

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2741-89/21

**o zjištěné ceně a tržní hodnotě nemovitých věcí situovaných v Opavě,
v areálu Dukelských kasáren, k. ú. Opava-Předměstí, obec a okres Opava,
kraj Moravskoslezský (LV 3618, LV 15607).**

Objednavatel: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava.

Účel ocenění: Pro převod vlastnictví.



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

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 6. 10. 2021
Datum místního šetření: 11. 5. 2020 a 6. 10. 2021
Účastníci místního šetření: zástupce objednatele, znalec.

V Opavě, dne 6. 10. 2021. paré 1

Tento posudek obsahuje 17 číslovaných listů včetně obálky, 11 stran příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je zjištěná cena a tržní hodnota následujících nemovitých věcí evidovaných pro k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava na LV č. 3618 a na LV 15607:

- pozemek č. parc. 2204/7 – zast. pl. a nádvoří o výměře 872 m² - součástí je stavba bez čp/če – obč. vyb. (LV 3618)
- pozemek č. parc. 2204/25 – ost. plocha o výměře 100 m² (LV 15607)
- pozemek č. parc. 2204/24 – ost. plocha – manip. plocha o výměře 887 m² (LV 3618)

Ocenění je provedeno ke dni 6. 10. 2021, dle stavu, zjištěného při místním šetření na místě samém dne 11. 5. 2020 a dne 6. 10. 2021, 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 vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.) a jednak tržní hodnotou.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Informace o nemovité věci

Název nemovitosti:	Stavby a pozemky na LV 3618 a na LV 15607
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 11. 5. 2020 a 6. 10. 2021 za přítomnosti zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 3618 vyhotovený dne 14. 9. 2021.
- Výpis z KN LV č. 15607 vyhotovený dne 16. 9. 2021.
- Geometrický plán č. 5876-60/2021 ze dne 14. 7. 2021.
- Úřední oceňování majetku 2021 (CERM Brno, 2021).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z dostupných podkladů, vlastníkem nemovitých věcí evidovaných na LV 3618 je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava. Vlastníkem nemo-



vitých věcí evidovaných na LV 15607 je společnost JTA exklusive, spol. s r. o., Petřkovická 861/5, Petřkovice, 725 29 Ostrava.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je stavba bez čp/če – obč. vyb. situovaná na pozemku č. parc. 2204/7 (bývalá ubytovna) včetně příslušenství a pozemků č. parc. 2204/7, 2204/25 a 2204/24 o celkové výměře 1859 m², vše k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava. Oceňované stavby a pozemky se nacházejí v areálu bývalých Dukelských kasáren, situovaném v Opavě-Předměstí mezi ulicemi Sokolovská a Vančurova. Stavba není delší dobu vlastníkem využívána. S ohledem na současné dispoziční uspořádání stavby (bývalá ubytovna) lze předpokládat její budoucí možné využití (po nezbytných úpravách do pronajmutelného stavu) jako kancelářské prostory apod.

Přístup a příjezd k nemovité věci jako celku je fyzicky i právně zajištěn z ulice Vančurova.

Původní areál kasáren byl dokončen v roce 1889 (Rudolfova kasárna, později Masarykova a po 2. světové válce Dukelská). Areál o rozloze 9,5 ha sloužil svému původnímu účelu až do roku 2007, poté byl zčásti převeden do majetku Statutárního města Opavy.

Co se týče stáří hlavní stavby situované na pozemku č. parc. 2204/7 (bývalá ubytovna), jedná se o původní historickou budovu pocházející pravděpodobně již z roku 1889, stavba byla průběžně udržována, poslední dílčí rekonstrukce byla provedena okolo roku 2000 (rekonstrukce ústředního topení, výměna střešní krytiny, rekonstrukce sociálního zařízení apod.). V posledních letech není stavba vytápěna a dostatečně větrána, v důsledku čehož v posledních letech dochází k její postupné degradaci.

Co se týče rizika povodně, areál nebyl postižen povodní v roce 1997, v povodňové mapě se nachází v zóně mimo Q 100.

Na oceňované nemovité věci jako celku nevážnou žádná věcná břemena.

