

Dědic & partneři a.s., znalecký ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, č.j. 191/2007-ODS-ZN/08 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady podniků, pohledávek, nehmotného majetku, cenných papírů, nemovitostí, motorových vozidel, strojů a strojního zařízení, se sídlem Ostrava-Vítkovice, Mírová 18, IČ: 253 64 391

Zadavatel posudku:

JUDr. Kateřina Martínková
správkyně konkurzní podstaty
úpadce Progres 3001 s.r.o.
Melč 1, okres Opava, PSČ 747 84

Znalecký posudek č. 119/179/2014

Ocenění nemovitého majetku – všechny nemovité věci zapsané na LV č. 12011, obec Opava, k.ú. Opava – Předměstí, cenou obvyklou

Datum ocenění: 21.7.2014
Datum zpracování: 28.7.2014

Počet vyhotovení: 4x
Číslo vyhotovení: 1

Anotace ocenění

- Zadavatel:** JUDr. Kateřina Martínková
správkyně konkurzní podstaty
úpadce Progres 3001 s.r.o.
Melč 1, okres Opava, PSČ 747 84
- Úkol:** Ocenění nemovitého majetku – všechny nemovité věci zapsané na LV č. 12011, obec Opava, k.ú. Opava – Předměstí, cenou obvyklou.
- Účel ocenění:** Ocenění nemovitých věcí pro účely zpeněžení tohoto majetku formou veřejné dražby dobrovolné.
- Datum ocenění:** 21.7.2014
- Datum prohlídky:** 21.7.2014
- Předmět oceňování:** Nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na listu vlastnictví č. 12011 pro katastrální území Opava - Předměstí.
- Popis předmětu:** Nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na listu vlastnictví č. 12011 pro katastrální území Opava - Předměstí., a to:
- Pozemek parc. č. 852/3, zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p., obč.vyb.
 - Pozemek parc. č. 858/1, zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p., obč.vyb.
 - Pozemek parc. č. 862/3, zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba Předměstí č.p.2759, obč.vyb.
 - Pozemek parc. č. 862/4, zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p., obč.vyb.
 - Pozemek parc. č. 839, ostatní plocha (manipulační plocha)
 - Pozemek parc. č. 840, ostatní plocha (manipulační plocha)

- Pozemek parc. č. 852/1, ostatní plocha (manipulační plocha)
- Pozemek parc. č. 862/2, ostatní plocha (manipulační plocha).

Použité metody:

U staveb:

Metoda stanovení věcné hodnoty

Metoda výnosová

Metoda tržního porovnání

U pozemků:

Metoda tržního porovnání

Znalec:

Znalecký ústav Dědic & partneři a.s. zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR podle § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, č.j. 191/2007-ODS-ZN/08 ze dne 17.1.2008 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady podniků, pohledávek, nehmotného majetku, cenných papírů, nemovitostí, motorových vozidel, strojů a strojního zařízení, se sídlem Mírová 18, Ostrava-Vítkovice, IČ: 253 64 391

Statutární zástupce ústavu:

Ing. Radim Dědic

Zpracovatelé:

Ing. Radim Dědic, Ing. Petr Vojtíšek, Ing. Barbora Pátková

Konzultanti:

K vyhotovení Znaleckého posudku nebyl přibrán žádný konzultant.

Počet stran:

37 stran

Počet příloh:

13 příloh

Počet vyhotovení:

4 x (z toho 1 x znalec)

Rozdělovník:

3 x originál zadavatel, 1 x kopie znalec

Obsah

I. Úvod	str. 4
I.1. Zadání (účel ocenění)	str. 4
I.2. Základní pojmy	str. 4
I.3. Zkratky	str. 5
I.4. Podklady dodané zadavatelem	str. 5
I.5. Základ hodnoty	str. 5
I.6. Rozsah ocenění	str. 6
I.7. Návrh obvyklé ceny	str. 6
II. Metody oceňování	str. 7
II.1. Metoda stanovení věcné hodnoty	str. 7
II.2. Metoda výnosová	str. 7
II.3. Metoda tržního porovnání	str. 9
III. Nález	str. 10
IV. Posudek: Vlastní ocenění	str. 17
IV.1. Volba metody ocenění	str. 17
IV.2. Návrh obvyklé ceny pozemku	str. 18
IV.3. Metoda stanovení věcné hodnoty	str. 21
IV.4. Metoda výnosová	str. 27
IV.5. Metoda tržního porovnání	str. 29
IV.6. Souhrnné ocenění.....	str. 31
V. Závěrečná zpráva	str. 33
Seznam literatury	str. 36
Seznam příloh	str. 37

I. Úvod

I.1. Zadání (účel ocenění)

Ocenění nemovitého majetku – všechny nemovité věci zapsané na LV č. 12011, obec Opava, k.ú. Opava – Předměstí, cenou obvyklou, pro účely zpeněžení tohoto majetku formou veřejné dražby dobrovolné.

