

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 414-02/18

o ceně nemovitosti - pozemku p.č. 310/2 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou občanské vybavenosti č.p. 115, pozemku p.č. 310/9 - ostatní plocha-manipulační plocha, pozemku p.č. 310/10 - ostatní plocha-manipulační plocha a části pozemku p.č. 311/12 - ostatní plocha-ostatní komunikace v k.ú. Malé Hoštice, obci Opava, kraj Moravskoslezský



**Objednavatel znaleckého posudku:**

Rozvoj, stavební bytové družstvo, IČO: 00053104  
U Cukrovaru 1282/9  
747 05 Opava-Kateřinky

**Účel znaleckého posudku:**

zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 23.1.2018 znalecký posudek vypracovala:



Počet stran 26 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě 5.2.2018

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé (tržní) ceny nemovitosti:

- pozemek p.č. 310/2 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou občanské vybavenosti č.p. 115
- pozemek p.č. 310/9 - ostatní plocha-manipulační plocha
- pozemku p.č. 310/10 - ostatní plocha-manipulační plocha
- části pozemku p.č. 311/12 - ostatní plocha-ostatní komunikace o výměře 187m<sup>2</sup>

### **2. Základní informace**

Adresa předmětu ocenění: Družstevní 115/20  
LV: 613  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Opava  
Katastrální území: Malé Hoštice  
Počet obyvatel: 57 387  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 179,00 Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.1.2018 za přítomnosti Ing. Michala Kaluži.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Informace z KN LV č. 116  
Územní plán Statutárního města Opava  
Projektová dokumentace stávajícího stavu z r. 2012  
Výsledky prohlídky a zaměření nemovitosti  
Informace z inzerce nemovitostí

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 74601 Opava, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemků: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 74601 Opava, vlastnictví: výhradní

### **6. Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovitosti se nachází v městské části Malé Hoštice, na ul. Družstevní 20. V okolí se nachází převážně zástavba rodinných domů. Přístup k objektu je po ul. Družstevní a z ulice U Kaple. V KN je objekt evidovaný jako stavba občanské vybavenosti. Původně objekt sloužil jako stáje pro dobytek. V současné době slouží stavba částečně jako sklady, v další části je prodejna jezdeckých potřeb s kanceláří a hygienickým zázemím. Podkroví je bez využití.

Dle územního plánu je stavba v ploše zástavby smíšené obytné venkovské.

Stavba je jednopodlažní s podkrovím a má obdélníkový t a není podsklepená.

Základy jsou betonové, nosné konstrukce jsou z cihelného nebo ze smíšeného zdiva nebo ocelové sloupy. Stropy jsou cihelné klenby. Krov je dřevěný s krytinou plechovou nebo z osinkocementových šablon. Omítky vnitřní i venkovní jsou hladké. Na WC a v umývárně je keramický obklad. Podlahy jsou betonové mazaniny, v části s prodejnou keramické dlažby. Okna jsou jednoduchá ocelová a plastová. Dveře jsou hladké. Vrata dřevěná. Ve stavbě rozvod elektřiny. V části stavby je pak i rozvod

vody, kanalizace a plynu. Stavba má bleskosvod. V části s prodejnou je ústřední vytápění, a hygienické zařízení s WC a umývárnou.

Stáří stavby nebylo přesně zjištěno. Dle konstrukčního systému odhaduji stáří na 80let. Většina prvků stavby je původní. Pouze krytina je novější a její stáří dohaduji na cca 50 let.

Přibližně před 20ti lety byla budova částečně rekonstruována a to cca z 1/2. Při této rekonstrukci byla zřízena prodejny a část skladových prostor. Na rekonstruované části je nový krov a krytina, vnitřní i vnější omítky, okna, dveře a vrata, podlahy, vytápění rozvody kanalizace, vody a elektřiny.

Stavba je v dobrém technickém stavu, který odpovídá stáří a provedené částečné rekonstrukci. Stavba je dobře udržovaná. Stavby nevykazuje žádné statické vady nebo poškození. Pouze krov v rekonstruované části je částečně napadený dřevokaznými houbami a škůdci. Na stěnách je místy patrný vliv působení zemní vlhkosti.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

1. Ocenění administrativní cenou
2. Ocenění obvyklou (tržní) cenou

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **1. Ocenění administrativní cenou**

#### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020$$

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

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

Index polohy

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45

2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,03
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha	I	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,437$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,446$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,437$$

