV č. 168:



- č. parc. 256/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 179 m²
- č. parc. 256/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 642 m²
- č. parc. 260/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 296 m²
- č. parc. 260/9 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 61 m²
- č. parc. 265/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 190 m²

Pozemky se nacházejí v centrální části města, na Horním náměstí a jsou zastavěny komerčně využívanými objekty (stavba obč. vyb. č. p. 104 situovaná na č. parc. 256/3 a 256/4, stavba obč. vyb. č. p. 22 situovaná na č. parc. 260/4, stavba obč. vyb. bez čp/če situovaná na č. parc. 265/4 a stavba pro obchod bez čp/če situovaná na č. parc. 260/9). Celková výměra pozemků (vedených v druhu zastavěná plocha a nádvoří) činí 1.368 m².

Na pozemku č. parc. 265/4 vázne věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch společnosti Opava Development Company, a. s., jež snižuje hodnotu pozemku a je rovněž předmětem tohoto ocenění.

7. Obsah posudku

- Pozemky č. parc. 256/3 a 256/4, k. ú. Opava-Město
- Pozemky č. parc. 260/4 a 265/4, k. ú. Opava-Město
- Pozemky č. parc. 260/9, k. ú. Opava-Město

B. Posudek – administrativní cena

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. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2.100,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nem. stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - rozdílný vlastník stavby a pozemku	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$



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 JFC	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP - Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na IS - Všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku – Dostupná	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - velmi výhodná poloha v centrální části obce, komerční využití	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Pozemky č. parc. 256/3 a 256/4

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Do 15 % včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

$$\text{Index trhu s nemovitostmi} \quad I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku} \quad I_P = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Celkový index} \quad I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,060}$$



Stavební pozemky zast. plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1	2.100,-	1,060		2.226,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	256/3	179,00	2.226,00	398.454,-
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	256/4	642,00	2.226,00	1.429.092,-
Stavební pozemky celkem			821,00		1.827.546,-

Pozemky č. parc. 256/3 a 256/4 - zjištěná cena = 1.827.546,- Kč

2. Pozemky č. parc. 260/4 a 265/4

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Do 15 % včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	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 = 1,060

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060

Stavební pozemky zast. plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1	2.100,-	1,060		2.226,00



Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	260/4	296,00	2.226,00	658.896,-
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	265/4	190,00	2.226,00	422.940,-
Stavební pozemky celkem			486,00		1.081.836,-

Pozemky č. parc. 260/4 a 265/4 - zjištěná cena = 1.081.836,- Kč

Věcné břemeno na č. parc. 265/4

Jedná se o věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch společnosti Opava Development Company, a. s. váznoucí na pozemku č. parc. 265/4, k. ú. Opava-Město (podrobněji viz Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15. 10. 2010, pr. úč. vkladu ke dni 21. 10. 2010). Věcným břemenem je zatížena celá výměra pozemku, jedná se o věcné břemeno na dobu neurčitou. Pro výpočet hodnoty věcného břemene je použito obvyklé nájemné ve výši 150,- Kč/m²/rok (cca 5 % z obvyklé ceny pozemku).

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

Pozemek č. parc. 265/4 – obvyklé nájemné:

Výměra:	190,00 m ²
Jednotková cena:	150,- Kč/m ² /rok
Obvyklé nájemné: 190,00 m ² * 150,- Kč/m ² /rok =	28.500,- Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:	28.500,- Kč
Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet:	5 let
Věcné břemeno na dobu neurčitou:	28.500,- Kč * 5 let = 142.500,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = 142.500,- Kč

3. Pozemek č. parc. 260/9

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Do 15 % včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$



Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$

Stavební pozemek zast. plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1	2.100,-	1,060		2.226,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	260/9	61,00	2.226,00	135.786,-
Stavební pozemek celkem			61,00		135.786,-

Pozemek č. parc. 260/9 - zjištěná cena = 135.786,- Kč

C. Rekapitulace administrativní ceny

- 1) Pozemky č. parc. 256/3 a 256/4 (podíl 7674/10000): = **1.402.458,80 Kč**
2) Pozemky č. parc. 260/4 a 265/4 (podíl 31139/100000): = **292.499,80 Kč**
3) Pozemky č. parc. 256/3 a 256/4 (podíl 1/1): = **135.786,00 Kč**

Pozemky – cena administrativní celkem: 1.830.744,60 Kč

Pozemky – cena administrativní celkem (po zaokrouhlení): 1.830.750,00 Kč

D. Závěr posudku I

Administrativní cena pozemků činí ke dni odhadu:

1.830.750,- Kč

t.j.slovy **jednomiliónosmsetřicettisícsemsetpadesát** korunčeských

E. Posudek II – obvyklá cena

1. Analýza trhu

Pro porovnání hledáme kupní smlouvy skutečně realizovaných převodů srovnatelných pozemků, příp. nabídky na realitním trhu. Vzhledem k tomu, že se jedná o komerčně využitelné pozemky situované v centrální části města, je poměrně obtížné zodpovědně určit jejich



obvyklou cenu. Pozemky takto situované se prodávají pouze sporadicky, v realitní inzerci se téměř nevyskytují. Pokud dochází k jejich prodeji, pozemky jsou obvykle prodávány společně se stavbami na nich stojícími (kupní cena ve většině případů nebývá rozdělena na cenu stavby a cenu pozemku). Jedná se většinou o pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví jiného subjektu, takže okruh potenciálních kupujících bývá obvykle omezen na majitele stavby, příp. staveb sousedních.

Obecně se ceny komerčně využitelných pozemků zejména v centrech větších měst obvykle vymykají většině pravidel, jsou velice individuální a mohou dosahovat i mnohonásobku cen běžných stavebních pozemků v místě. Tuto skutečnost, dle mého názoru, jednoznačně dokládá fakt, že sousední pozemky o celkové výměře 1.271 m² (konkrétně č. parc. **260/7**, č. parc. **265/2**, č. parc. **265/3**, č. parc. **265/5** a č. parc. **270**, vše k. ú. Opava-Město), byly v roce 2009 prodány za cenu 39.571.790,- Kč, což odpovídá jednotkové ceně 31.134,37 Kč/m² (podrobněji viz Kupní smlouva ze dne 29. 4. 2009, právní účinky vkladu ke dni 29. 4. 2009). Jedná se o cenu extrémní, která evidentně není reálně běžně dosažitelná na volném realitním trhu, tudíž není pro stanovení obvyklé ceny pozemků použita.

Z databáze znalecké kanceláře bylo vybráno celkem 5 realizovaných cen obdobně situovaných komerčně využitelných pozemků:

Vzorek č. 1 (realizovaný prodej pozemku):

Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Město
Ulice:	Solná, Nákladní
Celková cena:	1.482.800,- Kč
Výměra:	746 m ²
Jednotková cena:	1.988,00 Kč/m ²
Datum transakce:	07/2012

Vzorek č. 2 (realizovaný prodej pozemku):

Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Město
Ulice:	Zámecký okruh
Celková cena:	11.170.650,- Kč
Výměra:	4.328 m ²
Jednotková cena:	2.581,00 Kč/m ²
Datum transakce:	06/2012

Vzorek č. 3 (realizovaný prodej pozemku):

Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Město
Ulice:	Drůbeží trh
Celková cena:	121.800,- Kč
Výměra:	42 m ²
Jednotková cena:	2.900,00 Kč/m ²
Datum transakce:	09/2014



Vzorek č. 4 (realizovaný prodej pozemku):

Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Město
Ulice: Nákladní
Celková cena: 137.330,- Kč
Výměra: 45 m²
Jednotková cena: 3.052,- Kč/m²
Datum transakce: 03/2014

Vzorek č. 5 (realizovaný prodej pozemku):

Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Město
Ulice: Horní náměstí
Celková cena: 1.450.000,- Kč
Výměra: 359 m²
Jednotková cena: 4.039,- Kč/m²
Datum transakce: 09/2011