I.2. Základní pojmy

Obvyklá cena - 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 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.

Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice IVSC/TEGoVA, Evropské oceňovací standardy EVS, Mezinárodní oceňovací standardy IVS).

Věcná hodnota – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci) je reprodukční cena věci, snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

I.3. Zkratky

Přehled hlavních použitých zkratk v ocenění:

ČSÚ	Český statistický úřad
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
NP	Nadzemní podlaží
OP	Obestavěný prostor
PP	Podzemní podlaží
THU	Technicko hospodářské ukazatele
RTS	RTS, a.s., Brno
NUS	Náklady na umístění stavby
ZP	Zastavěná plocha

I.4. Podklady dodané zadavatelem

- Znalecký posudek o ceně nemovitostí č. 1483-01/09 vypracovaný znalcem Ladislavem Byrtusem dne 12.1.2009, včetně dodatku č. 1 k tomuto posudku ze dne 22.2.2009 a dodatku č. 2 k tomuto posudku ze dne 15.10.2013.
- Kopie aktuálně platné nájemní smlouvy uzavřené se společností AUTOMONT CSW, spol. s r.o., včetně dodatku č. 1 až 3, a náčrtu plánu pronajatých ploch.
- Kopie nájemní smlouvy, která bude ukončena dne 31.7.2014, uzavřené se společností AUTO DUBINA, a.s. včetně Přílohy č. 1 k této smlouvě a náčrtu plánu pronajatých ploch.
- Smlouva o zřízení věcných břemen ve prospěch oprávněného OMV Česká republika, s.r.o.
- Kopie kupní smlouvy, ze které vyplývá zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka oceňovaných nemovitostí (přístup k oceňovaným nemovitostem přes parcelu č. 858/2, k.ú. Opava-Předměstí).
- Výpis z KN ze dne 11.7.2014.

I.5. Základ hodnoty

Obvyklá cena. Obvyklou cenu pro účely tohoto ocenění ztotožňujeme s tržní hodnotou.

I.6. Rozsah ocenění

Předkládané ocenění vychází zejména z následujících skutečností:

Historie a podstata nemovitosti

Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti

Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí

Předpokládaný objem výnosu z pronájmu nemovitosti

Ekologická zatížení nemovitosti

Věcná břemena

Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Ostatní zjištěné vlivy.

I.7. Návrh obvyklé ceny

Obvyklá cena je navržena podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení obvyklé ceny je také ovlivněno účelem, pro který se obvyklá cena majetku zjišťuje.

II. Metody oceňování

Návrh obvyklé ceny věcí nemovitých vychází z obvykle užívaných metod:

1. Metoda stanovení věcné hodnoty
2. Metoda výnosová
3. Metoda tržního porovnání.

II.1. Metoda stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitých věcí snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění tedy může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanoveno pomocí některé z běžně užívaných metod.

Při stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje, zejména: zastavěná plocha, obestavěný prostor, stáří stavby, úpravy stavby, reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, opotřebení stavby, užívání stavby, ostatní (zejména statika, poruchy, vady apod.).

Pro výpočet znehodnocení stavby je nutné zjistit, příp. stanovit: stáří stavby a stav běžné údržby, technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení, provedené opravy a výměnu jednotlivých konstrukčních prvků, předpokládanou životnost, metodu výpočtu opotřebení a odůvodnění jejího použití.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí a druhu pozemku. Uváží se také umístění pozemku v dané obci a u nezastavěných pozemků údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se navrhne obvyklá cena za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U pozemků je tedy často preferována metoda porovnávací.

II.2. Metoda výnosová

Základem pro nejčastěji používaný budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky ČR, tak i možné rizikové faktory (jak současné, tak budoucí).

Stanovení výnosové hodnoty nemovitých věcí můžeme shrnout v následujícím obecném schématu:

	Čisté roční nájemné
-	Náklady spojené s provozem
=	Čistý roční výnos
-	Podíl výnosu připadající na pozemek
=	Podíl výnosu připadající na stavbu
x	Zásobitel
=	Výnosová hodnota stavby
+	Hodnota pozemku
=	Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu nemovitých věcí (včetně pozemku) pak obecně stanovíme na základě následujícího vzorce, který uvažuje s možností růstu čistého ročního výnosu připadajícího na stavbu a s vlivem inflace:

$$VHN = \frac{1 - \left(\frac{1+g}{(1+i)(1+f)} \right)^n}{(1+i) - \frac{1+g}{1+f}} * \check{C}V_s + OCP$$

Kde:

VHN	Výnosová hodnota nemovitých věcí
ČV _s	Čistý roční výnos připadající na stavbu
THP	Obvyklá cena pozemku
g	Tempo růstu ČV _s
i	Výnosová míra stavby
f	Předpokládaná inflace
n	Zbývající doba ekonomické životnosti stavby.

