

DODATEK

ke znaleckému posudku č. 721-26/2020

o ceně nemovitých věcí - pozemku parc.č. 2202/4 jehož součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če, doplněného o pozemek parc.č. 2202/33 dle geometrického plánu č. 5787-73/2020 v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.

Objednatel posudku : Statutární město Opava,
Horní náměstí 69
746 01 Opava
IČ: 00300535
objednávka č: O/MMI/0980/2020

Účel posudku : zjištění obvyklé ceny

Dle **zákona č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku v aktuálním znění a dle **vyhlášky č. 441/2013 Sb.** v aktuálním znění.

Posudek vypracoval : **Ing. Eva Podstufková**, znalec
Kancelář: **Osoblaha, Nádražní 70, 793 99**
Přech.bydl.: Opava, Štefániková 1498/2,
Mobil: +420 723 518 628
e-mail: eva.podstufkova@centrum.cz
Průkaz znalce:
Krajský soud Ostrava, č. Spr 1359/99
Člen „Komory soudních znalců ČR“

V Osoblaze 11.12.2020

Tento posudek obsahuje 10 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký úkol je dán objednávkou č: O/MMI/0980/2020 Statutárního města Opava, se sídlem Horní náměstí 69, Opava, na jejímž základě je úkolem podepsaného znalce podat dodatek ke znaleckému posudku č. 721-26/2020 ze dne 4.9.2020.

Ve znaleckém posudku č. 721-26/2020 ze dne 4.9.2020 je stanovena obvyklá cena nemovitých věcí - pozemku parc.č. 2202/4 jehož součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če, zapsané na listu vlastnictví č. 3618 v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.

Tímto dodatkem je u oceňovaných nemovitých věcí zhodnocen pozemek parc.č. 2202/33 v k.ú. Opava-Předměstí dle geometrického plánu č. 5787-73/2020, který k těmto nemovitým věcem byl přiřčen. Tento pozemek tvoří se stavbou občanského vybavení jednotný funkční celek.

Takže dodatek ke znaleckému posudku č. 721-26/2020 zahrnuje obvyklou cenu těchto nemovitých věcí:

- *pozemku parc.č. 2202/4 jehož součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če, doplněného o pozemek parc.č. 2202/33 dle geometrického plánu č. 5787-73/2020 v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.*

2. Podklady pro vypracování dodatku ke znaleckému posudku

- Návrh geometrického plánu č. 5787-73/2020, který vypracoval Petr Jaroš, U Potoka 114, 747 35 Hněvošice a který ověřil Ing. Rudolf Ťapřuch dne 24.11.2020 (viz příloha tohoto posudku)
- Snímek katastrální mapy
- Údaje sdělené objednavatelem SM Opava.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z výše citovaného geometrického plánu:

Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Předměstí

List vlastnictví: 3618

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

Pozemek

Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití, Způsob ochrany
2202/33	499	ostatní plocha, jiná plocha	

4. Celkový popis předmětu ocenění

Dle Malého lexikonu obcí ČR má obec Opava 57 019 obyvatel.

V obci Opava je možné napojení na kompletní rozvod inženýrských sítí: elektro, vodovodní řad, jednotnou kanalizaci a plynovodní řad.

Pozemek dle citovaného geometrického plánu navazuje na stavbu občanského vybavení a tvoří s tímto objektem jednotný funkční celek. Objekt se k datu ocenění užívá ke skladovacím účelům.

5. Obsah dodatku ke znaleckému posudku

1. Stanovení administrativní ceny pozemku – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.
2. Stanovení ceny pozemku včetně stavby občanského vybavení porovnávací metodou
3. Rekapitulace
 - 3.1. Rekapitulace celkové ceny administrativní
 - 3.2. Rekapitulace celkové ceny obvyklé
4. Seznam příloh

B. DODATEK KE ZNALECKÉMU POSUDKU

1. Stanovení administrativní ceny pozemku – dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

Stanovení administrativní ceny má pomocný a podpůrný charakter. V tomto případě se stavba občanského vybavení rozšiřuje o pozemek parc.č. 2202/33 dle GP s účelem zřízení obslužné plochy ke stavbě. V celkovém výpočtu se tedy bude uvažovat i se zastavěnou plochou parc.č. 2202/4.