2. Vlastní ocenění

Položka	Poloha pozemku	ZC [Kč/m ²]	Obj. koef.	ZCU [Kč/m ²]	Váha
1	Opava – Město	1.988,00	1,00	1.988,00	1 *)
2	Opava – Město	2.581,00	1,00	2.581,00	1 *)
3	Opava – Město	2.900,00	1,00	2.900,00	1 *)
4	Opava – Město	3.052,00	1,00	3.052,00	1 *)
5	Opava – Město	4.039,00	1,00	4.039,00	2 *)

*) Použité váhy vyjadřují míru shody oceňovaných pozemků s použitými vzorky.

$$\underline{ZC} = (1.988,-*1+2.581,-*1+2.900,-*1+3.052,-*1+4.039,-*2)/6 = \underline{3.099,83 \text{ Kč/m}^2}$$

Úprava zohledňující další cenové faktory oceňovaného pozemku:

- 1) poloha vzhledem ke konkrétnímu účelu užití: -
- 2) právní vztahy - zástava, VB, nevýhodný pronájem: - 2.000,- Kč/m²
- 3) širší vztahy - životní prostředí, součásti a prostředí apod.: -

***) ZCU1 zohl. zatížení pozemku č. parc. 265/4 věčným břemenem chůze a jízdy na dobu neurčitou – oceněno tzv. věčnou rentou, tj. ve výši (150,- Kč/m²/rok * 190 m²)/0,075 = 380.000,- Kč, tj. 2.000,- Kč/m² (s použitím obvyklého nájemného ve výši 150,- Kč/m²/rok a odpovídající diskontní míry ve výši 7,5 %).



ZCU = 3.099,83 Kč/m² * 1,00 = 3.099,83 Kč/m²

ZCU1 = 3.099,83 Kč/m² – 2.000,00 Kč/m² = 1.099,83 Kč/m² (pro č. parc. 265/4)

Č. parc.	ZC [Kč/m ²]	Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Podíl [%]	Cena podílu [Kč]
256/3	3.099,83	179,00	554.869,57	7674/10000	425.806,91
256/4	3.099,83	642,00	1.990.090,86	7674/10000	1.527.195,73
260/4	3.099,83	296,00	917.549,68	31139/100000	285.715,80
265/4	1.099,83	190,00	208.967,70	31139/100000	65.070,45
260/9	3.099,83	61,00	189.089,63	1/1	189.089,63
Celkem:		1368,00			2.492.878,52

Pozemky celkem – obvyklá cena – názor znalce: **≡ 2.500.000,00 Kč**

F. Závěr posudku II

Obvyklá cena pozemků činí ke dni odhadu:

2.500.000,- Kč

t.j. slovy **dvamiliónpětsettisíc** korunčeských

V Opavě, dne 15. 4. 2016.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr.1365/99 pro základní obor:

- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,*
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.*

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2193-42/16 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2193-42/16.

- Přílohy: 1. Výpisy z KN
2. Kopie katastrální mapy
3. Kopie územního plánu
4. Fotodokumentace
5. Smlouva o zřízení věcného břemene



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2016 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 168

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
256/3	179	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Město, č.p. 104, obč.vyb., LV 117				
256/4	642	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Město, č.p. 104, obč.vyb., LV 117				
260/4	296	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Město, č.p. 22, obč.vyb., LV 116				
260/9	61	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obchod, LV 126				
265/4	190	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 116				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Opava Development Company, a.s.,
Vocetářova 2449/5, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 26704277

Parcela: 265/4

V-7796/2010-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2010.

V-7796/2010-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.

POLVZ:38/1994

Z-100038/1994-806

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2016 12:35:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
Kat.území: 711560 Opava-Město List vlastnictví: 168
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 RČ/IČO: 00300535
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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.03.2016 12:46:38

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2016 12:35:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 117

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
PROFOTO STUDIO - výrobní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava	19015518	2107/10000
Slezská tvorba, výrobní družstvo, Sadová 121/4, Předměstí, 74601 Opava	00031364	219/10000
TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava	00032417	7674/10000

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Město, č.p. 104 obč.vyb. 256/3, LV 168
256/4, LV 168

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu	Podíl na jednotce
104/1	dílna nebo provozovna	1032	byt.z.	1882/10000	
Spoluvlastníci 00032417; TEMPO, obchodní družstvo					
104/2	jiný nebytový prostor	1032	byt.z.	5792/10000	
Spoluvlastníci 00032417; TEMPO, obchodní družstvo					
104/3	jiný nebytový prostor	1033	byt.z.	2107/10000	
Spoluvlastníci 19015518; PROFOTO STUDIO - výrobní družstvo					
104/4	jiný nebytový prostor	1034	byt.z.	219/10000	
Spoluvlastníci 00031364; Slezská tvorba, výrobní družstvo					

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Vlastnictví jednotek

Stavba: Město, č.p. 104

V-8377/2010-806

Listina Dohoda o zrušení a vypořádání podíl.spoluvl. (§5 zák.o vlast.bytl.) ze dne 25.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.11.2010.

V-8377/2010-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2016 12:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 117

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.03.2016 12:47:52

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2016 12:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 116

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Čedok a.s., Na příkopě 857/18, Nové Město, 11000 Praha 1	60192755	27571/100000
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	41290/100000
TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava	00032417	31139/100000

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Město, č.p. 22	obč.vyb.	260/4, LV 168
bez čp/če	obč.vyb.	265/4, LV 168

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Hospodářská smlouva ze dne č. Fin III./9/78/DR.S a hosp. smlouva ze dne 28.3.1985 ze dne 09.08.1979.

POLVZ:13/1988

Z-100013/1988-806

Pro: TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 00032417

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.

POLVZ:24/1994

Z-100024/1994-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 00300535

- o Velká privatizace - smlouva o vkladu majetku do společnosti 251/1993 zakladatelská listina ze dne 24.11.1993.

POLVZ:76/1994

Z-100076/1994-806

Pro: Čedok a.s., Na příkopě 857/18, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 60192755

- o Smlouva kupní ze dne 29.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2009.

V-3088/2009-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 00300535

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2016 12:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 116

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 14.03.2016 12:48:35

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2016 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 126

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Identifikátor	Podíl
A Vlastník, jiný oprávněný		
Vlastnické právo		
TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava	00032417	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

obchod

260/9, LV 168

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kolaudační rozhodnutí Výst.-2060/2000 /B ze dne 14.02.2001. Právní moc ke dni 20.03.2001.

Pro: TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava
2-3240/2001-806
RČ/IČO: 00032417