Výraz se zlomkem, kterým je násoben ČV_s, se obecně nazývá zásobitel (zohledňující růst čistého ročního výnosu připadajícího na stavbu a inflaci).

Obvyklá cena pozemku je obecně odhadnuta na základě porovnávací metody.

II.3. Metoda tržního porovnání

Tato metoda ocenění nemovitých věcí (stavba a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby, tak i hodnotu pozemku.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitých věcí se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceně.

III. Nález

Předmět ocenění

NEMOVITÉ VĚCI	LV	1023, obec Opava, okres Opava, k.ú. Opava - Město
	Pozemek parc. č./ Budova	<ul style="list-style-type: none">• 852/3, zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p., obč.vyb.• 858/1, zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p., obč.vyb.• 862/3, zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba Předměstí č.p.2759, obč.vyb.• 862/4, zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p., obč.vyb.• 839, ostatní plocha (manipulační plocha)• 840, ostatní plocha (manipulační plocha)• 852/1, ostatní plocha (manipulační plocha)• 862/2, ostatní plocha (manipulační plocha)

Výpis z KN a letecký snímek umístění nemovitých věcí je obsahem Přílohy č. 1.

Historie a podstata nemovitých věcí

Jedná se o vzájemně provozně propojené stavby převážně z let 1932 až 1967. Tvoří však samostatné funkční části. V letech 2002 až 2007 proběhla částečná rekonstrukce staveb a došlo nově k přístavbě dvou částí budov. Jedná se o komplex zděných administrativně provozních budov, kde jsou umístěny administrativní (kancelářské), prodejní (obchodní) a skladovací plochy a plochy autoservisů.

Stavby jsou běžně udržovány. Celkový stav odpovídá stáří, provedené rekonstrukci a prováděným běžným údržbám.

Poloha nemovitých věcí

Nemovité věci leží poblíž centra města Opavy a vlakového nádraží Opava – východ na ulici Těšínské. Stavby navazují na čerpací stanici OMV. Část objektu budovy ležící na par. č. 862/3 je zatížena věcným břemenem ve prospěch oprávněného společnosti OMV Česká republika, s.r.o. Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je ze strany Těšínské ulice přes pozemek p.č. 858/1 a přes pozemek p.č. 858/2, což je pozemek ve vlastnictví třetí strany. Ve prospěch vlastníka oceňovaných nemovitých věcí a i každého následného vlastníka oceňovaných nemovitých věcí je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek p.č. 858/2. Přístup je umožněn i ze zadní části oceňovaných staveb, a to z ulice Kylešovská přes pozemek p.č. 840, č. 839, č. 852/1.

Postavení nemovitých věcí na trhu

Předmětné nemovité věci můžeme z pohledu trhu s nemovitými věcmi zařadit do segmentu nemovitá věc pro podnikání (administrativa, výroba a skladování) a do lokality město Opava, předměstí.

Je možné konstatovat, že vyhlídka obchodovatelnosti daných nemovitých věcí je v daném segmentu a lokalitě spíše podprůměrná, a to i při náležitém marketingu.

Ekologická zatížení nemovitých věcí

Nejsou.

Věcná břemena

Ve prospěch vlastníka oceňovaných nemovitých věcí a i každého následného vlastníka oceňovaných nemovitých věcí je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek p.č. 858/2. Podrobněji viz Příloha č. 2.

Část objektu budovy ležící na par. č. 862/3 je zatížena věcným břemenem ve prospěch oprávněného společnosti OMV Česká republika, s.r.o. Podrobněji viz Příloha č.3.

Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Stavba + pozemek jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka.

Ostatní zjištěné vlivy

Nejsou.

Hlavní výhody nemovitých věcí

Lokalita umístění budovy – širší centrum města u příjezdového hlavního tahu do centra města

S poukazem na rozlohu prostor budovy - dostatečná kapacita parkovacích míst na vlastních pozemcích, které jsou z části zastřešeny.

Hlavní nevýhody nemovitých věcí

Vysoká energetická náročnost objektu.

Architektonicky špatně řešený objekt.

Charakter přístaveb z let 2002 až 2007 navazuje na stávající stavby nevhodným způsobem.

Potenciální pronajimatelnost je vzhledem k architektonickému řešení a stavebnětechnickému stavu staveb podprůměrná.

Hlavní negativa a závady oceňovaných nemovitých věcí

Část objektu budovy ležící na par. č. 862/3 je zatížena věcným břemenem ve prospěch oprávněného společnosti OMV Česká republika, s.r.o. Časově neomezené věcné břemeno užívání obchodních prostor s příslušejícími obslužnými prostory – podrobněji viz Příloha č. 3.

