

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 721-26/2020

o ceně 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.

Objednatel posudku : Statutární město Opava,
Horní náměstí 69
746 01 Opava
IČ: 00300535
objednávka č: O/MMI/0700/2020

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, podle stavu ke dni místního šetření tj. 1.9.2020:

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 4.9.2020

Tento posudek obsahuje 18 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký úkol je dán objednávkou č: O/MMI/0700/2020 Statutárního města Opava, se sídlem Horní náměstí 69, Opava, na jejímž základě je úkolem podepsaného znalce podat **znalecký posudek o obvyklé ceně** těchto nemovitých věcí:

Pozemku parc.č. 2202/4 jehož součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3618 v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura.

V zákoně č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů je podle § 2 odst. 1) definována takto: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím, Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývajícího z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Pro odhad obvyklé ceny nemovitých věcí je podepsaným znalcem stanoven následující postup a použity oceňovací metody:

stanovení ceny dle cenového předpisu – „administrativní ceny“ určené podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb. a vyhl. č. 188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019. Touto metodou je oceněna stavba. Pozemek, jehož je stavba součástí, je v plném rozsahu zastavěn stavbou. Cena dle cenového předpisu má pomocný a podpůrný charakter, takže pozemek stejného vlastníka je v daném případě zhodnocen pouze v indexu trhu, není samostatně vypočten.

stanovení ceny obvyklé – porovnávací hodnota. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů porovnatelných nemovitostí. Porovnání se provede na základě vlastního průzkumu trhu s nemovitostmi.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno podepsaným znalcem dne 1.9.2020 za přítomnosti zástupce nájemce, kterým je Slezská univerzita v Opavě.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3618 pro k.ú. Opava-Předměstí k datu 1.9.2020
- Snímek katastrální mapy
- Evidenční údaje z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního získané prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.
- Údaje sdělené objednavatelem SM Opava,
- Údaje sdělené nájemcem objektu Slezskou univerzitou v Opavě
- Nájemní smlouva ze dne 27.5.2013
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření dne 1.9.2020,
- Informace uveřejněné na realitních serverech,
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 1.9.2020

4. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z Výpisu z katastru nemovitostí:

Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Předměstí (711578)

List vlastnictví: 3618

Vlastník:

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

Z Informací o pozemcích pro k.ú. Opava-Předměstí, obec Opava, vyhotovený znalcem (viz příloha), vyplývá následující rozsah nemovitostí:

Pozemek

<u>Parcela</u>	<u>Výměra (m²)</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Způsob využití, Způsob ochrany</u>
2202/4	703	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba: **stavba občanského vybavení bez čp/če**

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2202/4

5. Celkový popis předmětu ocenění

Oceňované nemovité věci uvedené na listu vlastnictví č. 3618 jsou v katastrálním území Opava-Předměstí, v obci Opava, v okrese Opava.

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.

Hlavním objektem ocenění je pozemek parc.č. 2202/4, jehož součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3618 v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.

Popis stavby:

Objekt je umístěn v areálu Dukelských kasáren, který byl původně povolen jako objekt sloužící k vojenským účelům – budova č. 20. Původní projektová dokumentace, stavební

povolení nebo kolaudační rozhodnutí se nenachází v městském archívu stavebního úřadu, nalezen byl pouze výkres týkající se „Rekonstrukce vnitřních a vnějších slaboproudých rozvodů v posádce Opava“ povolen Vojenským stavebním úřadem MO v Olomouci v roce 1997. Dle typu použité konstrukce a provedení odhaduje podepsaný znalec, že původní realizace objektu je cca v roce 1970, tudíž stáří je asi 50 let.

Jedná se o nepodsklepený objekt v celém půdorysu stavby o přízemí se střechou sedlovou. V části prostoru, kde byla dílna, je montážní jáma. Obvodové svislé konstrukce jsou z kovových profilů a výplněmi s izolací. Velká část opláštění je tvořena prosklenými výkladnicemi, dveře i vrata jsou plechové. Střešní konstrukce je sedlová s krytinou, která je z vlnitých plechových tabulí. Podlahy jsou betonové nebo tvořeny keramickou dlažbou. Příčky jsou zděné. Objekt je napojen na rozvod elektro 220/380, vodovodní a kanalizační veřejnou síť, dále je zde plynovodní přípojka. Vytápění je řešeno průmyslovými radiátory. Objekt není v posledním období vytápěn.