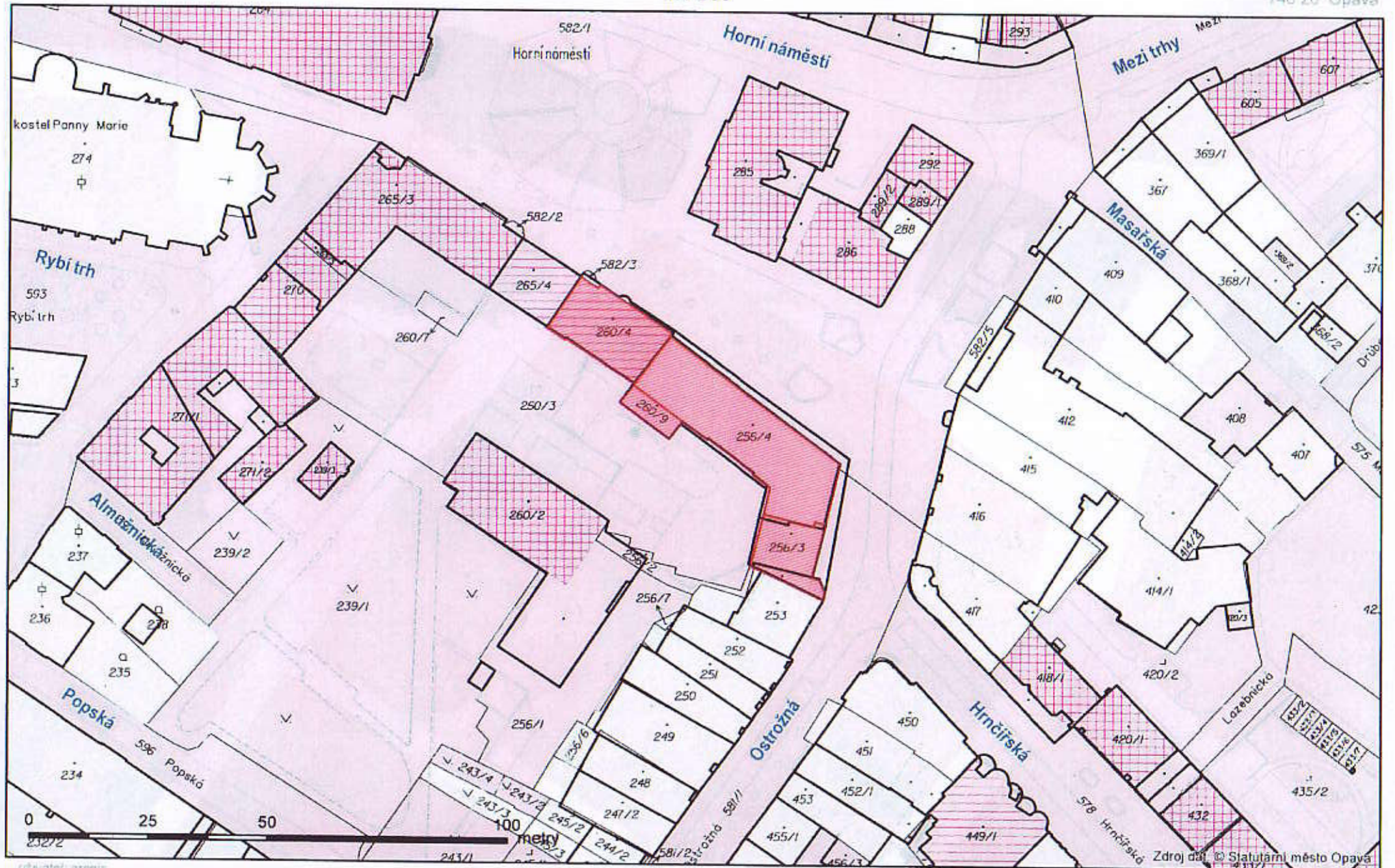
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

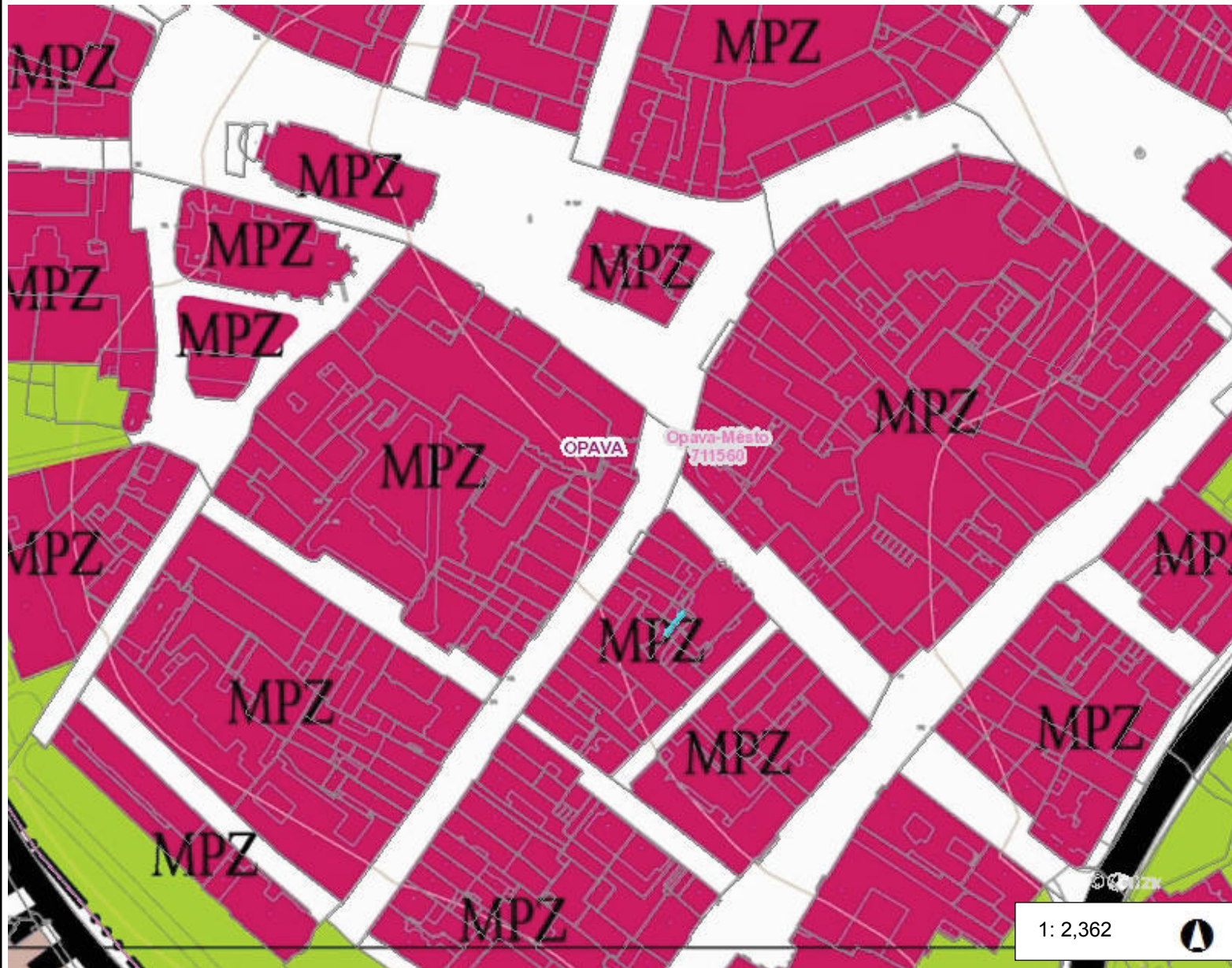
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.03.2016 12:49:38





Legenda

- Parcely
- Obce
- Katastrální území

Poznámky

0.1 0 0.04 0.1 Miles

S-JTSK_Krovak_East_North

FOTODOKUMENTACE



Pozemky č. parc. 256/3, 256/4, 260/4, 260/9 a 265/4



Pozemky č. parc. 256/3, 256/4, 260/4, 260/9 a 265/4



Pozemky č. parc. 256/3, 256/4, 260/4, 260/9 a 265/4



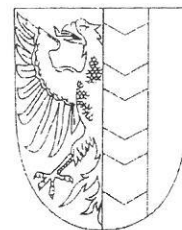
Pozemky č. parc. 256/3, 256/4, 260/4, 260/9 a 265/4



Pozemky č. parc. 256/3, 256/4, 260/4, 260/9 a 265/4



Pozemky č. parc. 256/3, 256/4, 260/4, 260/9 a 265/4



MMOPP00AYEKS

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

uzavřená dle ustanovení § 151n a následujících občanského zákoníku

Článek I.

Smluvní strany

Povinný z věcného břemene: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **27-1842619349/0800**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
Zastoupeno: **Ing. Zbyňkem Stanjurou, primátorem**

dále také jen „povinný z věcného břemene“

Oprávněný z věcného břemene: **Opava Development Company, a. s.**
Se sídlem: **Husova 240/5, 110 00 Praha 1**
IČ: **26704277**
jednající: **Ing. arch. Omarem Koleilatem, předsedou představenstva**
zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7703

dále také jen „oprávněný z věcného břemene“

Článek II.

Povinný z věcného břemene je dle zákona č. 172/1991 Sb. vlastníkem **pozemku parc. č. 265/4, zastavěná plocha a nádvoří**, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 168 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro katastrální území Opava – Město, obec Opava, okres Opava (dále také jen „předmětný pozemek“).

Článek III.

Smluvní strany se dohodly na zřízení **věcného břemene průchodu a průjezdu** takto:

Povinný z věcného břemene zřizuje ve prospěch oprávněného z věcného břemene věcné břemeno spočívající v právu oprávněného z věcného břemene užívat předmětný pozemek pro příchody, příjezdy, odchody a odjezdy přes předmětný pozemek.

Toto právo odpovídající věcnému břemenu se zřizuje pro oprávněného z věcného břemene a povinný z věcného břemene a všichni další vlastníci předmětného pozemku jsou povinni je strpět.