Střecha oceňovaných staveb je ve špatném stavu – zatékání do mnoha místností v oceňovaných stavbách.

Přístavbám a zadní části jednopodlažní budovy autoservisu chybí fasáda (není zateplena, jak bylo započato, a je bez omítky).

V přechodové části II. NP mezi původní stavbou a přístavbou schodišťové části budovy je zřejmé poškození stropní konstrukce mezi 1. a 2. NP.

Nefunkční výtah a vzduchotechnika.

Popis nemovitých věcí

Detailní popis nemovitých věcí je proveden v následujících tabulkách. Fotodokumentace stavby je umístěna v Příloze č. 4.

a) Administrativní budova

Administrativní budova	
<u>Položka</u>	<u>Popis</u>
Název objektu	Administrativní budova
Účel užití	Administrativní a obchodní prostory
Č.p.	208
Na parcele	862/3
List vlastnictví	12011
Okres	Opava
Město	Opava
Ulice	Těšínská 2759/30
Administrativní budova	
<u>Položka</u>	<u>Popis</u>
Základní informace	
Rok ocenění	r. 2014.
Rok postavení (rok kolaudace)	r. 1932.
Počátek užívání	r. 1932.
Rekonstrukce, poslední velká oprava	V r. 2002 až 2007 rekonstrukce a přístavba
Počet podzemních podlaží (PP)	Není.
Počet nadzemních podlaží (bez podkroví či půdy) (NP)	2 NP.
Půda	Není.
Podsklepený/Nepodsklepený	Nepodsklepený.
Střecha	Pultová.
Přístavba/Nástavba/Vestavba	Ano - Schodišťová část
Rok Přístavby	V r. 2002 až 2007.
Technické řešení	
Základy	Základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti.
Svislé konstrukce	Zděné o tl. 45 až 50 cm.
Vodorovné konstrukce	Stropní konstrukce polospalné a nespalné, s rovným podhledem. <u>V přechodové části II. NP mezi původní stavbou a přístavbou schodišťové části budovy je zřejmé poškození stropní konstrukce mezi I. a 2. NP.</u>
Střešní konstrukce	Střešní kce: pultová střecha, dřevěný krov, kryta speciální živičnou krytinou. Klempířské prvky úplně s pozinkovaného plechu. <u>Na několika místech je střecha poškozena - zatéká do místností.</u>
Schodiště	Betonové dlážděné.

Úprava povrchů	Vnitřní omítky vápenné štukové, vnější omítky vápenocementová se speciální úpravou + břizolitová, <u>přístavby jen částečně zatepleno a bez omítky</u> . Keramické obklady stěn v sociálních prostorách a kuchyňkách. Podlahové krytiny převážně z PVC a keramické.
Vnitřní vybavení	Hygienické: WC, umyvadla, sprchové kouty. Kuchyňky se standardními linkami se dřezy. Instalace centrální regulace vzduchu VZT - nefunkční.
Otvory	Okna speciální a zdvojená s dvojskly. Dveře hladké plné a prosklené, vstupní do prodejny ŌMV plastové.
Instalace	
Napojení	Veřejný vodovod, kanalizace splašková, plynovod, rozvod NN, telekomunikační rozvody.
Studená voda	Rozvody provedeny - plast a ocel.
Příprava teplé vody	Rozvody provedeny - plast a ocel, zdroj teplé vody - pomocí malých elektrických bojlerů, průtokové ohříváče TUV.
Vytápění	Ústřední - centrální zásobování teplem z vlastní plynové kotelny se 2 kotly plynovými a 2 kotly olejovými.
Plyn	Pro 2 ks plynových kotlů.
Odpady	Provedeny do veřejné kanalizace.
Elektroinstalace	Provedena: světelná + třífázová.
Hromosvod	Ano.
Ostatní vybavení	Ventilátory, zabezpečovací zařízení, telefon.

b) Budova autoservisu

Budova autoservisu	
Položka	Popis
Název objektu	Budova autoservisu
Účel užití	Autoservis, mycí boxy a skladovací prostory
Č.p.	Není.
Na parcele	862/4, 858/1 a 852/3
List vlastnictví	12011
Okres	Opava
Město	Opava
Ulice	Těšínská 2759/30
Budova autoservisu	
Položka	Popis
Základní informace	
Rok ocenění	r. 2014.
Rok postavení (rok kolaudace)	r. 1932.
Počátek užívání	r. 1932.
Rekonstrukce, poslední velká oprava	V r. 2002 až 2007 rekonstrukce a přístavba
Počet podzemních podlaží (PP)	Není.
Počet nadzemních podlaží (bez podkrovní či půdy) (NP)	2 NP.
Půda	Není.
Podsklepený/Nepodsklepený	Nepodsklepený.
Střecha	Pultová.
Přístavba/Nástavba/Vestavba	Ano na pozemku p.č. 852/3 (skladové prostory servisu)
Rok Přístavby	V r. 2002 až 2007.
Technické řešení	