### 1. Budova občanské vybavenosti

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc není součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP - hlavní stavba	11,77*70,46	=	829,31
1.NP - přístavba	8,55*12,20	=	104,31
Přístavba	5,90*3,89	=	22,95
2.NP - hlavní stavba	11,70*70,46	=	824,38
	11,70*70,46	=	824,38
2,NP - přístavba	8,55*12,20	=	104,31
	8,55*12,20	=	104,31

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP - hlavní stavba	829,31	4,23	4,23	3 507,98
1.NP - přístavba	104,31	4,06	4,06	423,50
Přístavba	22,95	3,80	3,80	87,21
2.NP - hlavní stavba	824,38	0,83	0,83	684,24
	824,38	4,00	0,83	684,24

2.NP - přístavba	104,31	1,13	1,13	117,87
Součet	104,31	3,09	1,13	117,87
	<b>2 813,95</b>			<b>5 622,90</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $5\,622,90 / 2\,813,95 = 2,00\text{ m}$   
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $2\,813,95 / 5 = 562,79\text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměř

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP - hlavní stavba	$(11,77*70,46)*(4,23)$	=	3 508,00 m <sup>3</sup>
1.NP - přístavba	$(8,55*12,20)*(4,06)$	=	423,50 m <sup>3</sup>
Přístavba	$(5,90*3,89)*(3,80)$	=	87,21 m <sup>3</sup>
2.NP - hlavní stavba	$(11,70*70,46)*(0,83)$	=	684,24 m <sup>3</sup>
	$(11,70*70,46)*(4,00/2)$	=	1 648,76 m <sup>3</sup>
2,NP - přístavba	$(8,55*12,20)*(1,13)$	=	117,87 m <sup>3</sup>
	$(8,55*12,20)*(3,09/2)$	=	161,16 m <sup>3</sup>
vikýř	$2*((0,62*2,10*1,10*1/2)+(1,24*2,10*1,10*1/2)+(1,24*2,10*1,10*1/6))$	=	5,25 m <sup>3</sup>
	$9*((0,83*2,75*1,29*1/2)+(2,75*1,64*1,29*1/2)+(1,64*2,75*1,40*1/6))$	=	48,90 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP - hlavní stavba	NP	3 508,00 m <sup>3</sup>
1.NP - přístavba	NP	423,50 m <sup>3</sup>
Přístavba	NP	87,21 m <sup>3</sup>
2.NP - hlavní stavba	NP	684,24 m <sup>3</sup>
	NP	1 648,76 m <sup>3</sup>
2,NP - přístavba	NP	117,87 m <sup>3</sup>
	NP	161,16 m <sup>3</sup>
vikýř	NP	5,25 m <sup>3</sup>
	NP	48,90 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>6 684,89 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	keramické, cihelné klenby	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	50
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	50
5. Krytiny střech	plechová	S	50

5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	50
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	50
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	50
8. Úprava vnějších povrchů	hladké	S	50
8. Úprava vnějších povrchů	hladké	S	50
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	50
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	50
10. Schody	kovové	P	50
10. Schody	chybí	C	50
11. Dveře	chybí	C	50
11. Dveře	hladké plné dveře	S	50
12. Vrata	dřevěná	S	50
12. Vrata	dřevěná	S	50
13. Okna	jednoduchá	P	50
13. Okna	plastová	S	50
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	50
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	50
15. Vytápění	chybí	C	50
15. Vytápění	plynové	S	50
16. Elektroinstalace	světelná	P	50
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	50
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	50
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	50
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	50
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	50
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	50
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	50
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	50
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	50
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	50	1,00	3,10
4. Krov, střecha	S	6,20	50	1,00	3,10
5. Krytiny střech	S	2,20	50	1,00	1,10
5. Krytiny střech	S	2,20	50	1,00	1,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	50	0,46	1,33
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	50	1,00	2,90

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50	1,00	1,60
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50	1,00	1,60
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	50	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	50	1,00	0,40
10. Schody	P	3,10	50	0,46	0,71
10. Schody	C	3,10	50	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	50	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	50	1,00	1,60
12. Vrata	S	0,30	50	1,00	0,15
12. Vrata	S	0,30	50	1,00	0,15
13. Okna	P	5,20	50	0,46	1,20
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
14. Povrchy podlah	P	2,90	50	0,46	0,67
14. Povrchy podlah	S	2,90	50	1,00	1,45
15. Vytápění	C	3,80	50	0,00	0,00
15. Vytápění	S	3,80	50	1,00	1,90
16. Elektroinstalace	P	6,40	50	0,46	1,47
16. Elektroinstalace	S	6,40	50	1,00	3,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	50	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	50	1,00	1,10
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	50	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	50	1,00	1,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	50	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	50	0,46	0,39
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	50	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	50	1,00	1,45
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,17
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,7717