Technický stav budovy je odpovídající stáří a technickému provedení. Záchovná údržba je minimální, to znamená, že stávající technický stav je spíše špatný. Je předpoklad, že objekt byl realizován pro garážování a opravy vojenské techniky. Dispoziční uspořádání je dle dostupného požární evakuačního plánu uvedeno jako 3 učebny, dílna, kotelna a sociální zařízení. Využívání objektu v současné době je, jak dle nájemní smlouvy, tak i dle zjištění z místního šetření, pro skladovací účely. Vzhledem k tomu, že k danému objektu se nenachází původní projektová dokumentace a nebylo tudíž zjištěno k jakému účelu byl objekt realizován, bude podepsaný znalec vycházet ze skutečného užívání k datu ocenění a k tomu, k čemu byl objekt pronajat, a to ke skladovacím účelům.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Stanovení ceny administrativní – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.
 - 1.1. Stavba občanského vybavení - ocenění nákladovým způsobem
 - 1.2. Stavba občanského vybavení - ocenění výnosovým způsobem
 - 1.3. Stavba občanského vybavení - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
 - 1.4. Rekapitulace ceny administrativní
2. Stanovení ceny stavby občanského vybavení porovnávací metodou
3. Rekapitulace
4. Seznam příloh

B. ZNALECKÝ POSUDEK**1. Stanovení ceny administrativní – dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn.****1.1. Stavba občanského vybavení – ocenění nákladovým způsobem****Výpočet výměr pro ocenění**

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	46,55	15,10	4,30	702,91	3022,49
Celkem 1.NP				702,91	3 022,49

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha	46,55	15,10		702,91	
- výška půdní nadezdívky + tloušťka stropní konstrukce			0,60		421,75
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,00		702,91
Celkem zastřešení					1 124,66

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	702,91	3 022,49
zastřešení		1 124,66
Celkem	702,91	4 147,15

Posouzení budova - hala					
Vnitřní prostory (počítány jen ty, u nichž odhadem není jednoznačně vyloučeno, že OP > 400 m ³ ; podstatně menší prostory nepočítány)	délka	šířka	výška	OP v m ³	OP místností, jejichž OP > 400 m ³
sklad	9,00	14,50	4,30	561,15	561,15
sklad	8,70	14,50	4,30	542,45	542,45
sklad	8,70	14,50	4,30	542,45	542,45
sklad	14,00	14,50	4,30	872,90	872,90
Celkem prostory větší než 400 m ³				m ³	2 518,94
Vnější OP celého objektu				m ³	4 147,15
2/3 vnějšího OP celého objektu				m ³	2 764,77
Posouzení "budova - hala" podle podílu místností vnitřního OP nejméně 400 m ³					Budova
Zastavěná plocha největšího podlaží				m ²	702,91
Posouzení "budova - hala" podle ZP (nejméně 150 m ²)					Hala
Posouzení celkové (hala při splnění obou podmínek, jinak budova)					BUDOVA

Obestavěný prostor	m ³	4 147,15
Průměrná výška podlaží	m	4,30
Průměrná zastavěná plocha podlaží	m ²	702,91
Budova - hala		BUDOVA

Budova: typ S
Stavba: nepodsklepená
Svislá nosná konstrukce: kovová
Dům: o jednom podlaží
Kód CZ-CC: 125
Užitná plocha: 643 m²

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	Pozemek, jehož součástí je stavba	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

K5	1,10
Ki	2,170
Index trhu I_T	1,000
Index polohy I_P	0,450
Rok odhadu	2020
Rok pořízení	1970