Základy	Základy betonové s izolací proti zemi vlhkosti.
Svislé konstrukce	Zděné o tl. 45 až 50 cm.
Vodorovné konstrukce	Stropní konstrukce polospalné a nespalné, s rovným podhledem.
Střešní konstrukce	Střešní kce: pultová střecha, dřevěný krov, kryta speciální živičnou krytinou. Klempířské prvky úplně s pozinkovaného plechu. <u>Na několika místech je střecha poškozena - zatéká do místností.</u>
Schodiště	Kovové
Úprava povrchů	Vnitřní omítky vápenné štukové, vnější omítky vápenocementová se speciální úpravou + břizolitová, <u>přístavby a zadní části jednopodlažní budovy autoservisu nezatepleno a bez omítky.</u> Keramické obklady stěn v sociálních prostorách. Podlahové krytiny betonová mazanina, a keramické.
Vnitřní vybavení	Hygienické: WC, umyvadla, sprchové kouty. Výtah.
Otvory	Okna speciální a zdvojená s dvojskly. Dveře hladké plné a prosklené, vrata speciální výsuvné.
Instalace	
Napojení	Veřejný vodovod, kanalizace splašková + ČOV pro myčku, plynovod, rozvod NN, telekomunikační rozvody.
Studená voda	Rozvody provedeny - plast a ocel.
Příprava teplé vody	Rozvody provedeny - plast a ocel, zdroj teplé vody - pomocí průtokové ohřivače TUV.
Vytápění	Ústřední - centrální zásobování teplem z vlastní plynové kotelny se 2 kotly plynovými a 2 kotly olejovými, které jsou umístěny v administrativní budově na pozemku p.č. 862/3.
Plyn	Pro 2 ks plynových kotlů.
Odpady	Provedeny do veřejné kanalizace. ČOV na mycí boxy.
Elektroinstalace	Provedena: světelná + třífázová.
Hromosvod	Ano.
Ostatní vybavení	<u>Výtah-nefunkční</u> , ventilátory, zabezpečovací zařízení, telefon.

c) Budova prodejny automobilů

Budova prodejny automobilů	
<u>Položka</u>	<u>Popis</u>
Název objektu	Budova prodejny automobilů
Účel užití	Prodejna automobilů a skladovací prostory
Č.p.	Není.
Na parcele	858/1
List vlastnictví	12011
Okres	Opava
Město	Opava
Ulice	Těšínská 2759/30
Budova prodejny automobilů	
<u>Položka</u>	<u>Popis</u>
Základní informace	

Rok ocenění	r. 2014.
Rok postavení (rok kolaudace)	r. 1967.
Počátek užívání	r. 1967.
Rekonstrukce, poslední velká oprava	Není.
Počet podzemních podlaží (PP)	Není.
Počet nadzemních podlaží (bez podkroví či půdy) (NP)	1 NP.
Půda	Není.
Podsklepený/Nepodsklepený	Nepodsklepený.
Střecha	Pultová.
Přístavba/Nástavba/Vestavba	Není.
Rok Přístavby	x
Technické řešení	
Základy	Základy betonové s izolací proti zemi vlhkosti.
Svislé konstrukce	Zděné o tl. 45 až 50 cm.
Vodorovné konstrukce	Stropní konstrukce polospalné a nespalné, s rovným podhledem.
Střešní konstrukce	Střešní kce: pultová střecha, dřevěný krov, kryta speciální živičnou krytinou. Klempířské prvky úplně s pozinkovaného plechu. <u>Na několika místech je střecha poškozena - zatéká do místností.</u>
Schodiště	Není.
Úprava povrchů	Vnitřní omítky vápenné štukové, vnější omítky vápenocementová se speciální úpravou. Keramické obklady stěn nestandardní. Podlahové krytiny převážně keramické.
Vnitřní vybavení	Hygienické: WC, umyvadla, sprchové kouty.
Otvory	Okna speciální a zdvojená s dvojskly. Dveře hladké plné a prosklené.
Instalace	
Napojení	Veřejný vodovod, kanalizace splašková, plynovod, rozvod NN, telekomunikační rozvody.
Studená voda	Rozvody provedeny - plast a ocel.
Příprava teplé vody	Rozvody provedeny - plast a ocel, zdroj teplé vody - pomocí průtokové ohřívače TUV.
Vytápění	Ústřední - centrální zásobování teplem z vlastní plynové kotelny se 2 kotly plynovými a 2 kotly olejovými, které jsou umístěny v administrativní budově na pozemku p.č. 862/3.
Plyn	Pro 2 ks plynových kotlů.
Odpady	Provedeny do veřejné kanalizace.
Elektroinstalace	Provedena: světelná + třífázová.
Hromosvod	Ano.
Ostatní vybavení	Ventilátory, zabezpečovací zařízení, telefon.