Článek IV.

Věcné břemeno se zřizuje bezplatně.

Článek V.

Správní poplatek k návrhu na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava se zavazuje uhradit oprávněný z věcného břemene.

Článek VI.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad věcného břemene pro oprávněného z věcného břemene dle této smlouvy podají společně.

Článek VII.

Uzavřením této smlouvy o zřízení věcného břemene pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná ve věci předmětu této smlouvy jak ústní, tak písemnou formou.

Tato smlouva vzniká a nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu dle této smlouvy pro oprávněného z věcného břemene do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.


Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží smluvní strany a zbývající čtyři vyhotovení jsou určena Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o vkladu věcného břemene dle této smlouvy pro oprávněného z věcného břemene do katastru nemovitostí.

Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám srozumitelná, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 14.9.2010 usnesením číslo 2911/84. RM 10, odst. 1, písm. c).

V Opavě dne 15 -10- 2010

V Opavě dne 11.10.2010



za povinného z věcného břemene
Ing. Zbyněk Stanjura
primátor





za oprávněného z věcného břemene
Ing. arch. Omar Koleilat
předseda představenstva

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj
Katastrální pracoviště Opava

Vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. (č. j.)

V-7796/2010-806

Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne :

27.10.2010

Právní účinky vkladu vznikly ke dni :

21.10.2010



V Opavě dne 27.10.2010

Mgr. Lenka Pešlová

právník oddělení právních vztahů k nemovitostem

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2192-41/16

**o administrativní a obvyklé ceně pozemku č. parc. st. 129,
k. ú. Podvihov, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.**

Objednatel: TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, 746 38 Opava.

Účel ocenění: Pro převod vlastnictví.

Cenový předpis: Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhl. MF č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.



Vypracovala: Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 Opava.

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 14. 4. 2016

Datum místního šetření: 14. 4. 2016

Účastníci místního šetření: znalec.

V Opavě, dne 14. 4. 2016.

Tento posudek obsahuje 6 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění je pozemek č. parc. st. **129**, k. ú. Podvihov, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Pozemek č. parc. st. 129
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Podvihov
Počet obyvatel:	57.772

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 14. 4. 2016.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 382 ze dne 16. 3. 2016.
- Kopie katastrální mapy ze dne 14. 4. 2016.
- Úřední oceňování majetku 2016 (A. Bradáč, V. Scholzová, P. Krejčíř, CERM Brno 2015).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak je zřejmé z podkladů, vlastníkem oceňovaných nemovitostí bylo ke dni ocenění TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, 746 01 Opava.

6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o pozemek č. parc. st. **129** – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Podvihov, obec Opava. Pozemek se nachází v centrální části obce na ulici Polomská a je zastavěn stavbou č. p. 106 – obč. vyb., sloužící jako kulturní dům. V místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě. Jak je zřejmé z podkladů, na oceňovaném pozemku neváznou žádná věcná břemena.

7. Obsah posudku

- Pozemek č. parc. st. **129**, k. ú. Podvihov



B. Posudek I – cena administrativní

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. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemek č. parc. st. 129, k. ú. Podvihov

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1.380,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nem. stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - pozemek zastavěný stavbou č. p. 106 ve vlastnictví jiného subjektu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,870}$$

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 JFC	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP - Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na IS - Všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - Částečně dostupná	II	-0,01
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	II	0,00



$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,709}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,617}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Do 15 % včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{0,709}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = I_T * I_O * I_P = 0,870 * 1,000 * 0,709 = \mathbf{0,617}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1	1.380,-	0,617		851,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	st. 129	474,00	851,46	403.592,04
Stavební pozemek celkem			474,00		403.592,04

$$\text{Pozemek č. parc. st. 129, k. ú. Podvihov - zjištěná cena} = \mathbf{403.592,04 \text{ Kč}}$$



C. Rekapitulace administrativní ceny

Pozemky	
Pozemek č. parc. st. 129, k. ú. Podvihov	403.592,04 Kč
Pozemky celkem (po zaokrouhlení dle § 50 vyhl.):	403.590,00 Kč

D. Závěr posudku I

Celková administrativní cena pozemku činí ke dni odhadu:

403.590,- Kč

t.j.slovy **čtyřistatřítisícepětsetdevadesát** korunčeských



E. Posudek II – cena obvyklá

Pro cenové porovnání bylo využito údajů z vlastní databáze znalecké kanceláře VEGA consulting a byla provedena analýza trhu prostřednictvím realitní inzerce. Obdobně situovaných a obdobně využívaných pozemků srovnatelné velikosti existuje pro daný segment trhu velmi málo. Pro účely tohoto ocenění nebude v tomto konkrétním případě porovnávací hodnota použita, a to zejména s ohledem na absenci použitelných informací o prodeji srovnatelných pozemků v databázi znalce a v databázích spolupracujících realitních kancelářích. Dostatečný počet použitelných informací nebyl nalezen ani v realitní inzerci. Vzhledem k poloze pozemku a rovněž s ohledem na způsob jeho využití (stavba č. p. 106 – obč. vyb. stojící na předmětném pozemku slouží jako kulturní dům) lze však předpokládat, že se případná obvyklá cena pozemku bude zřejmě pohybovat kolem výše uvedené ceny administrativní.

F. Závěr posudku II

Celková obvyklá cena nemovitostí činí ke dni odhadu:

400.000,- Kč

t.j.slovy **čtyřistatisíc** korunčeských

V Opavě, dne 14. 4. 2016.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr.1365/99 pro základní obor:

- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,*
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.*

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2192-41/16 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2192-41/16.

Podpis znalce

Seznam příloh:

1. Výpis z KN
2. Kopie katastrální mapy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2016 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 724637 Podvihov

List vlastnictví: 382

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava	00032417	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 129

474 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Podvihov, č.p. 106, obč.vyb, LV 270

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozsudek soudu o určení právního vztahu - vlastnictví 26C-140/2006 -192 Okresního soudu v Opavě ze dne 28.04.2011. Právní moc ke dni 17.05.2011.

Z-8753/2011-806

Pro: TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601
Opava

RČ/IČO: 00032417

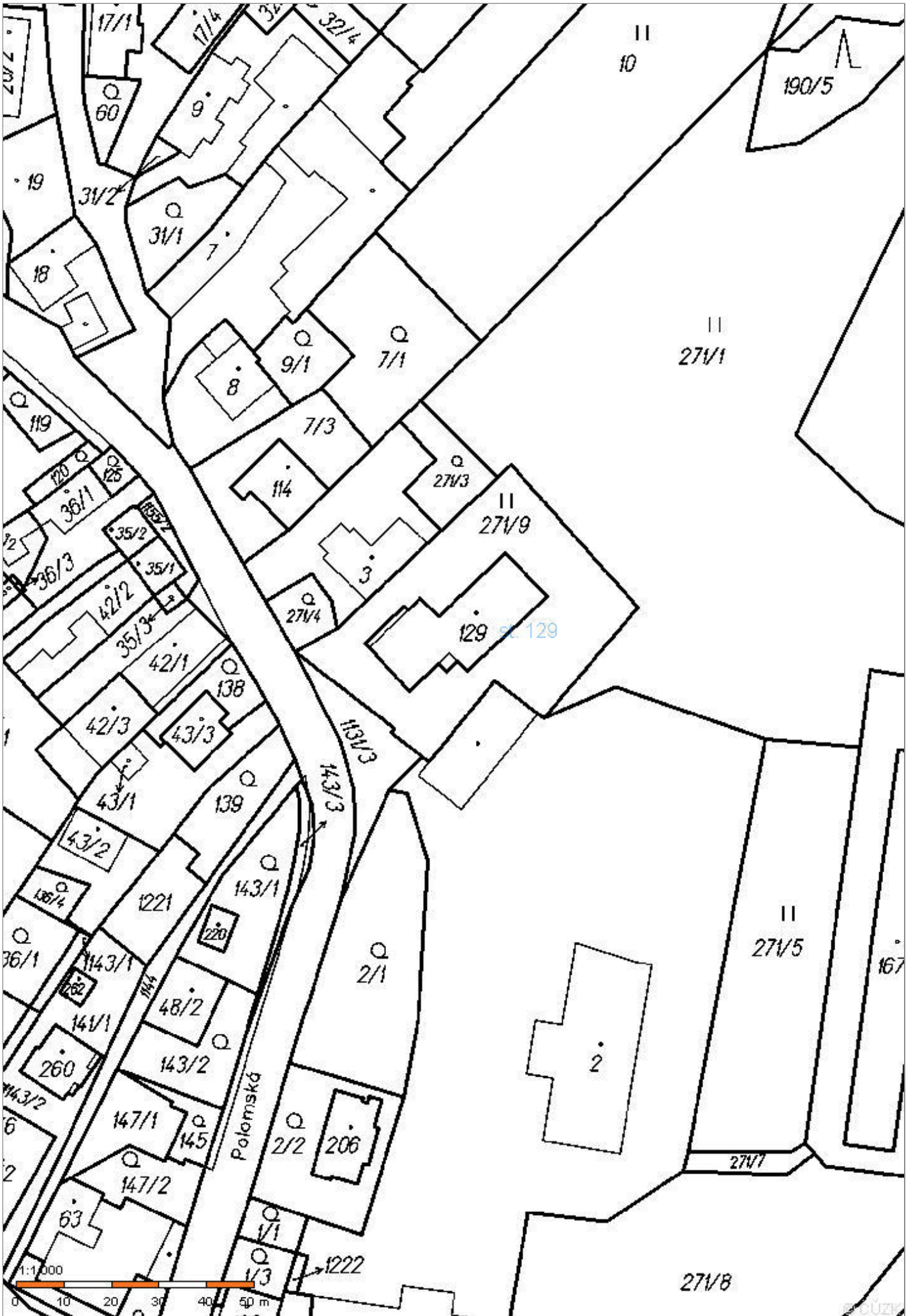
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.03.2016 08:27:06