7. Obsah posudku

- Stavba bez čp/če – obč. vyb. na č. parc. 2204/7 včetně příslušenství (LV 3618)
- Pozemky č. parc. 2204/7, 2204/24 (LV 3618) a 2204/25 (LV 15607)

B. Posudek I – cena zjištěná

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **986,00 Kč/m²**



Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Nehodnotí se	III	1,00
8. Poloha obce: Nehodnotí se	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Nehodnotí se	II	1,00

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: 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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,767}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,767}$$



1. Stavba bez čp/če vč. příslušenství

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	ZP	KV	Součin
1. PP	872,00 m ²	3,35 m	2.921,20
1. NP	872,00 m ²	4,00 m	3.488,00
2. NP	872,00 m ²	4,00 m	3.488,00
3. NP	872,00 m ²	3,90 m	3.400,80
Součet	3.488,00 m²		13.298,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $13.298,00 / 3.488,00 = 3,81$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $3.488,00 / 4 = 872,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OPss	872,00*3,35	=	2.921,20 m ³
OPvs	872,00*(4,00+4,00+3,90)	=	10.376,80 m ³
OPz	872,00*(1,40+3,60/2)	=	2.790,40 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
OPss	PP	2.921,20 m ³
OPvs	NP	10.376,80 m ³
OPz	NP	2.790,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		16.088,40 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 vč. zemních prací	betonové pasy vč. izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	zdivo tl. min. 45 cm	S	100
3. Stropy	nad sklepem klenby, ost. rovný podhled	S	100
4. Krov, střecha	sklonitá střecha, dř. krov	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné dvouvrstvé omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	běžné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	WC, umývárny	S	100
10. Schody	kamenné, betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné do kovových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná dvojitá	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby, parkety	S	100
15. Vytápění	ÚT na plyn	S	100
16. Elektroinstalace	světelný i motorový rozvod	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	WC, umývárny	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	kombinovaný s ÚT	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchy, WC	S	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	není	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	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
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	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,70
Koeficient vybavení K_4 :					0,9270

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2.807,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9276
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,8512
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9270
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4.912,74
Plná cena: 16.088,40 m ³ * 4.912,74 Kč/m ³	=	79.038.126,22 Kč



Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 132 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 192 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 132 / 192 = 68,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 68,8 \% / 100)$

* 0,312

Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7 - zjištěná cena

= **24.659.895,38 Kč**

1.2. Stožáry veřejného osvětlení

Jedná se celkem o 3 stožáry venkovního osvětlení sit. na pozemku č. parc. 2204/24.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

Typ stavby:

16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací NN

Sítě kabelové se sloupy

parkovými do 4 m

Konstrukční charakteristika:

za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

2224

Množství:

3,00 m (nebo ks)

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 12.000,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4160

Základní cena upravená cena Kč/m

= **31.891,20**

Plná cena: 3,00 m * 31.891,20 Kč/m

= **95.673,60 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 75,000 %

- 71.755,20 Kč

Stožáry veřejného osvětlení - zjištěná cena

= **23.918,40 Kč**

1.3. Zpevněná plocha z betonových dlaždic

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.5. Plochy z bet. dlaždic 50/50/6

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

150,00 m²



Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	205,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	554,50
Plná cena: 150,00 m ² * 554,50 Kč/m ²	=	83.175,- Kč

Výpočet opotřebení - odborným odhadem:

Opotřebení: 85,000 % - 70.698,75 Kč

Zpevněná plocha z betonových dlaždic - zjištěná cena = 12.476,25 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

1.1. Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7	=	24.659.895,38 Kč
1.2. Stožáry veřejného osvětlení	=	23.918,40 Kč
1.3. Zpevněná plocha z betonových dlaždic	=	12.476,25 Kč

Nákladové ceny - celkem = 24.696.290,03 Kč

Ocenění staveb výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. PP - sklady	590,60	400,-	19.686,67	236.240,-
1. NP - kanceláře	588,00	800,-	39.200,00	470.400,-
2. NP - kanceláře	617,60	800,-	41.173,33	494.080,-
3. NP - kanceláře	617,60	800,-	41.173,33	494.080,-
Výnosy celkem				1.694.800,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1.694.800,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	1.405.887,34 Kč
- výměra stavebního pozemku:	1.859,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	872,00 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	659.458,72 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 32.972,94 Kč



Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

1.694.800,00 * 40 %	-	677.920,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	983.907,06 Kč
Míra kapitalizace 7,00 %	/	7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 14.055.815,10 Kč

Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

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

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C): možnost využití půdních prostor, perspektiva zvýšení nájemného po rekonstrukci

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	24.696.290,03 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	14.055.815,10 Kč
Rozdíl	R =	10.640.474,93 Kč

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

CV + 0.20 R = 16.183.910,09 Kč

Stavba bez čp/če vč. příslušenství - zjištěná cena = 16.183.910,09 Kč

2. Pozemky č. parc. 2204/7, 2204/24 a 2204/25

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: 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 chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,767 = 0,767

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 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	986,-	0,767		756,26



Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	2204/7	872	756,26	659.458,72
§ 4 odst. 1	ost. plocha - manip. plocha	2204/24	887	756,26	670.802,62
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2204/25	100	756,26	75.626,00
Stavební pozemky celkem			1.859		1.405.887,34

Pozemky č. parc. 2204/7, 2204/24 a 2204/25 - zjištěná cena celkem = 1.405.887,34 Kč

3. Trvalé porosty na č. parc. 2204/24

Jedná se o trvalé porosty (okrasné stromy) situované na pozemku č. parc. 2204/24. Porosty jsou ve špatném stavu, neudržované, v daném místě neperspektivní - zohledněno příslušnými srážkami.

