

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6682/16d/2018

o ceně nemovitosti - pozemku St. 300/3 jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez čp/če a pozemku St. 301/1 jehož součástí je stavba občanské vybavenosti čp. 49a pozemku St. 301/2 jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez čp/če a pozemků 213/2, 213/3 a 5240 v katastrálním území Brumovice u Opavy, obec Brumovice, okres Opava



**Objednavatel znaleckého posudku:**

1. Pohledávková s.r.o., RČ/IČO: 25841114  
Bezručova 2246/31a  
79401 Krnov

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení 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 24.02.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský  
Ježnická 1737/88  
794 01 Krnov

Počet stran: 29 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 04.03.2018

# A. NÁLEZ

## 1. Základní informace

LV: 582  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Brumovice  
Katastrální území: Brumovice u Opavy  
Počet obyvatel: 1 506  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 179,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{417,00 \text{ Kč/m}^2}$

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.02.2018 za přítomnosti pana Janotky.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z kN z LV č. 582 pro kú Brumovice u Opavy
- Kopie katastrální mapy

## 4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Pavel Janotka, Karlovecká 265/50a, 74601 Opava, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Pavel Janotka, Karlovecká 265/50a, 74601 Opava, vlastnictví: výhradní

## 5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je areál tří objektů umístěných v centru obce Brumovice v okrese Opava. Přístup a příjezd je po asfaltové komunikaci. Budovy jsou napojeny na rozvod NN a plynovod. Vodou jsou zásobovány z vlastní studny, která je umístěna při hlavní komunikaci. Odkanalizování je provedeno septiků. Dispozičně jsou objekty řešeny jako budova pro výrobu s kanceláři, skladovací objekt a budova pro výrobu. Tyto tři objekty a další pozemky (dvůr) tvoří jeden funkční a vlastnický celek pod oplocením. Popis jednotlivých objektů je proveden ve vlastním ocenění. Stáří dvou budov na pozemcích 300/3 a 301/1 nebylo přesně zjištěno, dle konstrukčního řešení a použitých stavebních materiálů lze předpokládat, že byly postaveny kolem roku 2010. V roce 1991 byla provedena jejich rekonstrukce a mezi nimi na pozemku číslo 301/2 byla přistavěna skladovací hala. Technický stav objektů je dobrý, neprojevují se žádné zjevné závady, které by měly vliv na životnost objektů.

Objekty jsou v současné době užívány firmou JAVOS - Janotka CZ, s.r.o. na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 12 měsíců, ze dne 03.02.2005. Výše pronájmu činí 1000,-- Kč měsíčně. Toto nájemné neodpovídá obvyklému pronájmu.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

1. Stavba občanské vybavenosti čp. 49 na pozemku číslo - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Stavba občanské vybavenosti bez čp/če na pozemku 301/2 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
3. Stavba občanského vybavení bez čp/če na pozemku 300/3 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
4. Pozemky St. 300/3, St..301/1, ST301/2 a 213/2, 213/3, 5240 v kú Brumovice u Opavy

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,677}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,949}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,642}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,892}$$

### **1. Stavba občanské vybavenosti čp. 49 na pozemku číslo 301/1 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu**

Po provedeném šetření ve vlastní databázi a realitní inzerci, bylo obvyklé nájemné pro obdobné stavby na území obce Brumovice stanoveno na 350,-- Kč/m<sup>2</sup> ročně (dílnoy s kanceláři).