Podlahové plochy

Budovy celkem		
Plochy		
Podlaží	Položka	Výměra (m ²)
1. NP	Obchodní prostory včetně 2 šaten, spojovací chodby, sociálního zařízení a skladu v administrativní budově - věcné břemeno ve prospěch ÖMV Česká republika, s.r.o.	<u>150,00</u>
	Obchodní prostory v prodejně	345,00
	Sklady	380,00
	Autoservis + myčky	491,00
	Sociální zázemí	23,00
	Chodby a ostatní plochy	76,50
Celkem 1. NP		1 465,50
2. NP	Kanceláře	419,82
	Skladovací prostory	490,50
	Sociální zázemí	14,51
Celkem 2. NP		924,83
Rekapitulace:		
	Obchodní prostory včetně 2 šaten, spojovací chodby, sociálního zařízení a skladu v administrativní budově - věcné břemeno ve prospěch ÖMV Česká republika, s.r.o.	<u>150,00</u>
	Obchodní prostory v prodejně	345,00
	Autoservis + myčky celkem	491,00
	Administrativní plochy (kanceláře) celkem	419,82
	Skladové plochy celkem	870,50
	Sociální zázemí a chodby, ostatní plochy celkem	114,01
Celkem budov		2 390,33

Výměry pro účely odhadu obvyklé ceny

Zastavěná plocha staveb celkem činí 1892,50 m². Obestavěný prostor staveb činí 12 637,65 m³. Užitná plocha (podlahová plocha) celkem činí 2 390,33 m².

IV. Posudek: Vlastní ocenění

IV.1. Volba metody ocenění

V předkládaném odhadu obvyklé ceny budou použity následující metody pro ocenění staveb:

- 1. Metoda stanovení věcné hodnoty**
- 2. Metoda výnosová**
- 3. Metoda tržního porovnání.**

Zhotovitel provede v předkládaném odhadu obvyklé ceny všechny výše uvedené metody ocenění.

Metoda stanovení věcné hodnoty je považována znalcem za metodu informativní, a to s ohledem na její použití především jako podklad v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitou věc v daném stavu, nebo vybudovat nemovitou věc novou.

Metoda tržního porovnání je považována znalcem za metodu indikativní, a to s ohledem na rozsah (počet), lokalizaci a segment použitelných vzorků pro porovnání.

Pozemky budou oceněny na základě:

- 1. Metoda tržního porovnání.**

IV.2. Návrh obvyklé ceny pozemků

Metoda tržního porovnání

Při využití porovnávacího přístupu znalec zkoumá vlastnosti **porovnávaného subjektu (tzn. předmětného pozemku)**, jehož hodnota se hledá, s jednotlivými nalezenými vzorky pozemků, u nichž jsou jejich vlastnosti, ceny a podmínky, za kterých je cena sjednána, známy. Jednotlivé parametry nalezených vzorků se následně porovnávají s parametry předmětného pozemku, jehož hodnota se hledá.

Znalec zvolil v rámci porovnávacího přístupu přímý způsob porovnávání. Tento způsob se vyznačuje porovnáváním předmětného pozemku s každým znalcem vybraným vzorkem zvlášť. V podstatě se jedná o párovou analýzu, kdy porovnávání probíhá ve dvojicích a tolikrát, kolik je počet vybraných vzorků.

Hlavní výhodou přímého porovnávacího přístupu je především jeho adresnost, jednoduchost a transparentnost, protože jednotlivé relevantní vzorky jsou konkrétní a hmatatelné. Vybrané relevantní vzorky lze proto jednoznačně specifikovat, a tak lze určit i cenovou diferenciaci mezi každým z vybraných vzorků a konkrétním předmětným pozemkem. Hlavním předpokladem pro využití přímého porovnávacího přístupu je nalezení dostatečného počtu relevantních vzorků, které se budou postupně porovnávat s předmětným pozemkem.

1. Znalec prohledal databázi všech potenciálních vzorků vhodných pro přímé porovnání, a to internetovou databázi prodávaných pozemků zachycenou na internetové adrese www.sreality.cz (jedná se o databázi téměř všech realitních kanceláří v ČR) a na internetové adrese disk.usi.vutbr.cz (jedná se o databázi nemovitostí zpracovanou Ústavem soudního inženýrství VUT v Brně) k datu ocenění.
2. Následně znalec vybral relevantní vzorky, které jsou vhodné pro přímé porovnání s předmětným pozemkem. Výběr relevantních vzorků proběhl dle těchto kritérií:

a) Relevantní lokalita pozemku

Opava a relevantní okolí do 0,5 km.