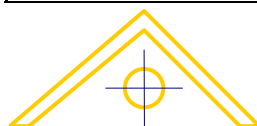
Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název		Stáří	Počet / Výměra	
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 2204/24		40 roků		2,00 ks
Listnaté stromy II	21.780,-	- 80 %	4.356,-	8.712,-
javor klen na pozemku p.č.: 2204/24		40 roků		1,00 ks
Listnaté stromy II	21.780,-	- 80 %	4.356,-	4.356,-
zerav západní na pozemku p.č.: 2204/24		40 roků		3,00 ks
Jehličnaté stromy I	15.840,-	- 80 %	3.168,-	9.504,-
Součet:				22.572,-
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K _S (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	11.173,14 Kč

Trvalé porosty na č. parc. 2204/24 - zjištěná cena celkem = 11.173,14 Kč

C. Rekapitulace ceny zjištěné

1. Stavba bez čp/če vč. příslušenství	16.183.910,10 Kč
Výnosová hodnota:	14.055.815,10 Kč
Nákladová cena:	24.696.290,03 Kč
1.1. Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7	24.659.895,40 Kč
1.2. Stožáry veřejného osvětlení	23.918,40 Kč
1.3. Zpevněná plocha z betonových dlaždic	12.476,30 Kč
	24.696.290,03 Kč
2. Pozemky č. parc. 2204/7, 2204/24 a 2204/25	1.405.887,30 Kč
3. Trvalé porosty na č. parc. 2204/24	11.173,10 Kč
Cena zjištěná celkem (po zaokrouhlení dle § 50 vyhl.):	17.600.970,00 Kč



D. Závěr posudku č. I

Celková zjištěná cena nemovité věci činí ke dni odhadu:

17.600.970,- Kč

t.j.slovy **sedmnáctmilionůšestsettisícdevětsetšedesát** korunčeských

E. Posudek II – tržní hodnota

1. POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ, ANALÝZA TRHU

Vš 2 zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění je uvedeno:

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro odhad tržní hodnoty se běžně používají tři základní přístupy:

- 1) věcná (nákladová) hodnota (porovnání s nutnými pořizovacími náklady, tj. náklady na pořízení pozemku a realizaci obdobné stavby, následně transformace do současnosti prostřednictvím uplatnění srážky za fyzické a morální opotřebení apod.)
- 2) výnosová hodnota (porovnání s předpokládanými výnosy, následně transformace do současnosti kapitalizací typického čistého ročního výnosu, příp. diskontováním řady ročních výnosů do současnosti)
- 3) porovnávací hodnota (porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitých věcí)

Pro cenové porovnání bylo využito údajů z vlastní databáze znalce, databází spolupracujících odhadců a realitních kanceláří, údajů z cenové mapy OctopusPro a byla provedena analýza trhu prostřednictvím realitní inzerce. Obdobně situovaných nemovitostí, jež by byly v přibližně stejném technickém stavu a jejichž velikost by byla srovnatelná, existuje pro daný segment trhu (obdobné,



komerčně využívané areály situované v centrální části bývalých okresních měst Moravskoslezského kraje) velmi málo. Obdobné areály se obchodují spíše ojediněle, v realitní inzerci se vyskytují pouze nabídky vykazující výrazné odlišnosti co se týče polohy, velikosti i možného využití. Porovnávací metoda není proto v tomto konkrétním případě použita (z důvodu absence dostatku použitelných dat). Obdobné skladovací prostory jsou v současné době pronajmutelné za cca 400,- Kč/m²/rok, obdobné prostory kancelářské za cca 800,- Kč/m²/rok (dlouhodobě zanedbaná údržba stavby).

S ohledem na výše uvedené je proveden odhad tržní hodnoty nemovité věci jako celku - věcná hodnota s využitím ceny zjištěné dle platných oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.) a metoda výnosová.

2. VÝPOČET DÍLČÍCH HODNOT

A) Věcná hodnota

Pro stanovení věcné hodnoty staveb je využito ceny zjištěné tzv. nákladovým způsobem dle platných oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.).