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100,00	1,00	8,30	10,75	80	175	45,71	4,9138
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100,00	1,00	21,40	27,73	80	140	57,14	15,8449
3. Stropy	S	11,30	100,00	1,00	11,30	14,64	80	140	57,14	8,3653
4. Krov, střecha	S	6,20	50,00	1,00	3,10	4,01	80	90	88,89	3,5645
4. Krov, střecha	S	6,20	50,00	1,00	3,10	4,02	20	90	22,22	0,8932
5. Krytiny střech	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,43	50	60	83,33	1,1916
5. Krytiny střech	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,43	20	60	33,33	0,4766
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,78	20	100	20,00	0,1560
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	50,00	0,46	1,33	1,72	80	80	100,00	1,7200
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	50,00	1,00	2,90	3,76	20	50	40,00	1,5040



8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	2,07	50	50	100,00	2,0700
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	2,07	20	50	40,00	0,8280
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	50,00	1,00	0,40	0,52	20	30	66,67	0,3467
10. Schody	P	3,10	50,00	0,46	0,71	0,92	50	80	62,50	0,5750
11. Dveře	S	3,20	50,00	1,00	1,60	2,07	20	30	66,67	1,3801
12. Vrata	S	0,30	50,00	1,00	0,15	0,19	80	80	100,00	0,1900
12. Vrata	S	0,30	50,00	1,00	0,15	0,19	20	40	50,00	0,0950
13. Okna	P	5,20	50,00	0,46	1,20	1,56	80	80	100,00	1,5600
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,37	20	50	40,00	1,3480
14. Povrchy podlah	P	2,90	50,00	0,46	0,67	0,87	80	80	100,00	0,8700
14. Povrchy podlah	S	2,90	50,00	1,00	1,45	1,88	20	30	66,67	1,2534
15. Vytápění	S	3,80	50,00	1,00	1,90	2,46	20	30	66,67	1,6401
16. Elektroinstalace	P	6,40	50,00	0,46	1,47	1,90	80	80	100,00	1,9000
16. Elektroinstalace	S	6,40	50,00	1,00	3,20	4,15	20	30	66,67	2,7668
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,39	20	30	66,67	0,2600
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,43	20	30	66,67	0,9534
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	50,00	1,00	1,00	1,30	20	30	66,67	0,8667
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	50,00	0,46	0,39	0,51	20	30	66,67	0,3400
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	50,00	1,00	1,45	1,88	20	30	66,67	1,2534
<b>Opotřebení:</b>										<b>59,1 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9317
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,3500
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7717
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 044,43</b>
<b>Plná cena:</b> 6 684,89 m <sup>3</sup> * 6 044,43 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>40 406 349,66 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 59,1 % /100)	*	0,409
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>16 526 197,01 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,446
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>7 370 683,87 Kč</b>
<b>Budova občanské vybavenosti - zjištěná cena</b>	=	<b>7 370 683,87 Kč</b>

### 2. Pozemek p.č. 310/2 - zastavěná plocha a nádvoří

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,000

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,437

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

#### Název znaku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,437 = 0,437$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 179,-	0,437		515,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	310/2	870	515,22	448 241,40
Stavební pozemek - celkem			870		<b>448 241,40</b>

**Pozemek p.č. 310/2 - zastavěná plocha a nádvoří - zjištěná cena = 448 241,40 Kč**

### 3. Pozemek p.č. 310/9 - ostatní plocha-manipulační plocha

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,437$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,437 = 0,437$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 179,-	0,437		515,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	310/9	982	515,22	505 946,04
Stavební pozemek - celkem			982		<b>505 946,04</b>

Pozemek p.č. 310/9 - ostatní plocha-manipulační plocha - zjištěná = 505 946,04 Kč  
cena

#### 4. Pozemek p.č. 310/10 - ostatní plocha-manipulační plocha

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,437$

##### 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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,437 = 0,437$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny

odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 179,-	0,437		515,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	310/10	414	515,22	213 301,08
Stavební pozemek - celkem			414		<b>213 301,08</b>

**Pozemek p.č. 310/10 - ostatní plocha-manipulační plocha - zjištěná = 213 301,08 Kč**  
cena

#### 5. Pozemek p.č. 311/12 (část pozemku) - ostatní plocha-ostatní komunikace

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>			
§ 4 odst. 3	1 179,-	0,255 1,000	300,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	311/12	187	300,65	56 221,55
Ostatní stavební pozemek - celkem			187		<b>56 221,55</b>