ZNALECKÝ POSUDEK č. 2188-37/16

o administrativní a obvyklé ceně nemovitých věcí – stavba č. p. 79 na pozemku č. parc. st. 113 a stavba č. p. 80 na pozemku č. parc. st. 110/1, včetně příslušenství a pozemků č. parc. st. 113, č. parc. st. 110/1 a č. parc. 61/1, vše k. ú. Zlatníky u Opavy, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Objednatel: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava.

Účel ocenění: Pro převod vlastnictví.



Vypracovala: Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 Opava.

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 24. 3. 2016

Datum místního šetření: 24. 3. 2016

Účastníci místního šetření: znalec, zástupce objednatele.

V Opavě, dne 6. 4. 2016.

Tento posudek obsahuje 21 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení administrativní a obvyklé ceny nemovitých věcí – stavba č. p. **79** na pozemku č. parc. **st. 113** a stavba č. p. **80** na pozemku č. parc. **st. 110/1**, včetně příslušenství a pozemků č. parc. **st. 113**, č. parc. **st. 110/1** a č. parc. **61/1**, vše k. ú. Zlatníky u Opavy, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Ocenění je provedeno ke dni 24. 3. 2016, dle stavu, zjištěného při místním šetření na místě samém téhož dne, a to jednak cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (cena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.) a jednak cenou obvyklou.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Stavby č. p. 79 a č. p. 80 vč. přísl. a poz. č. parc. st. 113, č. parc. st. 110/1 a č. parc. 61/1
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Zlatníky u Opavy
Počet obyvatel:	57.772

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 24. 3. 2016 za přítomnosti zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 209 vyhotovený dne 16. 3. 2016.
- Kopie katastrální mapy ze dne 4. 4. 2016.
- Použitá literatura: - Úřední oceňování majetku (A. Bradáč, P. Krejčíř, V. Scholzová, CERM Brno, 2015).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z výpisu z KN LV č. 209, vlastníkem nemovitých věcí je ke dni ocenění TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, 746 01 Opava.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je stavba č. p. **79** situovaná na pozemku č. parc. **st. 113** (dříve sloužící jako prodejna smíšeného zboží) a stavba č. p. **80** situovaná na pozemku č. parc. **st. 110/1** (dříve uží-



vaná jako restaurace), včetně příslušenství (přípojky inženýrských sítí, žumpa, zpevněné plochy) a pozemků č. parc. st. 113, č. parc. st. 110/1 a č. parc. 61/1, vše k. ú. Zlatníky u Opavy, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Nemovitost se nachází v Opavě, městské části Zlatníky, na ulici 6. května. Jedná se 2 navazující zděné objekty dříve užívané jako prodejna smíšeného zboží a restaurace.

Jak bylo potvrzeno zástupcem vlastníka nemovitostí, stavba č. p. 79 (prodejna) byla užívána od roku 1974 a stavba č. p. 80 (restaurace) od roku 1975.

Předmětem ocenění jsou dále následující pozemky:

1. Pozemek č. parc. st. 113 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 209 m²
2. Pozemek č. parc. st. 110/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 266 m²
3. Pozemek č. parc. 61/1 – ost. plocha – ost. komunikace o výměře 1.251 m²

Co se týče přípojek inženýrských sítí, nemovitost je napojena na elektřinu, vodovod a dešťovou kanalizaci (není připojeno na plyn). Vytápění obou objektů je zajištěno z kotelny na tuhá paliva, umístěné v 1. PP objektu č. p. 79 (bývalá prodejna).

7. Obsah posudku

- Stavba č. p. 79 včetně příslušenství
- Stavba č. p. 80 včetně příslušenství
- Pozemky č. parc. st. 113, č. parc. st. 110/1 a č. parc. 61/1
- Trvalé porosty na č. parc. 61/1

B. Posudek I – cena administrativní

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. a č. 53/2016 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 nem. věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu	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 zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00



$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

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 JFC	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP - Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na IS - Všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - Částečně dostupná	II	-0,01
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,709}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,666}$$

Stavba č. p. 79 včetně příslušenství

Jedná se o přízemní, plně podsklepenou, zděnou stavbu, situovanou na pozemku č. parc. st. 113, k. ú. Zlatníky u Opavy.

Co se týče materiálového a konstrukčního provedení, jde o zděný objekt založený na základových pasech z betonu, vodorovné konstrukce mají rovný podhled. Stavba je zastřešena plochou, dvouplášťovou střechou, schody do sklepa jsou z monolitického betonu, povrchy podlah - převažuje keramická a teracová dlažba. Výplně otvorů dvoří dřevěná zdvojená okna (opatřená mřížemi) a kovové výkladce. Vnitřní dveře jsou dřevěné hladké plné, příp. prosklené. Popis dalšího vybavení objektu - viz tabulka výpočtu koef. K4. Stavba je v poměrně špatném technickém stavu, cca posledních 10 let není užívána, střešní konstrukce i svislé zdivo je narušeno dlouhodobým zatékáním dešťové vody do objektu (dle sdělení zástupce majitele nemovitosti byla střešní krytina již vyměněna). Ve stádiu před výměnou jsou všechny prvky krátkodobé životnosti, údržba stavby je dlouhodobě zanedbaná.