Ocenění staveb nákladovým způsobem

**Stavba občanské vybavenosti čp. 49 na pozemku číslo**

**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 je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1NP	11,00*21,00+1,70*5,80	=	240,86
2NP	11,00*21,00	=	231,00

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	240,86 m <sup>2</sup>	3,20 m	770,75
2NP	231,00 m <sup>2</sup>	3,35 m	773,85
Součet	<b>471,86 m<sup>2</sup></b>		<b>1 544,60</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1\,544,60 / 471,86 = 3,27$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $471,86 / 2 = 235,93$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$(11,00*21,00+1,70*5,80)*(3,20)$	=	770,75 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	$(11,00*21,00)*(3,35)$	=	773,85 m <sup>3</sup>
zastřešení	$231,00*5,00/2-(11,00*5,00/2*5,00/3)*2$	=	485,83 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	770,75 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	773,85 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	485,83 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>2 030,43 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	kamenné bez izolací	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný sedlový krov	S	100
5. Krytiny střech	břidlice	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná fasáda	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	standartní	S	100
10. Schody	dřevěné	S	100

11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramické dlažby, cementový potěr	S	100
15. Vytápění	ÚT, plynový kotel a kotel na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	220 a 380 V	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplé a studené	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ležatá a svislá	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní	S	100
25. Ostatní	není	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Svislé konstrukce	P	21,40	100	0,46	9,84
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
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	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	S	1,00	100	1,00	1,00
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					77,57
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7757</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):	*	0,9480
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9422
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7757
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 530,14</b>
<b>Plná cena:</b> 2 030,43 m <sup>3</sup> * 3 530,14 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 167 702,16 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 118 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 118 / 150 = 78,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 78,7 % / 100)	*	<b>0,213</b>

**Stavba občanské vybavenosti čp. 49 na pozemku číslo - zjištěná cena** = **1 526 720,56 Kč**

## Studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	19,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 19 050,- Kč
další hloubka:	9,00 m * 5 200,- Kč/m	+ 46 800,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		<b>= 75 600,- Kč</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
<b>Upravená cena studny</b>	=	<b>162 071,28 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 108 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 108 / 150 = 72,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 72,0 % / 100)	*	<b>0,280</b>

**Studna - zjištěná cena** = **45 379,96 Kč**

## Septik II

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 70,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 300,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
<b>Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>4 891,41</b>
<b>Plná cena: 70,00 m<sup>3</sup> * 4 891,41 Kč/m<sup>3</sup></b>	=	<b>342 398,70 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 53 / 70 = 75,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,7 % / 100) \* 0,243

**Septik II - zjištěná cena = 83 202,88 Kč**

### Rekapitulace nákladových cen:

Stavba občanské vybavenosti čp. 49 na pozemku číslo	=	1 526 720,56 Kč
Studna	=	45 379,96 Kč
Septik II	=	83 202,88 Kč

**Nákladové ceny - celkem = 1 655 303,40 Kč**

### Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro výrobu  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Podlahová plocha	370,00	350,-	10 791,67	129 500,-
Výnosy celkem				129 500,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 129 500,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	1 294 739,- Kč
- výměra stavebního pozemku:	4 100,00 m <sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha:	231,00 m <sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy:	72 947,49 Kč



Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 647,37 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

129 500,00 \* 40 % - 51 800,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 74 052,63 Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 987 368,40 Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 655 303,40 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 987 368,40 Kč

Rozdíl R = 667 935,00 Kč

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

CV = 987 368,40 Kč

**Stavba občanské vybavenosti čp. 49 na pozemku číslo - ocenění = 987 368,40 Kč**  
**kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena**

### 2. Stavba občanské vybavenosti bez čp/če na pozemku 301/2 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Po provedeném šetření ve vlastní databázi a realitní inzerci, bylo obvyklé nájemné pro obdobné stavby na území obce Brumovice stanoveno na 150,- Kč/m<sup>2</sup> ročně (využitelný pouze jako nevytápěný sklad bez sociálního zařízení).