**Pozemek p.č. 311/12 (část pozemku) - ostatní plocha-ostatní komunikace - zjištěná cena** = **56 221,55 Kč**

### Ocenění administrativní cenou – rekapitulace

1. Budova občanské vybavenosti	7 370 683,90 Kč
2. Pozemek p.č. 310/2	448 241,40 Kč
3. Pozemek p.č. 310/9	505 946,00 Kč
4. Pozemek p.č. 310/10	213 301,10 Kč
5. Pozemek p.č. 311/12	56 221,60 Kč

**Zjištěná administrativní cena - celkem** **8 594 394,00 Kč**

## 2. Ocenění cenou tržní

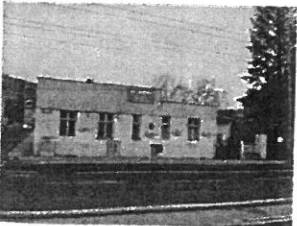
### Metodika


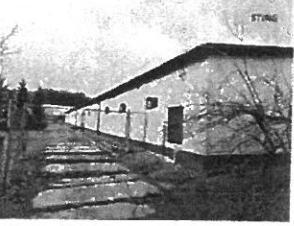


Pro porovnání byly z inzerce realitních kanceláří vybrány obdobné nemovitosti – stavby pro výrobu a skladování v Opavě a okolí. Vybrané nemovitosti byly ohodnoceny koeficientem polohy, koeficientem kvality nabídky a podle příslušenství. V hodnocení kvality nabídky byla zhodnocena zejména velikost pozemku se stavbou, možnost dopravní obslužnosti a technický stav objektu. Koeficientem příslušenství bylo hodnoceno technické vybavení. Oceňovaná nemovitost byla hodnocena výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.

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

Z takto upravených cen srovnávaných nemovitostí byla vypočtena průměrná cena za 1m<sup>2</sup> užitné plochy stavby, která byla určena jako jednotková cena nemovitosti.

### Přehled porovnávaných nemovitostí

	<p>A) Opava, Jánská  Plocha 1 271 m<sup>2</sup>, UP 800 m<sup>2</sup>  Výrobní sušenek, dobrý stav, k rekonstrukci, parkování, přístup z ulice, jedno podlažní  Cena 4 406,- Kč/m<sup>2</sup></p>
---	---

	<p>B) Opava, Provaznická  Plocha 1000 m<sup>2</sup>, UP 500 m<sup>2</sup>  Bývalá sodovkárna, v centru, budova, přístřešek, půdy, napojení na inž.sítě, dobrý stav, nutné úpravy, omezené parkování, studie na wellness  Cena 5 980,- Kč/m<sup>2</sup></p>
	<p>C) Štáblovice  plocha 7 288 m<sup>2</sup>, UP 2 020 m<sup>2</sup>  zemědělský areál, plochy a skladové haly, jedna hala chlazená, zpevněné plochy, napojení na inž.sítě, parkování  Cena 3 911,- Kč/m<sup>2</sup></p>
	<p>D) Opava, Jaktař  Plocha 4 386 m<sup>2</sup>, UP 2 625 m<sup>2</sup>  Areál bývalé STS, sklady, napojení na inž.sítě,  Cena 6 020,- Kč/m<sup>2</sup></p>
	<p>E) Opava, Rybářská  Plocha 4 709 m<sup>2</sup>, UP 7 121 m<sup>2</sup>  Výrobní a skladový areál, kanceláře, po celkové rekonstrukci v r. 97, parkování, vrátnice, nákladní výtahy  Cena 4 353,- Kč/m<sup>2</sup></p>

### Porovnání cen

č.	Místo	plocha (m <sup>2</sup> )	UP (m <sup>2</sup> )	cena z inzerce za 1m <sup>2</sup>	lokalita	nabídka	příslušenství	upravená cena za 1 m <sup>2</sup> UP	dosažitelná cena za 1m <sup>2</sup>
A	Opava, Jánská	1 271	800	4 406,00 Kč	1,10	1,30	1,20	2 567,60 Kč	2 182,46 Kč
B	Opava, Provaznická	1 000	500	5 980,00 Kč	1,20	1,10	1,00	4 530,30 Kč	3 850,76 Kč
C	Štáblovice	7 288	2 020	3 911,00 Kč	0,90	1,20	1,20	3 017,75 Kč	2 565,08 Kč
D	Opava, Jaktař	4 386	2 625	6 020,00 Kč	1,00	1,30	1,30	3 562,13 Kč	3 027,81 Kč
E	Opava, Rybářská	4 709	7 121	4 353,00 Kč	1,10	1,40	1,30	2 174,33 Kč	1 848,18 Kč