Co se týče dispozičního řešení objektu, v objektu se nacházejí následující místnosti:

Sklad 1: 22,03 m²
Sklad 2: 27,06 m²



Chodba: 5,84 m²
Kotelna: 34,89 m²
Sklad: 1,77 m²
Uhelna: 39,83 m²

UP (1. PP): 131,42 m²

Prodejna: 47,99 m²
Zádveří: 5,94 m²
Kancelář: 4,20 m²
Sklad 1: 5,02 m²
Sklad 2: 27,05 m²
Sklad 3: 17,85 m²
WC: 5,37 m²
Chodba: 7,73 m²

UP (1. NP): 121,15 m²

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Stavba č. p. 79 na č. parc. st. 113

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. PP	12,44*12,68+5,97*1,60	= 167,29
1. NP	12,44*12,68	= 157,74

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	ZP	KV	Součin
1. PP	167,29 m ²	3,02 m	505,22
1. NP	157,74 m ²	3,50 m	552,09
Součet	325,03 m²		1.057,31

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1.057,31 / 325,03 = 3,25 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 325,03 / 2 = 162,51 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
OPss	167,29*3,02+34,89*1,41	= 554,41 m ³
OPvs	157,74*(3,30+0,60)	= 615,19 m ³



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

Název	Typ	Obest. prostor
OP _{ss}	PP	554,41 m ³
OP _{vs}	NP	615,19 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1.169,60 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 včetně zemních prací:	betonové pasy včetně hydroizolace	S	100
2. Svislé konstrukce:	zdívo cca 45 cm	S	100
3. Stropy:	standard	S	100
4. Krov, střecha:	plochá dvouplášťová střecha	S	100
5. Krytiny střech:	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce:	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenná omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břízolit	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	standard	S	100
10. Schody:	betonové do sklepa	P	100
11. Dveře:	dřevěné hladké plné	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná zdvojená, kovové výkladce	S	100
14. Povrchy podlah:	dlažby	S	100
15. Vytápění:	ÚT na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	standard	S	100
18. Vnitřní vodovod:	rozvod studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	standard	S	100
20. Vnitřní plynovod:	není	C	100
21. Ohřev vody:	standard	S	100
22. Vybavení kuchyní:	není	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	standard	S	100
24. Výtahy:	nejsou	C	100
25. Ostatní:	standard	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100



Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy:	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha:	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody:	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře:	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,94
Koeficient vybavení K_4 :					0,9494



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.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací:	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,42			50,00	3,2100
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	100,00	1,00	15,30	16,11			50,00	8,0550
3. Stropy:	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,53			50,00	4,2650
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,53			80,00	5,2240
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,05			50,00	1,5250
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63			95,00	0,5985
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,69			85,00	6,5365
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,48			85,00	2,9580
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,37			95,00	3,2015
10. Schody:	P	2,70	100,00	0,46	1,24	1,31			85,00	1,1135
11. Dveře:	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,90			95,00	3,7050
13. Okna:	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,11			95,00	5,8045
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,48			95,00	3,3060
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,06			95,00	4,8070
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,21			95,00	5,8995
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32			95,00	0,3040
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,37			95,00	3,2015
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,27			95,00	3,1065
21. Ohřev vody:	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,11			95,00	2,0045
23. Vnitřní hyg. vybavení:	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,42			95,00	4,1990
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,63			95,00	4,3985
Opotřebení:										77,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2.669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9606
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9462
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9494
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5.074,26
Plná cena: 1.169,60 m ³ * 5.074,26 Kč/m ³	=	5.934.854,50 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 77,4 % /100)	*	0,226
Stavba č. p. 79 na č. parc. st. 113 - zjištěná cena	=	1.341.277,12 Kč



Přípojka vody

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm		
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222		
Délka:	10,00 m		
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):		*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	866,93
Plná cena: 10,00 m * 866,93 Kč/m		=	8.669,30 Kč

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 75,000 %		-	6.501,97 Kč
Přípojka vody - výchozí cena		=	2.167,32 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		*	1 / 2

Přípojka vody - zjištěná cena = 1.083,66 Kč

Žumpa

Venkovní úprava § 18:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu		
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223		
Výměra:	15,00 m ³ obestavěného prostoru		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]		=	2.300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]		=	5.846,83
Plná cena: 15,00 m ³ * 5.846,83 Kč/m ³		=	87.702,45 Kč

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 75,000 %		-	65.776,84 Kč
Žumpa - výchozí cena		=	21.925,61 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		*	1 / 2

Žumpa - zjištěná cena = 10.962,81 Kč

Zpevněná plocha z betonových dlaždic

Venkovní úprava § 18:	8.3.2. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3		
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211		
Výměra:	154,00 m ²		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]		=	260,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	641,21
Plná cena: 154,00 m ² * 641,21 Kč/m ²		=	98.746,34 Kč



Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 %	-	83.934,39 Kč
Zpevněná plocha z betonových dlaždic - výchozí cena	=	14.811,95 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

Zpevněná plocha z betonových dlaždic - zjištěná cena = 7.405,98 Kč

Zpevněná plocha z asfaltu

Venkovní úprava § 18:	8.4.3. Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	280,00 m ²
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	= 220,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	= 542,56
Plná cena: 280,00 m ² * 542,56 Kč/m ²	= 151.916,80 Kč

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 %	-	129.129,28 Kč
Zpevněná plocha z asfaltu - výchozí cena	=	22.787,52 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

Zpevněná plocha z asfaltu - zjištěná cena = 11.393,76 Kč

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Stavba č. p. 79 na č. parc. st. 113	=	1.341.277,12 Kč
Přípojka vody	=	1.083,66 Kč
Žumpa	=	10.962,81 Kč
Zpevněná plocha z betonových dlaždic	=	7.405,98 Kč
Zpevněná plocha z asfaltu	=	11.393,76 Kč

Nákladové ceny - celkem = 1.372.123,33 Kč

Ocenění staveb výnosovým způsobem

Jak je zřejmé z podkladů, v oceňované nemovité věci se nacházejí prodejní prostory včetně odpovídajícího skladového, technického a administrativního zázemí. Vzhledem k velmi špatnému technickému stavu je tato v současnosti pronajmutelná pouze jako sklad. Dosažitelné nájemné v daném místě činí pro prostory situované v 1. NP max. 400,- Kč/m². Po celkové rekonstrukci budov lze počítat se zvýšením výnosu z nemovitosti min. o 1/2. Prostory situované v 1. PP nejsou (s ohledem na jejich momentální technický stav) v současné době pronajmutelné.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %



Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. NP	121,15	400,-	4.038,33	48.460,-
Výnosy celkem				48.460,-

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 48.460,00 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 192.087,22 Kč

- výměra stavebního pozemku: 209,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 157,74 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 144.975,30 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 7.248,77 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

48.460,00 * 40 % - 19.384,00 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 21.827,23 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

48.460,- * 50% = 24.230,00 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 372.769,20 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

možnost zvýšení výnosu z nemovitosti po dokončení její celkové rekonstrukce

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1.372.123,33 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 372.769,20 Kč

Rozdíl R = 999.354,13 Kč

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

CV + 0.20 R = 572.640,03 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 572.640,03 Kč

Stavba č. p. 80 včetně příslušenství

Jedná se o přízemní, částečně podsklepenou, zděnou stavbu, situovanou na pozemku č. parc. st. 110/1, k. ú. Zlatníky u Opavy.

Co se týče materiálového a konstrukčního provedení, jde o zděný objekt založený na základových pasech z betonu, vodorovné konstrukce mají rovný podhled. Stavba je zastřešena plochou, dvouplášťovou střechou, schody do sklepa jsou z monolitického betonu, povrchy podlah - převážuje keramická a teracová dlažba. Výplně otvorů dvoří dřevěná zdvojená okna (opatřená mřížemi) a kovové výkladce. Vnitřní dveře jsou dřevěné hladké plné, příp. prosklené. Popis dalšího vybavení ob-



jektu - viz tabulka výpočtu koef. K4. Stavba je v poměrně špatném technickém stavu, cca posledních 10 let není užívána, střešní konstrukce i svislé zdivo je narušeno dlouhodobým zatékáním dešťové vody do objektu (dle sdělení zástupce majitele nemovitosti byla střešní krytina již vyměněna). Ve stádiu před výměnou jsou všechny prvky krátkodobé životnosti, údržba stavby je dlouhodobě zanedbaná.