Výpočet ceny - budova		Název		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)								
Budova - § 12 a příloha č. 8		Skladování a manipulace		typ	S	CZ-CC 1252		
Základní cena		dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m ³	2 231,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	4 147,15		
Průměrná výška podlaží				PVP	m	4,30		
Průměrná zastavěná plocha podlaží				PZP	m ²	702,91		
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)		K ₁	kovové	1,032		
Koeficient zastavěné plochy		(= 0.92 + 6.60 / PZP)		K ₂	-	0,92939		
Koeficient výšky podlaží		(= 0.30 + 2.10 / PVP)		K ₃	-	0,78837		
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅	-	1,10		
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)		K _i	-	2,170		
Index trhu		(příloha č. 3 vyhlášky)		IT	-	1,000		
Index polohy		(příloha č. 3 vyhlášky)		IP	-	0,450		
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP				pp	-	0,450		
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	standardní	S	0,13200	100	0,13200	1,00	0,13200
2	Svislé konstrukce	tl. 30	P	0,30400	100	0,30400	0,46	0,13984
3	Stropy	standardní	S	0,13800	100	0,13800	1,00	0,13800
4	Krov, střecha	standardní	S	0,07000	100	0,07000	1,00	0,07000
5	Krytiny střech	standardní	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	standardní	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700

7	Úprava vnitř. povrchů	standardní	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
8	Úprava vněj. povrchů	standardní	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram.	standardní	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	nejsou	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
11	Dveře	standardní	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Vrata	standardní	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
13	Okna	standardní	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
14	Povrchy podlah	standardní	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
15	Vytápění	instalováno	N	0,00000	100	0,00000	1,54	0,00000
16	Elektroinstalace	Světelná a motorová	N	0,05800	100	0,05800	1,54	0,08932
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	standardní	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	standardní	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	standardní	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	standardní	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	vnitřní rozvody vody, kanalizace, vnitřní hygienické vybavení	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,87724
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,87724
Zákl. cena upravená bez pp		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki		Kč/m ³				3 532,47
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki x pp	ZCU	Kč/m ³				1 589,61
Rok odhadu								2020
Rok pořízení								1970
Stáří			S	roků				50
Způsob výpočtu opotřebení								lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení stavby			O	%				62,50
Výchozí cena stavby bez pp			CN	Kč				14 649 682,96
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč				14 649 682,96
Odpočet na opotřebení stavby		62,50 %	O	Kč				-9 156 051,85
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč				5 493 631,11
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč				2 472 134,00

1.2. Stavba občanského vybavení – ocenění výnosovým způsobem

Prostory stavby občanského vybavení jsou užívány nájemcem, kterým je Slezská univerzita v Opavě, ke skladovacím účelům. Nájem je dán nájemní smlouvou ze dne 27.5.2013, a to ve výši 70 128,- Kč/rok bez DPH, s DPH je to 84 856,- Kč/rok. Nájemní prostorů pro výpočet výnosové hodnoty jsou uvažovány dle nájemní smlouvy, neboť se jedná o obvyklou cenu pro daný prostor, v daném místě a s daným využitím. Výnosová hodnota je stanovena včetně zohlednění, že pozemek pod budovou je stejného vlastníka.

Druh objektu:

Budova pro skladování typ „S“

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6 %

Výnos z pronájemného objektu:

Název	Užitná plocha (UP) (m ²)	Nájemné (Kč/m ² /rok)	Nájemné (Kč/čtvrtletí)	Roční výnos (Kč)
1.NP	643	132,-	21 214,-	84 856,-

Výnosové ocenění stavby podle §§ 31, 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Výnosy z nájemného za rok (§ 32)		
Roční nájemné podle smlouvy	Kč	84 856,00
Nájemné obvyklé roční jednotkové (stanovené dle zásad MMO)	Kč/m ²	90,00
Výměra pronajaté UP (není uvedena ve smlouvě, daná výpočtem)	m ²	643,00
Obvyklé roční nájemné z pronajaté UP	Kč	57 870,00
Nájemné z pronajaté UP, použité pro výpočet (vyšší z obou)	Kč	84 856,00
Uvažovaný hrubý výnos z nájemného ročně	Kč	84 856,00
Náklady na dosažení výnosů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet nákladů</i>		
Náklady 40 % z nájemného (paušální dle § 32)	N	33 942,40
Je pozemek, na které stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?	ano / ne	ano
Náklady celkem	Kč	33 942,40
Náklady max. 50 % výnosů	Kč	42 428,00
Náklady pro výpočet výnosové hodnoty dle oc. vyhlášky	Kč	33 942,40
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	84 856,00
Náklady ročně celkem	Kč	33 942,40
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	50 913,60
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	50 913,60
Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem	%	6,00
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV	Kč	848 560,00