Co se týče ocenění pozemků, lze předpokládat, že oceňované pozemky jsou v současné době v daném místě prodejné za cenu okolo cca 1.200,- Kč/m². K dispozici nejsou žádné použitelné informace o realizovaných prodejích obdobných pozemků. Dlouhodobým sledováním místního realitního trhu bylo zjištěno, že prodejní cena obdobných pozemků již dlouhodobě vykazuje značnou míru závislosti na ceně pozemků určených k zastavění rodinnými domy (obdobně situovaných v katastrálních územích města Opavy stavebně srostlých s centrální částí města). Cena obdobných pozemků situovaných v obdobných areálech v tzv. širším centru města Opavy se pohybuje okolo cca 50 až 70 % z ceny tzv. zainvestovaných pozemků určených pro výstavbu RD.

Z vlastní databáze byly vybrány celkem 4 realizované prodeje tzv. zainvestovaných pozemků určených k zastavění RD:

1. Pozemek č. parc. 1959/9, k. ú. Opava-Předměstí
Kupní cena: 3.320.000,- Kč
Výměra: 1.509 m²
Jednotková cena: 2.200,- Kč/m²
Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2019-10, V-8925/2019-806
2. Pozemek č. parc. 405/221, k. ú. Kateřinky u Opavy
Kupní cena: 1.890.500,- Kč
Výměra: 1.116 m²
Jednotková cena: 1.694,- Kč/m²
Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2020-11, V-9733/2020-806
3. Pozemek č. parc. 77, k. ú. Kylešovice



Kupní cena: 1.400.000,- Kč
Výměra: 974 m²
Jednotková cena: 1.437,- Kč/m²
Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2020-06, V-4483/2020-806

4. Pozemek č. parc. 405/224, k. ú. Kateřinky u Opavy

Kupní cena: 1.827.100,- Kč
Výměra: 755 m²
Jednotková cena: 2.420,- Kč/m²
Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva - podepsaná, 2020-12

Výše uvedené pozemky byly v letech 2019 až 2020 prodány za průměrnou cenu ve výši 1.938,- Kč/m². Poměr předpokládané ceny oceňovaného pozemku ve výši 1.200,- a průměrné realizované ceny pozemku určeného pro výstavbu tedy činí: 1.200,- /1.938,- = 0,6191, což je v souladu s výše uvedenými předpoklady.

Č. parc.	ZC [Kč/m ²]	Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]
2204/7	1.200,00	872,00	1.046.400,00
2204/25	1.200,00	100,00	120.000,00
2204/24	1.200,00	887,00	1.064.400,00
Pozemky celkem:		1859,00	2.230.800,00

Pozemky celkem – obvyklá cena: = 2.230.800,00 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty

- Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7 vč. přísl.: = 24.696.290,03 Kč
- Pozemky č. parc. 2204/7, 2204/25 a 2204/24: = 2.230.800,00 Kč

Věcná hodnota činí celkem (po zaokrouhlení): 26.927.090,00 Kč

B) Výnosová hodnota

Jedná se o stavbu bez čp/če – obč. vyb. situovanou na pozemku č. parc. 2204/7, k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava, v areálu bývalých Dukelských kasáren (včetně příslušenství a pozemků).

Pro výpočet výnosové hodnoty bylo použito dosažitelné nájemné v průměrné výši 800,- Kč/m²/rok pro kancelářské prostory a ve výši 400,- Kč/m²/rok pro ostatní prostory (sklady). Uvedené nájemné lze považovat za nájemné obvyklé v daném místě a čase. Použité hodnoty obvyklého nájemného odpovídají poloze nemovité věci, stavebnětechnickému uspořádání stavby a zohledňují momentální technické i morální opotřebení nemovité věci jako celku. Náklady nutné na uvedení prostor do pronajmutelného stavu byly zohledněny snížením nájemného o cca 400,- Kč/m² započ. plochy. Výpočet výnosové hodnoty je proveden tzv. věčnou rentou, přičemž je použita diskontní míra ve výši 7,0 %. Uvedená výše diskontní míry, dle mého názoru, poměrně dobře vystihuje cha-



rakter oceňované nemovité věci – relativně dobrá poloha v rámci regionu na jedné straně a finanční náročnost potřebných stavebních úprav, jež bude nutné vynaložit v souvislosti s dalším využitím stavby, na straně druhé.