Co se týče dispozičního řešení objektu, v objektu se nacházejí následující místnosti:

Chodba: 8,79 m²
Sklad 1: 3,25 m²
Sklad 2: 11,33 m²
Sklad 3: 9,57 m²

UP (1. PP): 32,94 m²

Restaurace: 49,50 m²
Extrovná: 14,66 m²
Zádveří: 5,90 m²
WC: 12,01 m²
Kuchyň: 13,84 m²
Sklad: 13,23 m²
WC: 6,79 m²
Chodba: 17,63 m²

UP (1. NP): 133,56 m²

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Stavba č. p. 80 na č. parc. st. 110/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. PP	(32,94+10,84)/0,80	= 54,72
1. NP	12,67*12,95	= 164,08

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	ZP	KV	Součin
1. PP	54,72 m ²	2,90 m	158,69
1. NP	164,08 m ²	3,60 m	590,69
Součet	218,80 m²		749,38

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 749,38 / 218,80 = 3,42 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 218,80 / 2 = 109,40 m²



Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OPss	54,73*2,90	=	158,72 m ³
OPvs	164,08*(3,40+0,60)	=	656,32 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
OPss	PP	158,72 m ³
OPvs	NP	656,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		815,04 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 včetně zemních prací:	betonové pasy včetně hydroizolace	S	100
2. Svislé konstrukce:	zdivo cca 45 cm	S	100
3. Stropy:	standard	S	100
4. Krov, střecha:	plochá dvouplášťová střecha	S	100
5. Krytiny střech:	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce:	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenná omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břízolit	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	standard	S	100
10. Schody:	betonové do sklepa	P	100
11. Dveře:	dřevěné hladké plné	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná zdvojená, kovové výkladce	S	100
14. Povrchy podlah:	dlažby	S	100
15. Vytápění:	ÚT na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	standard	S	100
18. Vnitřní vodovod:	rozvod studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	standard	S	100
20. Vnitřní plynovod:	není	C	100
21. Ohřev vody:	standard	S	100
22. Vybavení kuchyní:	není	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	standard	S	100
24. Výtahy:	nejsou	C	100
25. Ostatní:	standard	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100



Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy:	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha:	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody:	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře:	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,94
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9494



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.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací:	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,42			50,00	3,2100
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	100,00	1,00	15,30	16,11			50,00	8,0550
3. Stropy:	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,53			50,00	4,2650
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,53			80,00	5,2240
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,05			50,00	1,5250
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63			95,00	0,5985
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,69			85,00	6,5365
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,48			85,00	2,9580
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,37			95,00	3,2015
10. Schody:	P	2,70	100,00	0,46	1,24	1,31			85,00	1,1135
11. Dveře:	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,90			95,00	3,7050
13. Okna:	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,11			95,00	5,8045
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,48			95,00	3,3060
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,06			95,00	4,8070
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,21			95,00	5,8995
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32			95,00	0,3040
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,37			95,00	3,2015
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,27			95,00	3,1065
21. Ohřev vody:	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,11			95,00	2,0045
23. Vnitřní hyg. vybavení:	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,42			95,00	4,1990
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,63			95,00	4,3985
Opotřebení:										77,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2.669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9803
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9140
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9494
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5.002,10
Plná cena: 815,04 m ³ * 5.002,10 Kč/m ³	=	4.076.911,58 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 77,4 % /100)	*	0,226
Stavba č. p. 80 na č. parc. st. 110/1 - zjištěná cena	=	921.382,02 Kč



Přípojka vody

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm		
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222		
Délka:	10,00 m		
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):		*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	866,93
Plná cena: 10,00 m * 866,93 Kč/m		=	8.669,30 Kč

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 75,000 %	-	6.501,97 Kč
Přípojka vody - výchozí cena	=	2.167,32 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

Přípojka vody - zjištěná cena = 1.083,66 Kč

Žumpa

Venkovní úprava § 18:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu		
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223		
Výměra:	15,00 m ³ obestavěného prostoru		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]		=	2.300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]		=	5.846,83
Plná cena: 15,00 m ³ * 5.846,83 Kč/m ³		=	87.702,45 Kč

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 75,000 %	-	65.776,84 Kč
Žumpa - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	21.925,61 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

Žumpa - zjištěná cena = 10.962,81 Kč

Zpevněná plocha z betonových dlaždic

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.2. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3		
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211		
Výměra:	154,00 m ²		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]		=	260,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	641,21
Plná cena: 154,00 m ² * 641,21 Kč/m ²		=	98.746,34 Kč



Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 %	-	83.934,39 Kč
Zpevněná plocha z betonových dlaždic - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	14.811,95 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Zpevněná plocha z betonových dlaždic - zjištěná cena	=	7.405,98 Kč

Zpevněná plocha z asfaltu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.3. Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	280,00 m ²
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	= 220,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	= 542,56
Plná cena: 280,00 m ² * 542,56 Kč/m ²	= 151.916,80 Kč

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 %	-	129.129,28 Kč
Zpevněná plocha z asfaltu - výchozí cena	=	22.787,52 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Zpevněná plocha z asfaltu - zjištěná cena	=	11.393,76 Kč

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Stavba č. p. 80 na č. parc. st. 110/1 včetně příslušenství	=	921.382,02 Kč
Přípojka vody	=	1.083,66 Kč
Žumpa	=	10.962,81 Kč
Zpevněná plocha z betonových dlaždic	=	7.405,98 Kč
Zpevněná plocha z asfaltu	=	11.393,76 Kč

Nákladové ceny - celkem = 952.228,23 Kč

Ocenění staveb výnosovým způsobem

Jak je zřejmé z podkladů, v oceňované nemovité věci se nacházejí prodejní prostory včetně odpovídajícího skladového, technického a administrativního zázemí. Vzhledem k velmi špatnému technickému stavu je tato v současnosti pronajmutelná pouze jako sklad. Dosažitelné nájemné v daném místě činí pro prostory situované v 1. NP max. 400,- Kč/m². Po celkové rekonstrukci budov lze počítat se zvýšením výnosu z nemovitosti min. o 1/2. Prostory situované v 1. PP nejsou (s ohledem na jejich momentální technický stav) v současné době pronajmutelné.



Druh objektu:	Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. NP	133,56	400,-	4.452,-	53.424,-
Výnosy celkem				53.424,-

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 53.424,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	244.475,28 Kč
- výměra stavebního pozemku:	266,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	164,08 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	150.802,65 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 7.540,13 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

53.424,00 * 40 % - 21.369,60 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 24.514,27 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

53.424,- * 50% = 26.712,- Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 410.953,80 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C): možnost zvýšení výnosu z nemovitosti po dokončení její celkové rekonstrukce

Ocenění nákladovým způsobem CN = 952.228,23 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 410.953,80 Kč

Rozdíl R = 541.274,43 Kč

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

CV + 0.20 R = 519.208,69 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 519.208,69 Kč



Pozemky č. parc. st. 113, č. parc. st. 110/1 a č. parc. 61/1

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 0,709

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,709 = 0,666

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky 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	1.380,-	0,666		919,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	st. 113	209,00	919,08	192.087,72
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	st. 110/1	266,00	919,08	244.475,28
§ 4 odst. 1	ost. plocha-jiná plocha	61/1	1.251,00	919,08	1.149.769,08
Stavební pozemky celkem			1.726,00 m ²		1.586.332,08

Pozemky č. parc. st. 113, st. 110/1 a 61/1 - zjištěná cena = 1.586.332,08 Kč



Trvalé porosty na č. parc. 61/1

Jedná se o 2 okrasné stromy - lípa srdčitá o stáří cca 40 let, rostoucí na pozemku č. parc. 61/1, k. ú. Zlatníky u Opavy. Stromy jsou neudržované, pěstebně nedotčené - zohledněno příslušnými srážkami. Ostatní porosty nacházející se na tomto pozemku jsou zjevně velmi výrazně poškozené, neudržované, dle mého názoru bezcenné.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název		Stáří	Počet / Výměra	
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
lípa srdčitá		45 roků	2,00 ks	
Listnaté stromy III	40.160,-	- 75 %	10.040,-	20.080,-
Součet:				20.080,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	22.088,- Kč

Trvalé porosty na č. parc. 61/1 - zjištěná cena = 22.088,- Kč

C. Rekapitulace administrativní ceny

Stavba č. p. 79 včetně příslušenství - celkem: 572.640,03 Kč

Stavba č. p. 80 včetně příslušenství - celkem: 519.208,69 Kč

Pozemky č. parc. st. 113, st. 110/1 a 61/1 (vč. porostů) - celkem: 1.608.420,10 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 2 700 268,80 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 50 činí 2 700 270,00 Kč

D. Závěr posudku č. I

Celková administrativní cena nemovitostí, zjištěná ke dni odhadu, činí:

2.700.270,- Kč

t.j.slovy **dvamiliony sedmsettisícdevětšedesát korun českých**



E. Posudek II – cena obvyklá

Pro účely stanovení ceny obvyklé byla provedena analýza trhu prostřednictvím vlastní databáze znalecké kanceláře a databází spolupracujících realitních kanceláří a rovněž prostřednictvím realitní inzerce. Obdobně situovaných nemovitostí srovnatelného typu, jež by byly v přibližně stejném technickém stavu a jejichž velikost by byla srovnatelná, existuje pro daný segment trhu velmi málo. V posledních letech se s obdobnými nemovitostmi v dané lokalitě obchoduje minimálně. K dispozici je minimum použitelných dat, porovnávací metoda není proto použita. Poptávka po nemovitostech podobného typu je v daném místě nižší než nabídka, obdobná situace je i v oblasti pronájmu. S ohledem na poměrně špatný technický stav staveb (nutnost celkové rekonstrukce, stavby není v současné době možno užívat k jejich původnímu účelu) se lze domnívat, že se případná obvyklá cena nemovité věci jako celku bude pravděpodobně pohybovat okolo výše uvedené ceny administrativní.