Ocenění staveb nákladovým způsobem

**Stavba občanské vybavenosti bez čp/če na pozemku 301/2**

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1NP	15,00*15,00	= 225,00

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	225,00 m <sup>2</sup>	5,90 m	1 327,50
Součet	<b>225,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1 327,50</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 327,50 / 225,00 = 5,90 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 225,00 / 1 = 225,00 m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	15,00*15,00*4,20	=	945,00 m <sup>3</sup>
zastřešení	15,00*15,00*1,70/2	=	191,25 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	945,00 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	191,25 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 136,25 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	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	není	C	100
4. Krov, střecha	sedlový	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná omítka	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	nejsou	C	100
11. Dveře	hladké	S	100
12. Vrata	kovové	S	100
13. Okna	sklobeton	P	100
14. Povrchy podlah	cem. potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	220 a 380 V	S	100
17. Bleskosvod	není	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	není	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	----------	-------	---------------------

1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 81,48  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,8148**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9493
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7746
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8148
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 961,31</b>
<b>Plná cena:</b> 1 136,25 m <sup>3</sup> * 1 961,31 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 228 538,49 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 27 / 100 = 27,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 27,0 % / 100)	= 0,730

**Stavba občanské vybavenosti bez čp/če na pozemku 301/2 - zjištěná cena = 1 626 833,10 Kč**

### Rekapitulace nákladových cen:

Stavba občanské vybavenosti bez čp/če na pozemku 301/2 = 1 626 833,10 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **1 626 833,10 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro výrobu  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Podlahová plocha	190,00	150,-	2 375,-	28 500,-
Výnosy celkem				28 500,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 28 500,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 294 739,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 4 100,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 225,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 71 052,75 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 552,64 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

28 500,00 \* 40 %

- 11 400,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 13 547,36 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

28 500,- \* 50%

= 14 250,- Kč

Míra kapitalizace 7,50 %

/ 7,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem** = **190 000,- Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 626 833,10 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 190 000,00 Kč

Rozdíl R = 1 436 833,10 Kč

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

CV = 190 000,- Kč

**Stavba občanské vybavenosti bez čp/če na pozemku 301/2 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena** = **190 000,- Kč**

### 3. Stavba občanského vybavení bez čp/če na pozemku 300/3 - ocenění kombinací

### nákladového a výnosového způsobu

Po provedeném šetření ve vlastní databázi a realitní inzerci, bylo obvyklé nájemné pro obdobné stavby na území obce Brumovice stanoveno na 300,-- Kč/m<sup>2</sup> ročně (dílny).

### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### **Stavba občanského vybavení bez čp/če na pozemku 300/3**

#### **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 je součástí pozemku

#### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1NP	10,85*57,55+5,00*16,50	=	706,92
2NP	10,85*57,55+5,00*16,50	=	706,92

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	706,92 m <sup>2</sup>	4,20 m	2 969,06
2NP	706,92 m <sup>2</sup>	3,30 m	2 332,84
Součet	<b>1 413,84 m<sup>2</sup></b>		<b>5 301,90</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $5\,301,90 / 1\,413,84 = 3,75$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,413,84 / 2 = 706,92$  m<sup>2</sup>

#### **Obestavěný prostor**

#### **Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$(10,85*57,55+5,00*16,50)*4,20$	=	2 969,05 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	$(10,85*57,55+5,00*16,50)*3,30$	=	2 332,83 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(10,85*57,55+5,00*16,50)*2,90/2 - (10,85*2,90/2*5,00/3)$	=	998,81 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	2 969,05 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	2 332,83 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	998,81 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>6 300,69 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	kamenné bez izolací	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	cihelné klenby a rovný podhled	S	100
4. Krov, střecha	delový	S	100
5. Krytiny střech	eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kovové s betonovými stupni	S	100
11. Dveře	hladké	S	100
12. Vrata	kovové	S	100
13. Okna	dřevěné zdvojené	S	100
14. Povrchy podlah	cem. potěr, keramické dlažby	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	220 a 380 V	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená, teplá	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ležatá, svislá	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchy	S	100
24. Výtahy	není	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	P	8,30	100	0,46	3,82
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	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20

19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
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	2,90	100	1,00	2,90
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 89,32  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,8932**