Výnosy z pronajmutelných ploch

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. PP - sklady	590,60	400,-	19.686,67	236.240,-
1. NP - kanceláře	588,00	800,-	39.200,00	470.400,-
2. NP - kanceláře	617,60	800,-	41.173,33	494.080,-
3. NP - kanceláře	617,60	800,-	41.173,33	494.080,-
Výnosy celkem				1.694.800,-

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1.694.800,- Kč

Náklady spojené s provozem nemovitosti:

1. Náklady na provoz a správu (3,0 % z čistého nájemného): 50.844,00 Kč
2. Náklady na opravy a údržbu (150,- Kč/m² započ. plochy): 317.775,00 Kč
3. Ztráty na nájemném (5,0 % z čistého nájemného): 84.740,00 Kč

Provozní náklady celkem: 453.359,00 Kč

Čistý roční výnos: 1.694.800,- Kč – 453.359,- Kč = 1.241.441,00 Kč

Diskontní míra: 7,00 %

Výnosová hodnota: 1.241.441,00 / 0,07 = 17.734.870,00 Kč

Výše stanovená výnosová hodnota zahrnuje hodnotu stavby bez čp/če – obč. vyb. (situované na poz. č. parc. 2204/7) včetně příslušenství a hodnotu pozemků č. parc. 2204/7, 2204/25 a 2204/24 o celkové výměře 1859 m².

Rekapitulace výnosové hodnoty

- Stavba bez čp/če vč. přísl. a pozemků o výměře 1859 m²: = 17.734.870,00 Kč

Výnosová hodnota činí celkem (po zaokrouhlení): 17.734.870,00 Kč

C) Porovnávací hodnota

Není v tomto konkrétním případě použita.



D) Odhad tržní hodnoty

Typ hodnoty	Cena celkem (Kč)
Věcná hodnota celkem H1 – váha 1	26.927.090,00 Kč
Výnosová hodnota celkem H2 – váha 2	17.734.870,00 Kč
Porovnávací hodnota H3	- Kč
Odhad tržní hodnoty – názor odhadce	20.800.000,-Kč*)

*) Ve výsledné tržní hodnotě je zahrnuta hodnota pozemků č. parc. 2204/7, 2204/25 a 2204/24 o celkové výměře 1859 m², k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava ve výši 2.230.800,00 Kč.

3. ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA

Předmětem znaleckého posudku je odhad tržní hodnoty nemovitých věcí – stavba bez čp/če – obč. vyb. sit. na pozemku č. parc. 2204/7 včetně příslušenství a pozemky č. parc. 2204/7, 2204/25 a 2204/24 o celkové výměře 1859 m², vše k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava.

Areál bývalých Dukelských kasáren je situován v tzv. širším centru města Opava mezi ulicemi Sokolovská a Vančurova, v bezprostředním okolí se nachází zástavba komerčního a bytového charakteru. Stavby jsou ve stavu odpovídajícím jejich stáří, údržba je zanedbaná. Nabídka obdobných nemovitých věcí je v daném místě v rovnováze s poptávkou, obdobná situace je i v oblasti pronájmu. Lze předpokládat nárůst dosažitelného nájemného v případě rekonstrukce.

S ohledem na polohu a charakter oceňované stavby je pravděpodobné, že se výsledná tržní hodnota bude pravděpodobně pohybovat cca v 1/3 rozpětí mezi hodnotou výnosovou a hodnotou věcnou (blíže k hodnotě výnosové). S ohledem na výše uvedené je tržní hodnota odhadnuta ve výši 20.800.000,- Kč.



F. Závěr posudku II

Celková tržní hodnota nemovitostí činí ke dni odhadu:

20.800.000,- Kč

t.j.slovy **dvacetmilionůosmsettisíc** korunčeských

G. Odůvodnění

Cena zjištěná v tomto případě dosahuje pouze 84,62 % ceny obvyklé. Cena zjištěná nemá v tomto konkrétním případě dostatečnou vypovídací schopnost, výrazně podhodnoceny jsou zejména pozemky.

V Opavě, dne 6. 10. 2021.

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. 2741-89/21 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2741-89/21.

Podpis znalce

- Přílohy:
1. Výpisy z KN – 3 strany
 2. Kopie katastrální mapy – 1 strana
 3. Geometrický plán – 2 strany
 4. Fotodokumentace – 2 strany
 5. Mapka okolí – 1 strana
 6. Kopie územního plánu – 1 strana
 7. Kopie povodňové mapy – 1 strana



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.09.2021 09:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 78 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 3618

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

2204/1

15949 ostatní plocha

**manipulační
plocha**

2204/7

**872 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2204/7

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 09.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.01.2008.