### Stanovení jednotková cena

$$(2\ 182,46 + 3\ 850,76 + 2\ 565,08 + 3\ 027,81 + 1\ 848,18) / 5 = 13\ 474,29 / 5 = 2\ 694,86$$

### Stanovená jednotková cena

2 694,86 Kč/m<sup>2</sup>

**Ocenění nemovitosti**

Užitná plocha stavby: 956,57 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena: 2 694,86 Kč /m<sup>2</sup>  
956,57 m<sup>2</sup> x 2 694,86 Kč /m<sup>2</sup> = 2 577 820,15 Kč

**Stanovená obvyklá (tržní) cena nemovitosti** **2 577 820,15 Kč**

## C. REKAPITULACE

### 1. Administrativní cena nemovitosti

Zjištěná celková cena nemovitosti

8 594 394,00 Kč

**Výsledná cena nemovitosti zaokrouhlená podle § 50**

**8 594 390,00 Kč**

*Slovy: osmmiliónůpětsetdevadesátčtyřitisícetřístadevadesát korun českých*

### 2. Obvyklá (tržní) cena nemovitosti

Stanovená celková cena nemovitosti

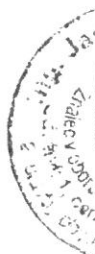
2 577 820,15 Kč

**Výsledná cena nemovitosti zaokrouhlená podle § 50**

**2 577 820,00 Kč**

*Slovy: dvamiliónypětsetdesátsedmtisícsmsetdvacet korun českých*

V Opavě 5.2.2018



## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr 1303/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 414-02/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 201802.

## E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran v příloze
Výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Územní plán	1
Ortofotomapa	1
Fotodokumentace	2

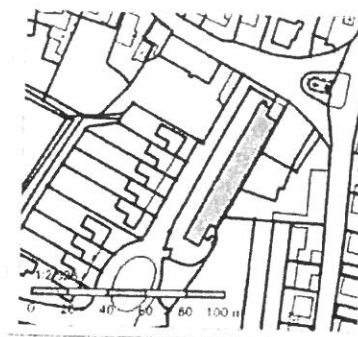


5. 2. 2018

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo: [310/2](#)  
Obec: [Opava 15059271](#)  
Katastrální území: [Malá Hoštice 7118701](#)  
Číslo LV: [613](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: [870](#)  
Typ parcely: [Parcela katastru nemovitostí](#)  
Mapový list: [DKM](#)  
Určení výměry: [Ze souřadnic v S-JTSK](#)  
Druh pozemku: [zastavěná plocha a nádvoří](#)



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Malá Hoštice 11187218](#), č. p. 115; stavba občanského vybavení  
Stavba stojí na pozemku: [p. č. 310/2](#)  
Stavební objekt: [č. p. 115](#)  
Ulice: [Družstevní](#)  
Adresní místa: [Družstevní 115/20](#)

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

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

### Způsob ochrany nemovitosti

Uzemí

ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Územní plán, který je v platnosti, je v územním pásmu vodního zdroje 2. stupně.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.02.2018 20:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod vrbítkem 1644/9, Jankov 13211 Praha 8-P  
Podání určené katastrálním úřadům a pracovištím: zaslajte přímo na jejich e-mailovou adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

5. 2. 2018

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo: [310/502](#)  
Obec: [Opava \[50592712\]](#)  
Katastrální území: [Malé Hoštice \[711870\]](#)  
Číslo LV: [612](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 982  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Způsob využití: ostatní komunikace  
Druh pozemku: ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

[Vlastník nemovitosti](#)

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

[Podíl](#)

### Způsob ochrany nemovitosti

[Návrh](#)

ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

[Řetězce práva](#) kterých byl členem součástí zápisu o nemovitosti

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.02.2018 20:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod vlivem 180/09, Rokov. 18211 Praha 8P  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zašlete přímo na [isuhus@mail.adres.cz](#).

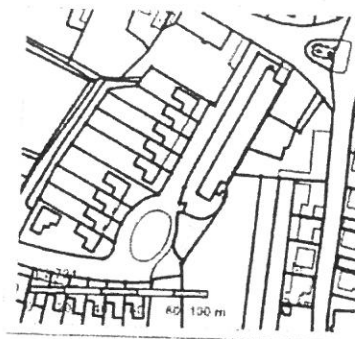
Verze aplikace: 5.5.1 build 0

5. 2. 2018

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo: [310/10-P](#)  
Obec: [Opava \[505927\]-P](#)  
Katastrální území: [Malá Hořovice \[711670\]](#)  
Číslo LV: [613](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 414  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Způsob využití: manipulační plocha  
Druh pozemku: ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

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

Právní

### Způsob ochrany nemovitosti

Právní

ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

[Přístup k mapě katastru nemovitostí](#) | [Přístup k mapě katastru nemovitostí](#)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.02.2018 20:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/3, Kobovky, 12211 Praha 6-P  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [inich@ma.ladkru.cz](#).