### 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):	*	0,9293
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8600
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8932
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 637,05</b>
<b>Plná cena:</b> 6 300,69 m <sup>3</sup> * 3 637,05 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>22 915 924,56 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 118 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 118 / 150 = 78,7 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 78,7 % / 100)

\* 0,213

**Stavba občanského vybavení bez čp/če na pozemku 300/3 - zjištěná cena = 4 881 091,93 Kč**

### Septik I.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 120,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 300,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 891,41</b>
<b>Plná cena:</b> 120,00 m <sup>3</sup> * 4 891,41 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>586 969,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 50 = 54,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 54,0 \% / 100)$

\* 0,460

**Septik I. - zjištěná cena** = **270 005,83 Kč**

**Rekapitulace nákladových cen:**

Stavba občanského vybavení bez čp/če na pozemku 300/3 Septik I. = 4 881 091,93 Kč  
= 270 005,83 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **5 151 097,76 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu: Budovy pro výrobu  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

**Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Podlahová plocha	1 131,00	300,-	28 275,-	339 300,-
Výnosy celkem				339 300,-

**Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 339 300,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 294 739,- Kč  
- výměra stavebního pozemku: 4 100,00 m<sup>2</sup>  
- skutečně zastavěná plocha: 707,00 m<sup>2</sup>  
- cena skutečně zastavěné plochy: 223 263,53 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 11 163,18 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

339 300,00 \* 40 % - 135 720,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 192 416,82 Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem** = **2 565 557,60 Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 5 151 097,76 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 565 557,60 Kč

Rozdíl R = 2 585 540,16 Kč

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



CV = 2 565 557,60 Kč

**Stavba občanského vybavení bez čp/če na pozemku 300/3 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 2 565 557,60 Kč**

**4. Pozemky St. 300/3, St..301/1, ST301/2 a 213/2, 213/3, 5240 v kú Brumovice u Opavy**

**Ocenění**

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 4 100,00 m<sup>2</sup>

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 4 100,00) / 4 100,00 = \mathbf{0,849}$$

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 0,940**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,949**

**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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,949 = \mathbf{0,892}$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	354,03	0,892		315,79
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,849				

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	300/3	708	315,79	223 579,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	301/1	279	315,79	88 105,41

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	301/2	358	315,79	113 052,82
§ 4 odst. 1	zahrada	213/2	345	315,79	108 947,55
§ 4 odst. 1	zahrada	213/3	1 822	315,79	575 369,38
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	5240	588	315,79	185 684,52
Stavební pozemky - celkem			4 100		<b>1 294 739,-</b>

**Pozemky St. 300/3, St..301/1, ST301/2 a 213/2, 213/3, 5240 v kú  
Brumovice u Opavy - zjištěná cena = 1 294 739,- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

1. Stavba občanské vybavenosti čp. 49 na pozemku číslo - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	987 368,40 Kč
2. Stavba občanské vybavenosti bez čp/če na pozemku 301/2 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	190 000,- Kč
3. Stavba občanského vybavení bez čp/če na pozemku 300/3 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 565 557,60 Kč
4. Pozemky St. 300/3, St..301/1, ST301/2 a 213/2, 213/3, 5240 v kú Brumovice u Opavy	1 294 739,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**5 037 665,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**5 037 670,- Kč**

slovy: Pětmilionůtřicetsedmtisícšestsetsedmdesát Kč

## **D/ Zjištění hodnoty porovnávací metodou a stanovení ceny obvyklé**

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím

-Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno k datu uvedení posudku a jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.



Obecným oceňovacím principem pro stanovení obvyklé (tržní) ceny nemovitostí je:


- Porovnání oceňované nemovitosti s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí
- Výnosové ocenění dle obvyklého pronájmu
- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)

K porovnání se používají údaje ze známých prodejů porovnatelných nemovitostí, popřípadě z realitní inzerce. V současné době je znalci k dispozici dostatek údajů o uskutečněných prodeji obdobných nemovitostí v regionu.