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00			Index I_T = 1,000		

Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn., tabulka č. 4				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Sklady	I.	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci	II.	0,00
5	Parkovací možnosti	Dobré parkovací možnosti	II.	0,00
6	Výhodnost stavby z hlediska komerční využitelnosti	Stavba komerčně využívaná	IV.	-
7	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 7				0,00
Index polohy I_p				0,450

Index omezujících vlivů pozemku (příl. č. 3 tab.2)					
Hodnota					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00

5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_o = 1,000		

Ocenění pozemku parc.č. 2202/4			
Druh pozemku dle KN			zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Budova – stavba občanského vybavení
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	484,20
Výměra pozemku		m ²	703
Cena pozemku parc.č. 2202/4		Kč	340 392,60

Ocenění pozemku parc.č. 2202/33 dle GP ostatní plocha, jiná plocha			
Výměra pozemku		m ²	499
Druh pozemku dle GP			ostatní plocha, jiná plocha
Stavba na parcele ve funkčním celku			Budova – stavba občanského vybavení
Název vyjmenované obce			Opava
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC_v	Kč/m ²	1 076,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příl. č. 3 tab. 2)	I_o	--	1,000
Index polohy (příl. č. 3 tab 3)	I_p	--	0,450
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_o \times I_p$	I	--	0,450
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	484,20
Výměra pozemku parc.č. 2202/33 dle GP		m ²	499
Cena pozemku parc.č. 2202/33 dle GP		Kč	241 615,80

2. Stanovení ceny pozemku včetně stavby občanského vybavení porovnávací metodou

Úprava porovnatelných vzorků

Jedná se o úpravu koeficientu K_6 , kterým je zhodnoceno rozšíření oceňovaných nemovitostí o pozemek parc.č. 2202/33 dle GP – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 499 m².

Seznam porovnávacích objektů:

1) Výrobní a skladovací prostor 2917 m² Hillova, Opava - Kateřinky	
Výchozí cena za 1 m ² užitné plochy (VC):	3 428,- Kč
K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,89
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,87
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98
Celkový koeficient	0,616
Jednotková cena za 1 m ² užitné plochy (JC)	2111,65 Kč
2) Skladový prostor 500 m² U Stodol, Opava- Jaktář	
Výchozí cena za 1 m ² užitné plochy (VC):	6 000,- Kč
K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98
Celkový koeficient	0,812
Jednotková cena za 1 m ² užitné plochy (JC)	4 872,- Kč
3) Skladový prostor 700 m² Ostravská, Opava- Komárov	
Výchozí cena za 1 m ² užitné plochy (VC):	8 571,- Kč
K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	0,89
K5 Celkový stav	0,89
K6 Vliv pozemku	0,92
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98
Celkový koeficient	0,630
Jednotková cena za 1 m ² užitné plochy (JC)	5 399,73
4) Výrobní hala 694 m², Lesní, Vítkov	
Výchozí cena za 1 m ² užitné plochy (VC):	1 790,- Kč
K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98
Celkový koeficient	1,089
Jednotková cena za 1 m ² užitné plochy (JC)	1 949,31 Kč

Minimální jednotková cena za 1 m ² užitné plochy:	1 949,31 Kč
Maximální jednotková cena za 1 m ² užitné plochy:	5 399,73 Kč
Průměrná jednotková cena za za 1 m ² užitné plochy:	3 538,17 Kč
Stanovení porovnávací hodnoty:	
Stanovená jednotková cena za 1 m ² užitné plochy:	3 583,17 Kč
Celková užitná plocha v m ² :	643
Porovnávací hodnota:	2 303 978,30 Kč
Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:	2 300 000,00 Kč

3. REKAPITULACE

3.1. Rekapitulace ceny administrativní

Rekapitulace ceny administrativní	Cena (Kč)
Stavba občanského vybavení – ocenění nákladovým způsobem (s koef. pp)	2 472 134,-
Stavba občanského vybavení – ocenění výnosovým způsobem	848 560,-
Stavba občanského vybavení – ocenění kombinací výnosového a nákladového způsobu	1 777 570,-
Rekapitulace ceny administrativní	1 777 570,-
Cena pozemku parc.č. 2202/4	340 392,60
Cena pozemku parc.č. 2202/33 dle GP	241 615,80
Administrativní cena celkem	2 359 578,40
Administrativní cena celkem (po zaokrouhlení)	2 359 580,00

3.2. Rekapitulace ceny obvyklé

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považují za obvyklou.

Silné stránky nemovitosti:

- umístění v okresním městě,
- dobré parkovací možnosti, dobrá dostupnost centra obce,
- možnost napojení na veškeré sítě v obci,
- k pozemku parc.č. 2202/4 přináleží související pozemek parc.č. 2202/33, který je ve funkčním celku se stavbou občanské vybavenosti.

Slabé stránky nemovitosti:

- stavba občanské vybavenosti není v dobrém technickém stavu,

*Obvyklá cena pozemku parc.č. 2202/4 jehož součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če, doplněného o pozemek parc.č. 2202/33 dle geometrického plánu č. 5787-73/2020 v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava je **2 300 000,- Kč.***

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (cena obvyklá)	2 300 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč

Obvyklá cena předmětu ocenění činí

2 300 000,-Kč

Cena slovy: dvamilionytřístatisíckorunčeských

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. SPR 1359/99 pro základní obor: ekonomika, stavebnictví, pro odvětví: ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 721-26/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 37/20.

Podpis znalce

V Osoblaze dne 11.12.2020

Ing. Eva Podstufková

4. SEZNAM PŘÍLOH

- Návrh geometrického plánu