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">211/12</a>
Obec:	<a href="#">Opava 1595927</a>
Katastrální území:	<a href="#">Základní území (711870)</a>
Číslo LV:	<a href="#">613</a>
Výměra (m <sup>2</sup> ):	3043
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

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

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2 stupně

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Růženi, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

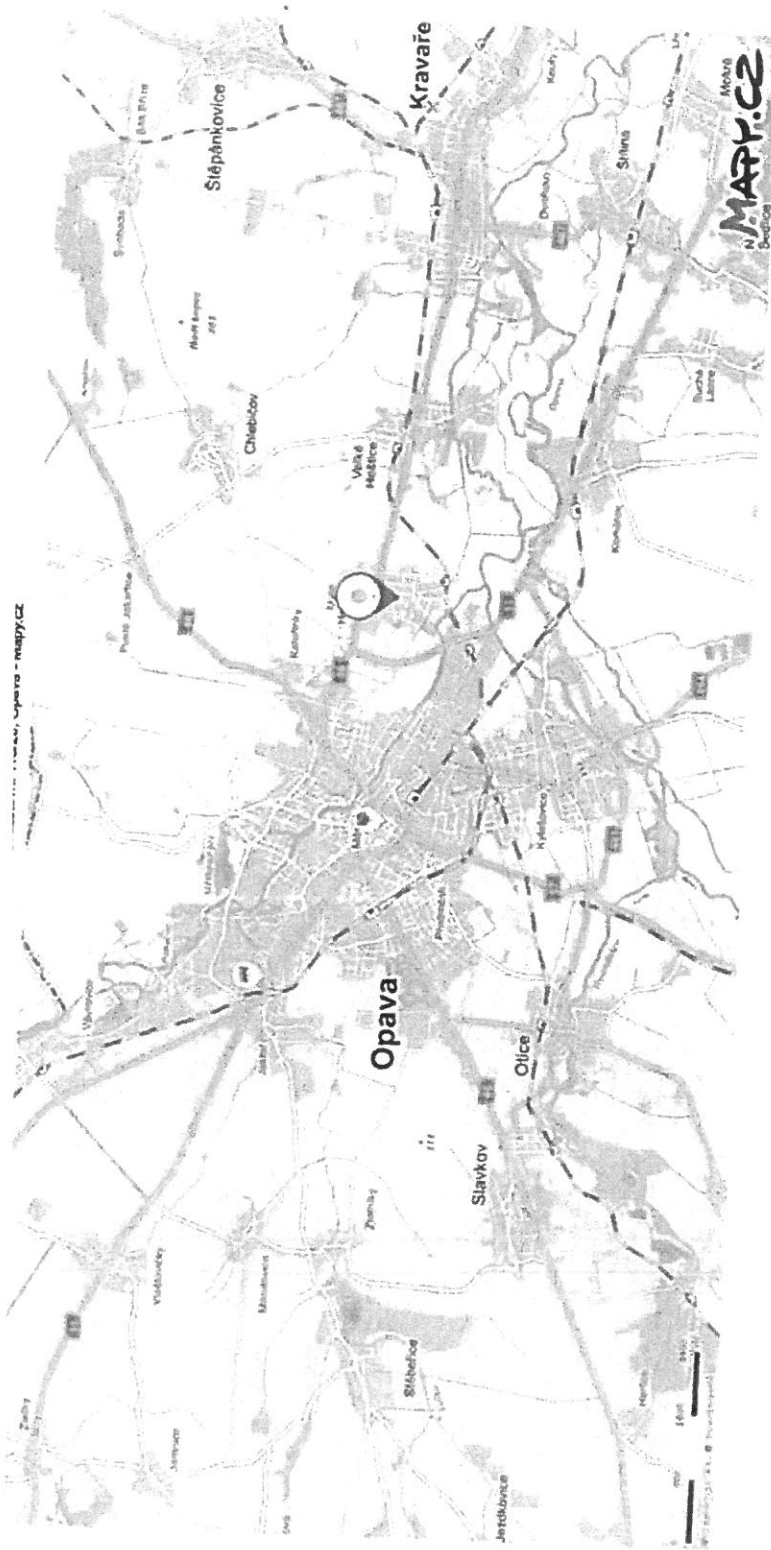
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.02.2018 20:00:00.