F. Závěr posudku II

Celková obvyklá cena nemovitých věcí činí ke dni odhadu:

2.700.000,- Kč

t.j.slovy **dvamilióny sedmsettisíc** korunčeských

V Opavě, dne 6. 4. 2016.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr.1365/99 pro základní obor:

- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,*
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.*

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2188-37/16 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2188-37/16.

Podpis znalce

- Přílohy:
1. Výpis z KN
 2. Kopie katastrální mapy
 3. Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2016 08:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 793230 Zlatníky u Opavy

List vlastnictví: 209

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava	00032417	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 110/1	266	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Zlatníky, č.p. 80, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 110/1					
St. 113	209	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Zlatníky, č.p. 79, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113					
61/1	1251	ostatní plocha	ostatní komunikace		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 110/1

Z-3822/2015-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Hospodářská smlouva ze dne o odevzdání nár. majetku do TU Fin 76/21/78 ze dne 12.05.1982.

POLVZ:24/1982

Z-15300024/1982-806

Pro: TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 00032417

- o Hospodářská smlouva 17/1975 HS ZE DNE 4.12.1975.

POLVZ:3/1983

Z-15300003/1983-806

Pro: TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 00032417

- o Hospodářská smlouva 19/1974 HS ZE DNE 28.11.1974.

POLVZ:3/1983

Z-15300003/1983-806

Pro: TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 00032417

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2016 08:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 793230 Zlatníky u Opavy

List vlastnictví: 209

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Rozsudek soudu o určení právního vztahu 26C-140/2006 -81 Okresního soudu v Opavě ze dne 25.10.2006. Právní moc ke dni 27.12.2007.

Z-338/2008-806

Pro: TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601
Opava

RČ/IČO: 00032417

- o Rozsudek soudu o určení právního vztahu 26C-140/2006 -205 Okresního soudu v Opavě ze dne 25.09.2012. Právní moc ke dni 13.11.2012.

Z-15714/2012-806

Pro: TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601
Opava

RČ/IČO: 00032417

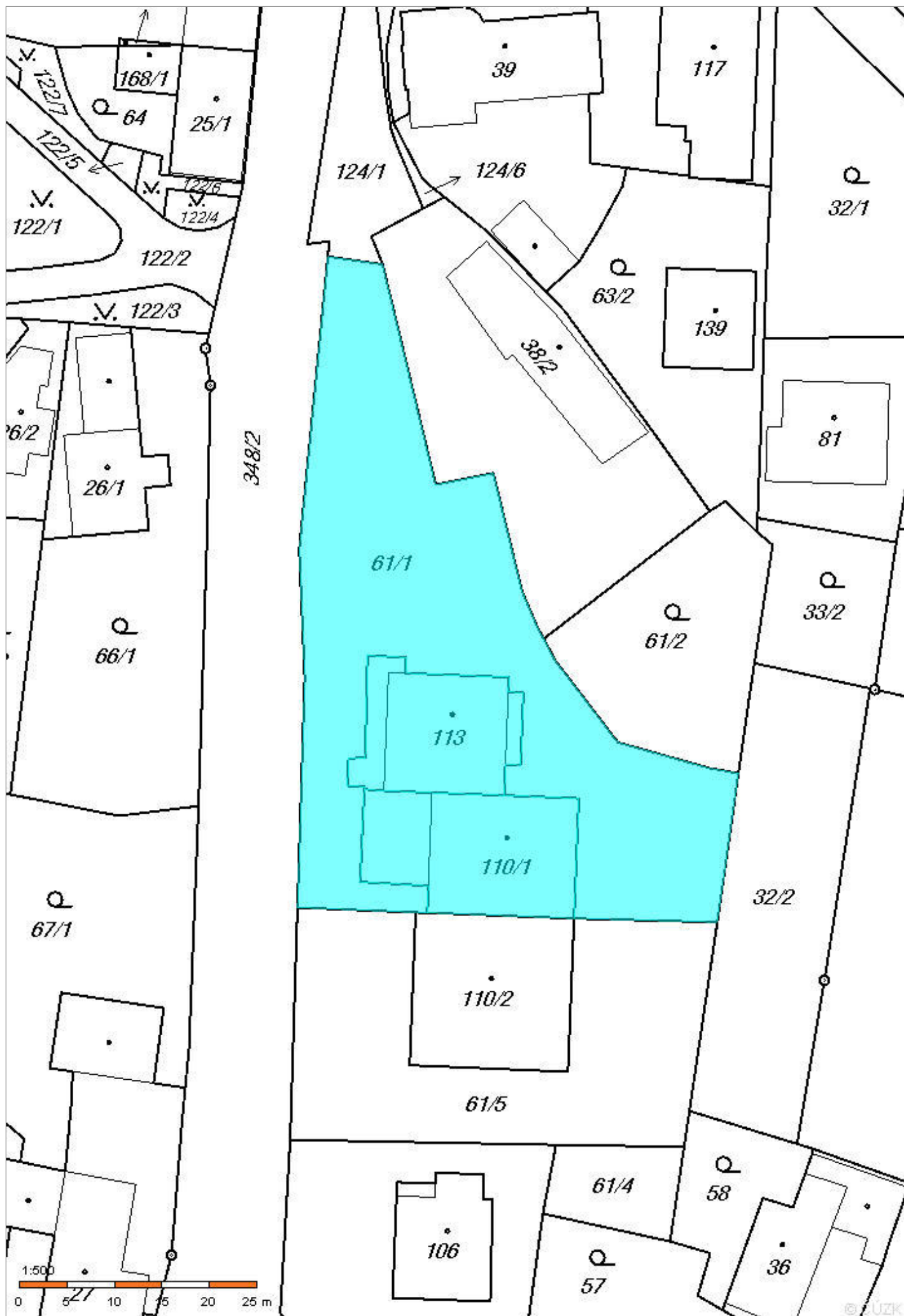
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.03.2016 08:30:20



FOTODOKUMENTACE – str. 1



Stavba č. p. 79 – pohled JZ



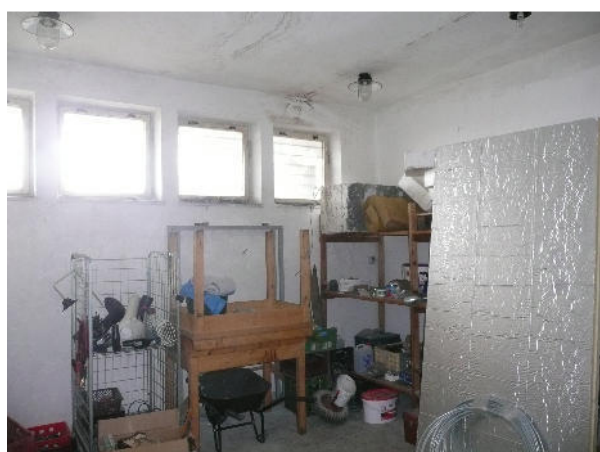
Stavba č. p. 79 – pohled SZ



Stavba č. p. 79 – pohled S



Stavba č. p. 79 - interiér



Stavba č. p. 79 – interiér



Stavba č. p. 79 - interiér

FOTODOKUMENTACE – str. 2



Stavba č. p. 80 – pohled JZ



Stavba č. p. 80 – pohled SV



Stavba č. p. 80 – interiér



Stavba č. p. 80 – interiér



Stavba č. p. 80 – interiér



Stavba č. p. 80 - interiér