## Výpočet porovnávací hodnoty

k cenovému porovnání byl vybrán jeden uskutečněný prodej výrobního areálu v Městě Albrechticích a dva areály ze současné realitní inzerce. Při porovnání byl kladen důraz na lokalitu umístění, technický stav a vybavení, velikost pozemku ve funkčním celku, příslušenství.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu $K_c$	$m^2$	$m^2$		Kč	Kč/ $m^2$	$K_c$	Foto Kč/ $m^2$
Město Albrechtice, Boženy Němcové 747/34	746,50	2 124		2 500 000	3 349	0,80	2 679
<p>Provozní objekt, <b>Budova č.p. 747</b> objekt byl původně užíván jako garáže a údržba tamního zemědělského podniku, takto je zapsán i v KN. Jedná se o samostatně stojící přízemní, nepodsklepenou budovu, krytou sedlovou střechou tvořící půdní prostor. V letech 1994-96 byla provedena rekonstrukce objektu na současný stav, kde je objekt užíván z uliční strany jako prodejna ND a prostor autosalonu, dále v západní části je objekt přizpůsoben potřebám autoservisu. Zadní část mechanizační dílny je umístěna na p.č. 850/15. Tato část je shodného konstrukčního provedení jako budova na p.č. 850/9 a je s ní provozně propojena. Příslušenství tvoří zpevněné plochy a oplocení.</p> <p>Hodnocení: Zdroj ceny - uskutečněný prodej v roce 2008 - koeficient 0,85; Velikosti objektu - bez vlivu - koeficient 0,85; Poloha - oceňovaný areál má lepší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný areál je lepší - koeficient 1,05;</p>							
Dolní Benešov	1 108,00	0		5 500 000	4 964	0,66	3 276
<p>Výrobní haly, Hala s jeřábem 8t, další využitelný pozemek. Samotná hala je o rozměru 60,50 x 18,32 metrů a výšce 10,79 metrů. Ocelová konstrukce s ocelovými vazníky na modulu 6 metrů. Plášť je tvořen z trapézových plechů na zděném soklu. Střecha haly je sedlová. Dispozičně je hala rozdělena v podélném směru na přibližně třetinové pásy. Dvě pole tvoří provozní hala, kde jsou do podlahy zapuštěny dvě provozní jámy o rozměrech 23,07 x 3,75 metrů a hloubce 2,34 metrů. Na jižní straně jsou ve zbylé třetině zřízeny vyvýšené vestavky se sociálním zázemím, a rozvodnou NN. Hala je napojena na zdroj NN, zemní plyn, vodu a kanalizační areálové rozvody. Vytápění objektu je pomocí lokálního plynového kotle a plynových infrazářičů, TUV je zabezpečeno el. boilerem. Na pozemku se nachází nadzemní energomost, který částečně prochází halou, a který zásobuje zdroji i objekty mimo vlastněné parcely. Přes pozemek prochází páteřní zemní rozvody VN a kanalizace</p> <p>Hodnocení: Zdroj ceny - realitní inzerce - koeficient 0,85; Velikosti objektu - oceňovaný objekt je větší - koeficient 0,95; Poloha - oceňovaný areál je horší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - oceňovaný areál je horší - koeficient 0,95; Celkový stav - celkový stav je horší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný areál je horší - koeficient 0,95;</p>							