Relevantní vzorky, které znalec vybral pro přímý porovnávací přístup, včetně jejich dílčích charakteristik, jsou zachyceny v Příloze č. 5.

3. Znalec zvolil pro přímý porovnávací přístup těchto 7 prvků porovnání (dílčích charakteristik). Tyto dílčí charakteristiky (prvky porovnání) jednotlivých vzorků pozemků budou následně porovnávány s totožnou dílčí charakteristikou (prvkem porovnání) předmětného pozemku. Jedná se o tyto prvky porovnání:

- Poloha pozemku
- Dopravní dostupnost
- Vybavenost pozemku
- Intenzita využití pozemku
- Velikost pozemku
- Svažitost
- Ostatní faktory působící na cenu pozemku.

4. V další fázi znalec provedl již samotné přímé porovnání jednotlivých vybraných relevantních vzorků s předmětným pozemkem. Porovnání bylo provedeno u všech 7 prvků porovnání zvlášť, a to tak, že znalec posuzoval (porovnával) stav daného prvku porovnání (dílčí charakteristiku) každého z relevantních vzorků pozemku s předmětným pozemkem. Či-li ve své podstatě stanovil u daného prvku porovnání (dílčí charakteristiky) míru odlišnosti každého z relevantních vzorků ve srovnání s předmětným pozemkem. Míra odlišnosti byla znalcem stanovena v 7 stupních: Relevantní vzorek je ve srovnání s předmětným pozemkem mnohem horší, horší, mírně horší, téměř shodný, mírně lepší, lepší a mnohem lepší.
5. Výše uvedenou míru odlišnosti (vyjádřenou kvalitativně) znalec následně převedl do číselné podoby. Jedná se o kvantitativní porovnávací analýzu, kdy jednotlivé slovně vyjádřené diference mezi jednotlivými relevantními vzorky a předmětným pozemkem znalec převedl do roviny číselných hodnot. Nejprve znalec přiřadil míře odlišnosti vyjádřené slovně číselné hodnoty od -3 do +3, následně stanovil váhy dle významnosti prvku porovnání (dílčí charakteristiky) v přímém porovnávacím přístupu, a nakonec stanovil konečnou číselnou hodnotu jednotlivých dílčích charakteristik (prvků porovnání) pro jednotlivé míry odlišnosti – jako součin hodnoty váhy prvku porovnání a hodnoty míry odlišnosti. Cílem této fáze je stanovení výše koeficientu porovnatelnosti (odlišnosti), na základě kterého se jednotlivé hodnoty Ceny pozemku, nalezené u jednotlivých relevantních vzorků, převedou na cenu pozemku platnou pro předmětný pozemek (tato cena pozemku platí pouze pro každé jednotlivé přímé porovnání relevantního vzorku a předmětného pozemku samostatně). Koeficientů porovnatelnosti tedy bude tolik, kolik bylo nalezeno relevantních vzorků pozemků. Výsledek je zachycen níže v Tab. č. 1 – Stanovení hodnoty koeficientu porovnatelnosti.

Tab. č. 1 – Stanovení hodnoty koeficientu porovnatelnosti

Míra vzájemné odlišnosti prvku porovnání	Relevantní vzorek prodávaného pozemku ve srovnání s předmětným pozemkem je							Váha prvku porovnání
	mnohem horší	horší	mírně horší	téměř shodný	mírně lepší	lepší	mnohem lepší	
Hodnota míry vzájemné odlišnosti	3	2	1	0	-1	-2	-3	
Prvek porovnání								
Poloha pozemku	18	12	6	0	-6	-12	-18	6
Dopravní dostupnost	12	8	4	0	-4	-8	-12	4
Vybavenost pozemku	9	6	3	0	-3	-6	-9	3
Intenzita využití pozemku	9	6	3	0	-3	-6	-9	3
Velikost pozemku	3	2	1	0	-1	-2	-3	1
Svažitost	15	10	5	0	-5	-10	-15	5
Ostatní faktory působící na cenu pozemku	9	6	3	0	-3	-6	-9	3
Maximální hodnota	75	50	25	0	-25	-50	-75	
Hodnota koeficientu porovnatelnosti (odlišnosti)	1,700	1,467	1,233	1,000	0,767	0,533	0,300	

Hodnota koeficientu porovnatelnosti byla znalcem stanovena v rozsahu od 0,3 do 1,7. V případě, že relevantní vzorek je ve srovnání s předmětným pozemkem u všech prvků

porovnání mnohem horší (součet konečných hodnot všech prvků porovnání bude činit 75 jednotek), bude hodnota koeficientu porovnatelnosti nabývat své maximální hodnoty, a to 1,7. Což znamená, že cena pozemku platná pro předmětný pozemek, která vyplynula z přímého porovnání s tímto jedním relevantním vzorkem porovnání, bude o 70 % vyšší, než je cena pozemku nalezená u konkrétního jednotlivého relevantního vzorku.