1.3. Stavba občanského vybavení – ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění podle § 31 a přílohy č. 23 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Jedna pronajatá budova		
Cena stavby včetně příslušenství, zjištěná výnosovým způsobem, bez pozemku	CV (Kč)	848 560,00
Cena stavby včetně příslušenství, zjištěná nákladovým způsobem, bez pp, s odpočtem opotřebení, bez pozemku	CN (Kč)	5 493 631,11

Rozdíl	CV - CN	(Kč)	-4 645 071,11
Absolutní hodnota rozdílu	$R = CV - CN $	(Kč)	4 645 071,11
Zařídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 17 vyhlášky			
Skupina	C		
Charakteristika:	Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Vztah ceny stanovené výnosovým způsobem a ceny stanovené nákladovým způsobem:	Cena stanovená výnosovým způsobem CV je menší		
Případ ocenění:	CV je menší nebo rovna CN		
Vztah pro ocenění (příloha č. 23, tabulka č. 2)	Cena stanovená kombinací CV a CN =	CV + 0,20 R	
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění	Kč	1 777 574,22	
Celkem po zaokrouhlení	Kč	1 777 570,00	

1.4. 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,-

2. Stanovení ceny porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobu oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání prodejů obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je popsána v publikaci „Teorie oceňování nemovitostí“ vydaná Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol., ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věcí,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je závislá na její poloze a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo podobných lokalitách. Další skutečností je, že stavby

zpravidla nejsou totožné. Budou se lišit velikostí, vybavením, podsklepením, velikostí pozemků ve funkčním celku a v neposlední řadě rovněž technickým stavem.

Vzhledem k výše uvedenému je třeba při porovnávacím způsobu posuzovat, nakolik jsou tyto nemovité věci podobné a případné odlišnosti vyjádřit následně v ceně.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

Výběr porovnatelných vzorků

V tomto konkrétním případě je použita realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak je na většině serverech uváděno datum zveřejnění, přičemž novinky bývají zvýrazněny, často je upozornění na postupné slevy. Dále je nutno počítat, že slevy jsou sjednány až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak při adjustaci případný rozdíl musí přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku.

Do porovnávací metody byly zahrnuty jako vzorky podobné nemovitosti s podobným účelem využívání, přičemž bylo bráno v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné s oceňovanou a jejich odlišnost byla vyjádřena použitými koeficienty.

1) Výrobní a skladovací prostor 2917 m² Hillova, Opava - Kateřinky

Jedná se o areál pro výrobu a skladování s příslušenstvím, situovaný v obci Opava, v městské části Kateřinky. Předmětem prodeje je pozemek parc.č. 301, jehož součástí je stavba čp. 264, dále pozemky parc. čís. 1127/1 a 1127/4. Areál dříve sloužil pro výrobu a skladování nealkoholických nápojů. Dostupnost je zajištěna z veřejné komunikace. Areál je napojený na rozvod veřejné elektroinstalace, vodovodu, plynovodu a veřejnou kanalizaci. Nemovitosti jsou bez věcných břemen a jiných omezení. Areál není umístěn v záplavové oblasti. Stavba je cihlová, stav objektu dobrý. Celková cena 10 000 000,- Kč.

Nabídková cena: 3 428,- Kč/m² užitné plochy



2) Skladový prostor 500 m² U Stodol, Opava-Jaktař

Hala o rozloze 300 m²+ pozemek 200 m², hala je po rekonstrukci střechy. V hale se nacházejí dvě místnosti, které se dají využít jako šatna, sklad atd. Podlaha je z betonových panelů. K hale je dané břemeno, které se nachází na střeše haly, jedná se o solární panely na výrobu elektrického proudu, který by mohl využít nový majitel za zvýhodněnou cenu. Před halou se

nachází 4 parkovací místa. V hale jsou přivedeny rozvody plynu, vody, elektřiny. Stav objektu dobrý. Celková cena je 3 000 000,- Kč.