V-926/2008-806

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

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: 14.09.2021 10:14:40

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2021 12:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 96 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 15607

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo JTA exclusive, spol. s r.o., Petřkovická 861/5, Petřkovice, 72529 Ostrava	28619935	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2204/8

311 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zákaz zcizení a zatížení**

doba trvání: 50 měsíců

Oprávnění pro

Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město,
74601 Opava, RČ/IČO: 00300535

Povinnost k

Parcela: 2204/8

Listina Smlouva kupní ze dne 23.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2020
09:13:50. Zápis proveden dne 08.01.2021.

V-10536/2020-806

Pořadí k 30.11.2020 09:13

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Smlouva kupní** ze dne 23.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2020 09:13:50.
Zápis proveden dne 08.01.2021.

V-10536/2020-806

Pro: JTA exclusive, spol. s r.o., Petřkovická 861/5, Petřkovice,
72529 Ostrava

RČ/IČO: 28619935

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2021 12:35:03

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 15607

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.09.2021 12:43:26



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitosti	dřívější poz. evidence		ha	m ²	
2204 / 1	1	59 49	ostat. pl.	2204 / 1	1	50 62	ostat. pl.		2						
			man. pl.				man. pl.								
2204 / 8		3 11	zast. pl.	2204 / 24		8 87	man. pl.		2	2204 / 1		3618	8 87		
				zbořeniště			zbořeniště								
				zast. pl.			zast. pl.								
				2204 / 25		1 00	zast. pl.		2	2204 / 8		15607	1 00		
	1	62 60			1	62 60									

<h2 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> <p style="margin: 0;">pro</p> <p style="margin: 0; text-align: center;"><i>rozdělení pozemků</i></p>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>
	Dne: <i>14.07.2021</i> Číslo: <i>87/2021</i>	Dne: <i>21-07-2021</i> Číslo: <i>87/2021</i>
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Petr Jaroš zeměměřické práce U Potoka 114 747 35 Hněvošice	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	
Číslo plánu: <i>5876 – 60 / 2021</i>	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Michaela Pláteníková PGP-1632/2021-806 2021.07.19 09:42:23 CEST	
Okres: <i>Opava</i>		
Obec: <i>Opava</i>		
Kat. území: <i>Opava – Předměstí</i>		
Mapový list: <i>OP 9 – 3 / 44</i>	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <p style="text-align: center;">dle seznamu souřadnic</p>		
		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
3790-2	498102.59	1087673.97	3	sloupek
5689-2	498094.05	1087669.72	3	hřeb
5868-1	498045.59	1087741.20	3	hřeb
1	498084.25	1087664.86	3	znak z plastu