Brumovice	470,00	0	2 775 000	5 904	0,59	3 483
<p>Výrobní areál, Podnikáte a potřebujete prostory pro výrobu nebo skladování na trase mezi Opavou a Krnovem? Přesně na půli cesty v Brumovicích je na prodej objekt o 3 budovách. Dílna se sociálním zařízením a plynovým vytápěním na zastavěné ploše 173 m<sup>2</sup>, sklad/garáž o 47 m<sup>2</sup> a starší rodinný dům vhodný pro další skladování či kanceláře s dalšími 250 m<sup>2</sup> na vydlážděném pozemku s celkovou rozlohou 1403 m<sup>2</sup>. Dílna má 2 větší haly, kde dosud probíhala strojírenská výroba, dále pak šatnu, sociální zázemí a kancelář. Do jedné z hal lze vstupovat velkými elektrickými vraty, je zde tedy možnost manipulovat i s velkými předměty. Menší z objektů je určen na skladování, avšak díky provedení vrat je ideální i pro parkování s 2 místy. Součástí domu je pak další parkovací místo s el. vraty, případně sklad. Objekt je vhodný pro strojírenskou, dřevařskou výrobu, autodílnu, jako zázemí pro většinu řemesel či pro skladování téměř jakéhokoli zboží a materiálu.</p> <p>Hodnocení: Zdroj ceny - realitní inzerce - koeficient 0,85; Velikosti objektu - oceňovaný objekt je větší - koeficient 0,85; Poloha - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - oceňovaný objekt je horší - koeficient 0,90; Celkový stav - oceňovaný objekt je horší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - shodná úroveň - koeficient 1,00;</p>						

Variační koeficient před úpravami:	22,26 %	Variační koeficient po úpravách:	10,83 %
Užitná plocha	1 691,00 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	2 679 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	4 530 189 Kč
Průměrná jednotková cena:	3 146 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	5 319 886 Kč
Maximální jednotková cena:	3 483 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	5 889 753 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>3 100 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>5 242 100 Kč</b>

### Silné stránky nemovitosti

- umístění v klidné části obce Brumovice v centru obce
- dobrý technický stav objektů
- velký pozemek ve funkčním celku

### Slabé stránky nemovitosti

- existence nájemní smlouvy s nízkým nájmem

Rozdíl mezi obvyklým nájmem a dosahovaným nájmem

Obvyklé roční nájemné	497.300,-- Kč
Dosahované roční né	12 000,-- Kč
Rozdíl	- 485 000,-- Kč

Po zvážení všech skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu s přihlédnutím k ceně zjištěné dle cenového předpisu výnosovou metodou, porovnávací hodnotě a silným a slabým stránkám předpokládám obvyklou cenu oceňované nemovitosti:

Obvyklá cena	5 300 000,--- Kč
Snížení ceny za rozdíl za nižší pronájem než je obvyklý	- 485 000,-- Kč

**Stanovená cena obvyklá** **4 815 000,- Kč**  
=====

Cena: Čtyřimilionyosumsetpatnácttisíc Kč

V Krnově 04.03.2018

## **D. SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	3
Kopie výpisu z KN z LV č. 582 pro kú Brumovice u Opavy	3
Kopie katastrální mapy	1



Budova čp. 49 na pozemku 301/1



Budova bez čp/če na pozemku 301/2



Budova bez čp/če na pozemku 300/3



Dvůr - pozemek 213/3



Dílna - budova čp. 49 na p. St. 301/1



Dílna - budova čp. 49 na p. St. 301/1



Dílna - budova čp. 49 na p. St. 301/1



objekt bez čp/če na p. St. 301/2



objekt bez čp/če na p. St. 301/2



objekt bez čp/če na p. St. 301/2





objekt bez čp/če na p St. 300/3



objekt bez čp/če na p St. 300/3



objekt bez čp/če na p St. 300/3



objekt bez čp/če na p St. 300/3



objekt bez čp/če na p St. 300/3



ob

294

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2018 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 20D 479/2009 pro JUDr. Hana Staníčková

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 506320 Brumovice

Kat.území: 613100 Brumovice u Opavy

List vlastnictví: 582

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Janotka Pavel, Karlovecká 265/50a, Vávrovice, 74707 Opava	440928/411	