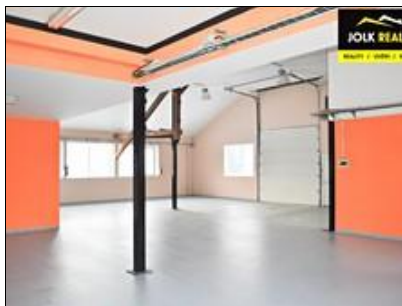
Nabídková cena: 6 000,- Kč/m² užitné plochy



3) Skladový prostor 700 m² Ostravská, Opava-Komárov

Komerční areál v Komárově u hlavního tahu na Ostravu s celkovou výměrou parcely 3.573m², výměra plochy haly včetně skladu je cca. 450 m² + prostor o výměře 180 m², který je částečně pod úrovní budovy a nyní je rekonstruován. Další prostor o výměře cca 150 m² je jako patro pro sklad. Nemovitost je vhodná pro výrobu a sklady. Venkovní plocha je částečně zpevněná s možností další výstavby na ploše nezpevněné. Kolem areálu byla vybudována cyklostezka čímž se celý areál více otevřel a více zviditelnil. U budovy jsou parkovací plochy s možností využití velké plochy parcely pro skladování. Stav objektu je dobrý. Celková cena je 6 000 000,- Kč

Nabídková cena: 8 571,- Kč/m² užitné plochy



4) Výrobní hala 694 m², Lesní, Vítkov

Objekt v bývalém areále ČSAO, který se skládá z výrobních a skladovacích hal od 100 m² - 3.000 m².

Areál je oplocený a má přípojky vodovodu, kanalizace a el. energie na městský rozvod. Vznikl přibližně v 60. letech 20. století. Dle územního plánu města Vítkov jsou pozemky regulovány jako VL - výroba a skladování - lehký průmysl. Samotný pozemek je mírně svažité, oplocený pletivem do ocelových sloupků a plotem z vlnitého plechu s ostnatým drátem. Přístup do areálu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Stav objektu je špatný. Celková cena je 1 242 600,- Kč.

Nabídková cena: 1 790,- Kč/m² užitné plochy



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	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98
Celkový koeficient	0,602
Jednotková cena za 1 m ² užitné plochy (JC)	2 063,66 Kč
2) Skladový prostor 500 m² U Stodol, Opava-Jaktař	
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	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98
Celkový koeficient	0,78
Jednotková cena za 1 m ² užitné plochy (JC)	4 680,- 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	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98
Celkový koeficient	0,616

Jednotková cena za 1 m ² užité plochy (JC)	5 279,74
4) Výrobní hala 694 m², Lesní, Vítkov	
Výchozí cena za 1 m ² užité 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	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98
Celkový koeficient	0,908
Jednotková cena za 1 m ² užité plochy (JC)	1 625,32 Kč

Minimální jednotková cena za 1 m ² užité plochy:	1 625,35 Kč
Maximální jednotková cena za 1 m ² užité plochy:	5 279,74 Kč
Průměrná jednotková cena za 1 m ² užité plochy:	3 412,18 Kč
Stanovení porovnávací hodnoty:	
Stanovená jednotková cena za 1 m ² užité plochy:	3 412,18 Kč
Celková užité plocha v m ² :	643 _____
Porovnávací hodnota:	2 194 031,70 Kč
Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:	2 200 000,00 Kč

3. REKAPITULACE

Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy:

Cena zjištěná – (cena administrativní) je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Porovnávací (komparativní) metoda – je založena na tržním principu srovnáním hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v poslední době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná tržní) - v zákoně č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů je podle § 2 odst. 1) definována takto: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry

se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím, Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývajícího z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Vztah administrativní a obvyklé ceny – stanovení ceny dle oceňovacích předpisů a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při stanovení obvyklé ceny je nutné zohlednit všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci. Největší důraz je kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, životní prostředí apod.

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

Silné stránky nemovitosti:

- umístění v okresním městě,
- dobré parkovací možnosti, dobrá dostupnost centra obce,
- možnost napojení na veškeré sítě v obci.

Slabé stránky nemovitosti:

- nemovitost není v dobrém technickém stavu,
- pozemek parc.č. 2202/4 v k.ú. Opava-Předměstí je celý zastavěný stavbou.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (cena obvyklá)	2 200 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč

Obvyklá cena předmětu ocenění činí

2 200 000,-Kč

Cena slovy: dvamilionydvěstětisíckorunčeských

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. 29/20.

Podpis znalce

V Osoblaze dne 4.9.2020

Ing. Eva Podstufková

4. SEZNAM PŘÍLOH

- Informace o pozemku
- Snímek katastrální mapy