Fotodokumentace - str. 1



Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7



Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7



Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7



Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7



Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7



Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7

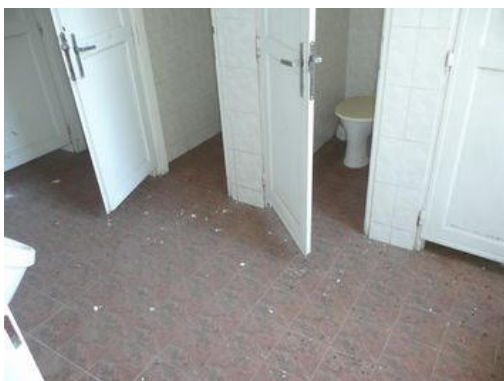


Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7



Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7

Fotodokumentace - str. 2



Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7



Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7



Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7



Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7

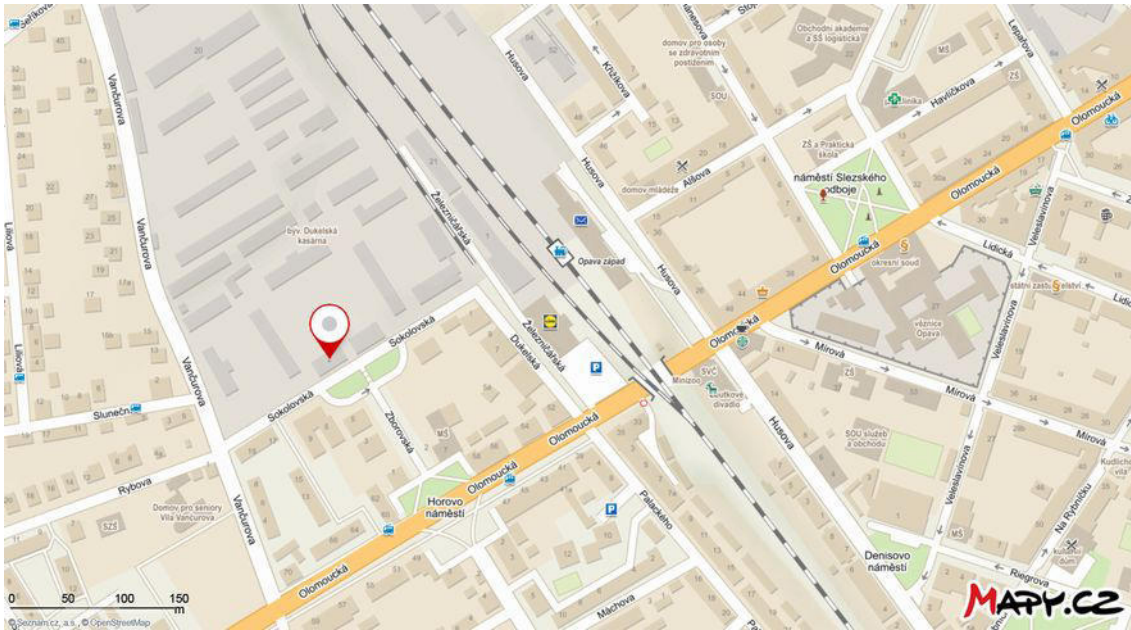


Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7

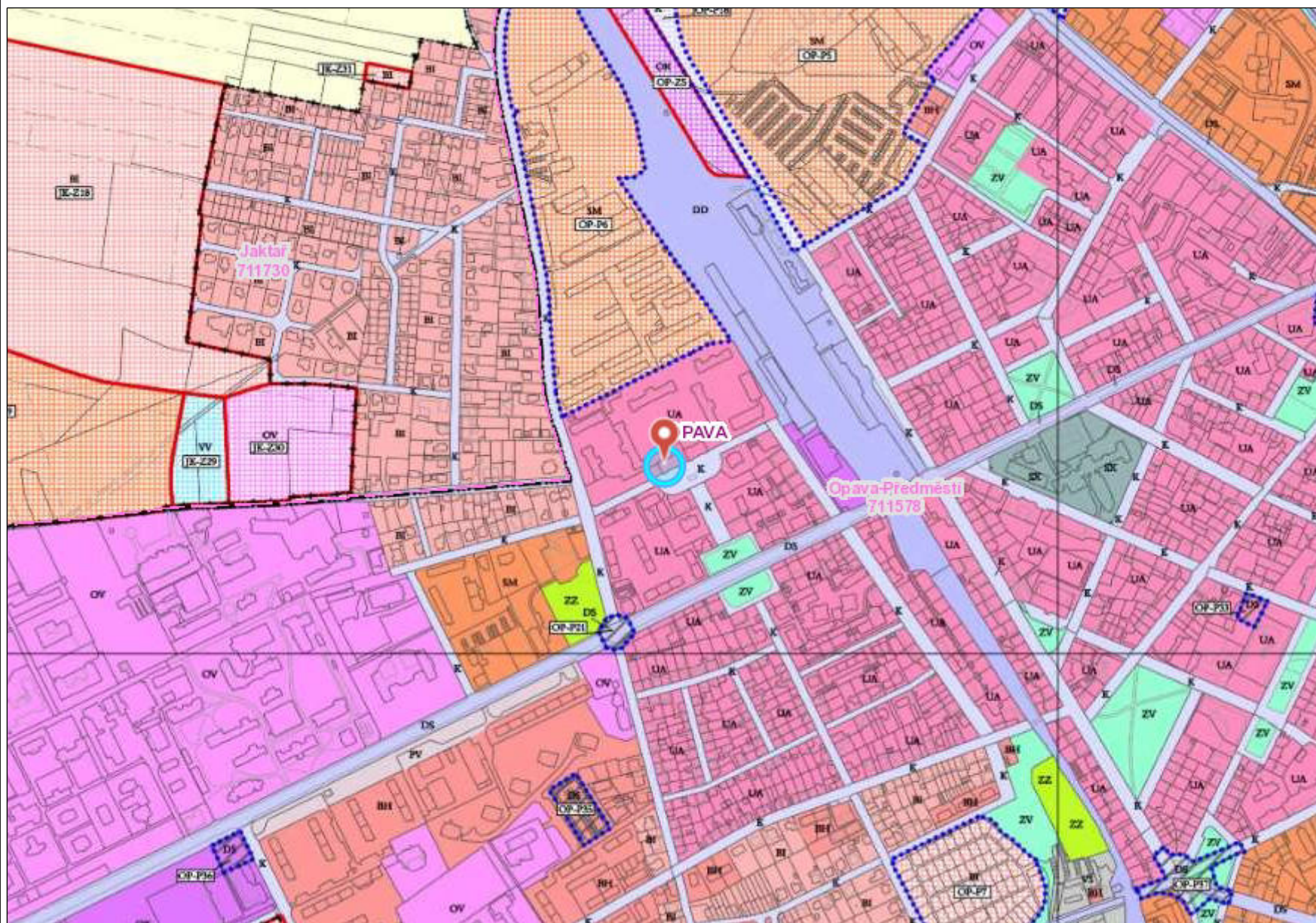


Stavba bez čp/če na č. parc. 2204/7

Mapka okolí



ÚZEMNÍ PLÁNY OBCÍ

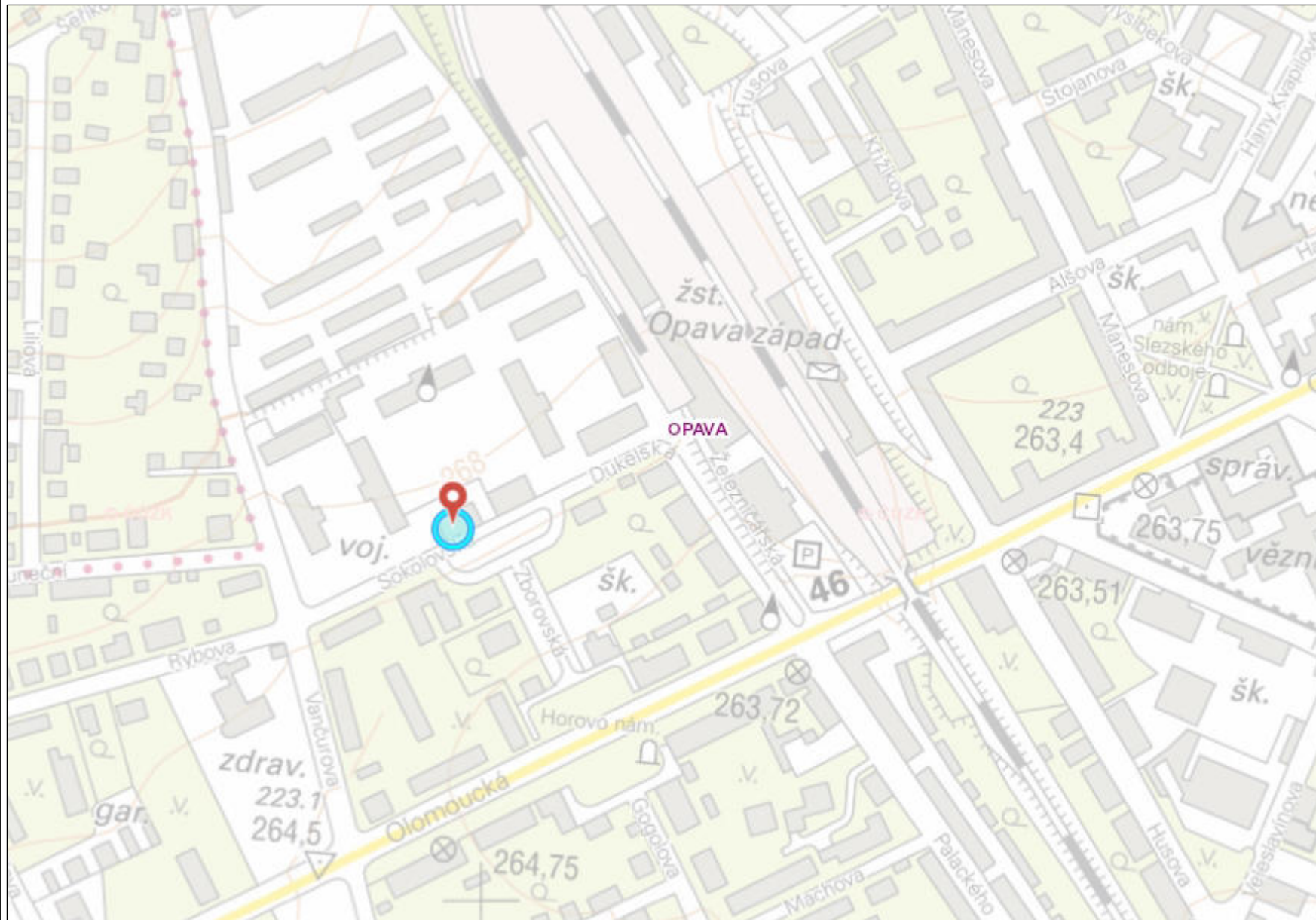


- Obce
- Katastrální území



0 0.4 Kilometers

ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ



- Obce
- Záplavové území Q100



0 0.2 Kilometers