© 2004 - 2018 [Cadastral Administration of the Czech Republic](#) [Produkční systém IČO/ÚK/Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj](#)  
Podání určeno katastrálním úřadům a pracovištím zasílá jejich přímo na [www.cadastral.cz](#)

Verze aplikace: 5.5.1 build 0





## Družstevní 115/20, Opava

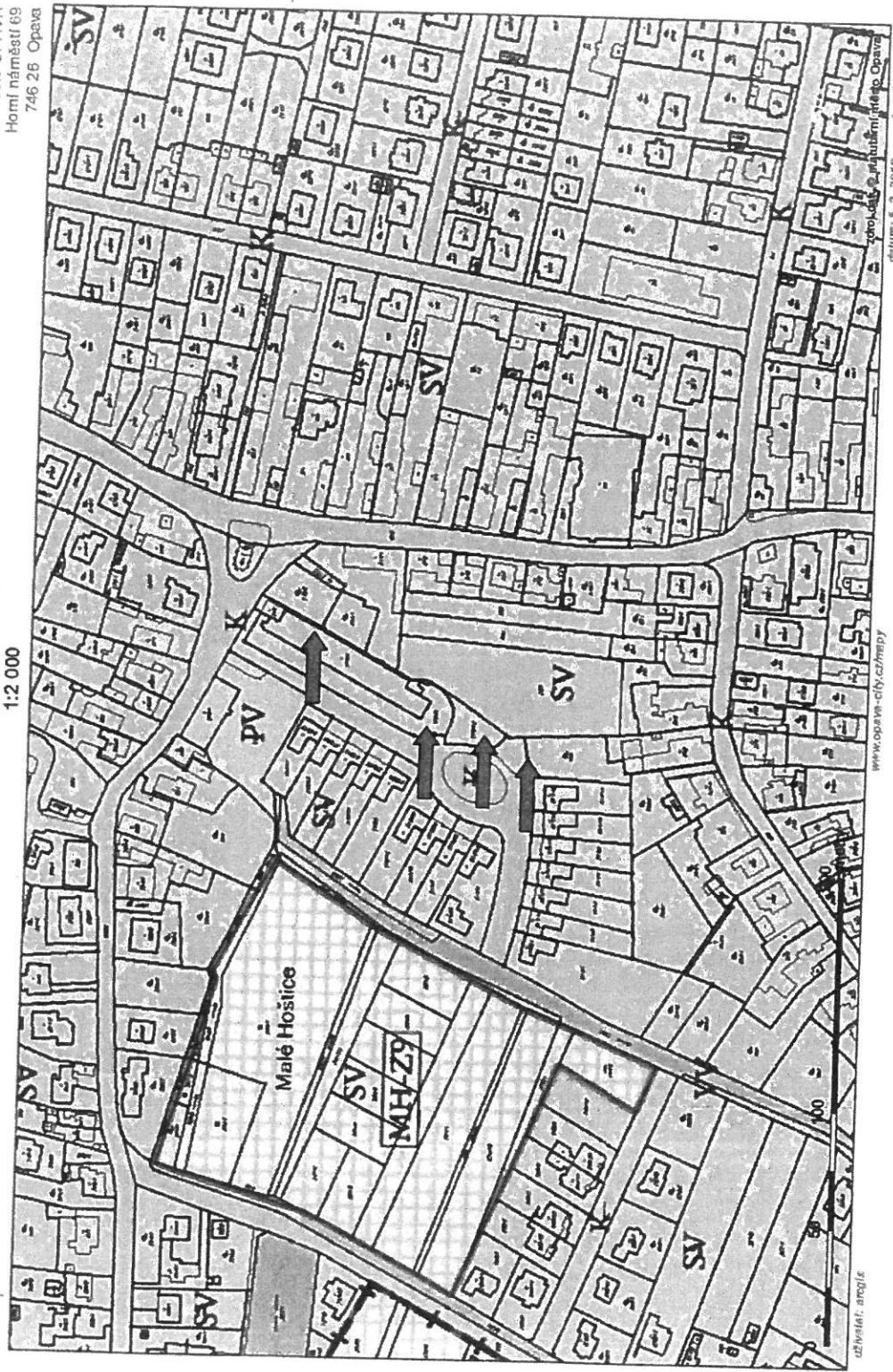
Družstevní 115/20  
747 05 Opava Malé Hoštice  
Opava, Moravskoslezský kraj, Česko

Informace o parcelě v Katastru nemovitostí

Stará lázeň město OPAVA  
Horní náměstí 69  
746 28 Opava

Uzemní plán Opavy  
1:2 000

Opava



www.opava-city.cz/dmzpy  
datum: 5. 2. 2018  
čas: 21:26:49

uživatel: anagis

10 -  
ace

04

2004  
2013  
b. ve  
/ Sb.,

ích.