**B Nemovitosti**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 300/3	708	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 300/3				
St. 301/1	279	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brumovice, č.p. 49, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 301/1				
St. 301/2	358	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 301/2				
213/2	345	zahrada		zemědělský půdní fond
213/3	1822	zahrada		zemědělský půdní fond
5240	588	ostatní plocha	jiná plocha	

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní	ve výši 500 000,- Kč	
Müller Stanislav, Slovenská 1174/36, Kylešovice, 74706 Opava, RČ/IČO: 380624/443	Parcela: St. 300/3 Parcela: St. 301/1 Parcela: St. 301/2 Parcela: 213/2 Parcela: 213/3 Parcela: 5240	V-2973/2004-806 V-2973/2004-806 V-2973/2004-806 V-2973/2004-806 V-2973/2004-806 Z-15078/2012-806

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.05.2004.

V-2973/2004-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní	ve výši 7 183 771,-Kč ze dne 7.6.1993, právní účinky vkladu ke dni 8.6.1993	
CASPER CONSULTING a.s., Olivova 2096/4, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 63980401	Parcela: St. 300/3 Parcela: St. 301/1 Parcela: St. 301/2 Parcela: 213/2 Parcela: 213/3 Parcela: 5240	Z-7528/2013-806 Z-7528/2013-806 Z-7528/2013-806 Z-7528/2013-806 Z-7528/2013-806 Z-7528/2013-806

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.  
strana 1

298

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2018 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 506320 Brumovice
Kat.území: 613100 Brumovice u Opavy List vlastnictví: 582
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

Listina Smlouva V2 1971/1993. POLVZ:338/1994 Z-1600338/1994-806
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.06.2013. Z-7528/2013-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní ve výši 1.000.000,- Kč ze dne 13.1.1999, právní účinky vkladu ke dni 15.1.1999 CASPER CONSULTING a.s., Olivova Parcela: St. 300/3 Z-7528/2013-806
2096/4, Nové Město, 11000 Praha 1, Parcela: St. 301/1 Z-7528/2013-806
RČ/IČO: 63980401 Parcela: St. 301/2 Z-7528/2013-806
Parcela: 213/2 Z-7528/2013-806
Parcela: 213/3 Z-7528/2013-806
Parcela: 5240 Z-7528/2013-806

Listina Smlouva V2 172/1999. POLVZ:16/1999 Z-1600016/1999-806
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.06.2013. Z-7528/2013-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní ve výši 2.000.000,- Kč ze dne 25.10.1999, právní účinky vkladu ke dni 25.10.1999 CASPER CONSULTING a.s., Olivova Parcela: St. 300/3 Z-7528/2013-806
2096/4, Nové Město, 11000 Praha 1, Parcela: St. 301/1 Z-7528/2013-806
RČ/IČO: 63980401 Parcela: St. 301/2 Z-7528/2013-806
Parcela: 213/2 Z-7528/2013-806
Parcela: 213/3 Z-7528/2013-806
Parcela: 5240 Z-7528/2013-806

Listina Smlouva V2 4670/1999. POLVZ:104/1999 Z-1600104/1999-806
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.06.2013. Z-7528/2013-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

o Změna číslování parcel Parcela: 5240 Z-15078/2012-806
o Údaje o vlastníkovi předány soudu s žádostí o projed. dědictví
Janotka Pavel, Karlovecká 265/50a, Vávrovice, 74707

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806. strana 2



299

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2018 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 506320 Brumovice  
Kat.území: 613100 Brumovice u Opavy List vlastnictví: 582

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

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k  
Opava, RČ/IČO: 440928/411

Z-8973/2014-211

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 1847/1993 kupní, právní účinky vkladu ke dni 28.5.1993.

POLVZ:338/1994

Z-1600338/1994-806

Pro: Janotka Pavel, Karlovecká 265/50a, Vávrovice, 74707 Opava

RČ/IČO: 440928/411

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
213/2	51400	345
213/3	51400	1822

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 07.02.2018 08:28:48