### Družstevní 115/20, Opava

Družstevní 115/20

747 05 Opava Malé Hoštice

Opava, Moravskoslezský kraj, Česko

Informace o parcelě v Katastru nemovitostí

1/2

/10 -  
cace

104

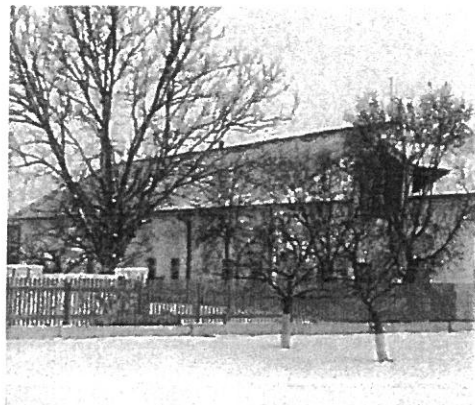
7/2004  
0/2013  
Sb. ve  
17 Sb.,

eních.

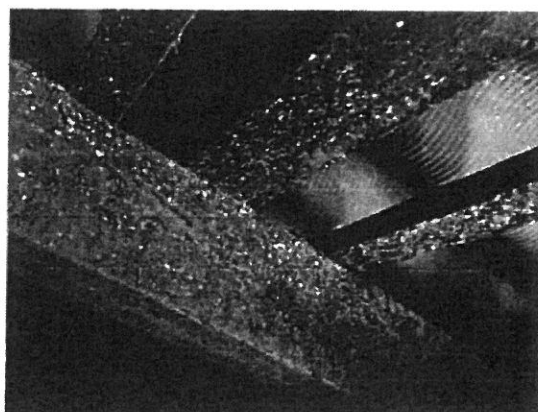




;  
0/10 -  
kace

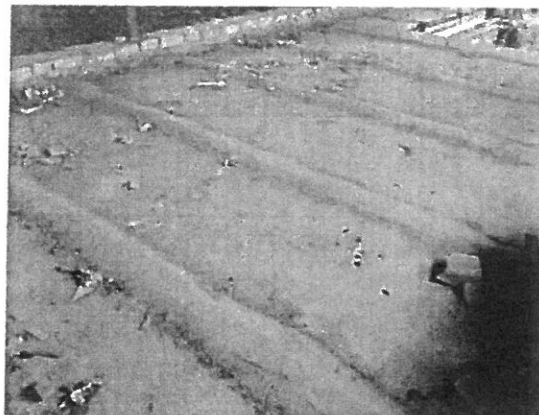


04



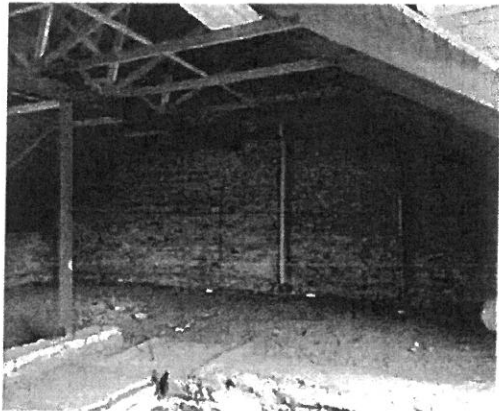
/2004  
/2013  
ib. ve  
7 Sb.,

íh.

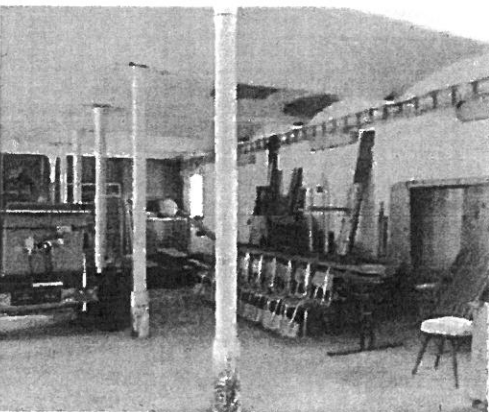


;

0/10 -  
kace



104



7/2004  
0/2013  
Sb. ve  
17 Sb.,

enich.