Na základě lineární interpolace všech možných hodnot koeficientů porovnatelnosti v uzavřeném intervalu od 0,3 do 1,7 byla stanovena rovnice, dle které lze vypočítat konkrétní hodnotu koeficientu porovnatelnosti ve vztahu k celkovému součtu konečných hodnot všech prvků porovnání.

6. Konečným krokem je stanovení ceny pozemku platnou pro předmětný pozemek, a to vyplývající z každého jednotlivého přímého porovnání mezi jednotlivým relevantním vzorkem porovnání a předmětným pozemkem. Stanovených cen pozemku platných pro předmětný pozemek tedy bude tolik, kolik bylo nalezeno relevantních vzorků pozemků. Ke každé jednotlivé ceně pozemku (vyjádřené v Kč) platné pro předmětný pozemek znalec dospěl na základě násobku Ceny pozemku (vyjádřené v Kč/m²) platné pro daný relevantní vzorek, Koeficientu adjustace nabídkové ceny, Koeficientu porovnatelnosti a Rozlohy předmětného pozemku. Koeficient adjustace nabídkové ceny byl znalcem odborně odhadnut ve výši 0,85. Což znamená, že znalec srazil z nabízené Ceny stavby (vyjádřené v Kč/m²), platné pro daný relevantní vzorek celkem 15 %, jelikož se jedná o stranu nabídky (nabízená cena je vždy vyšší než cena poptávaná), a ne o konkrétní již dojednanou cenu stavby (koeficient 0,85 byl znalcem stanoven i s ohledem na to, že nalezené vzorky byly již inzerovány na zmíněných internetových adresách již před více než půl roku, a to za shodnou cenu jako k datu ocenění). V Příloze č. 6 je zachycen výše uvedený propoččet, a to pro všechny z relevantních vzorků.
7. Takto byla stanovena obvyklá cena pozemků uvedených v KN jako zastavěná plocha a nádvoří, a to ve výši 1982 Kč/m². Cena ostatních pozemků byla stanovena na základě odhadu znalce a s ohledem na využitelnost a rozsah těchto ploch, a to násobkem koeficientu 0,20 (80 % srážka) a cenou 1982 Kč/m², tedy ve výši 396 Kč/m².

Obvyklá cena				
Pozemek LV 1023, k.ú. Opava - Město, obec Opava, okres Opava				
Položka		Výměra v m ²	Kč/m ²	Ocenění v Kč
Pozemek par.č.	852/3, zastavěná plocha a nádvoří	32	1 982	63 424
Pozemek par.č.	858/1, zastavěná plocha a nádvoří	1 308	1 982	2 592 456
Pozemek par.č.	862/3, zastavěná plocha a nádvoří	570	1 982	1 129 740
Pozemek par.č.	862/4, zastavěná plocha a nádvoří	245	1 982	485 590
Pozemek par.č.	839, ostatní plocha (manipulační plocha)	114	396	45 190
Pozemek par.č.	840, ostatní plocha (manipulační plocha)	418	396	165 695
Pozemek par.č.	852/1, ostatní plocha (manipulační plocha)	325	396	128 830
Pozemek par.č.	862/2, ostatní plocha (manipulační plocha)	658	396	260 831
Celkem		3670	x	4 871 756

IV.3. Metoda stanovení věcné hodnoty

a) Administrativní budova

Administrativní budova				
Položka		Popis		
Určení Základní ceny (ZC) v Kč/m3 OP				
Typ	Administrativní budova			
Budova/Hala ?	Budova			
OP v m3	4 133,16			
JKSO	801. 6			
JKSO	Budovy občanské výstavby - pro řízení a administrativu			
Konstrukčně materiálová charakteristika	Zděná z cihel, tvárnic, bloků			
Rozpočtová soustava použitá	RTS 2014			
THU	Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, 2014			
ZC dle použité rozpočtové soustavy THU Kč/m3	5 445			
NUS v %	5%			
ZC po NUS v Kč/m3 OP	5 717			
Jiné úpravy	NE			
ZC po NUS v Kč/m3 OP	5 717			
ZCU = Upravená ZC v Kč/m3 OP dle struktury stavebních dílů, řemeslných oborů a montážních prací				
Sl. 1	Sl. 2	Sl. 3	Sl. 4	Sl. 5
Stavební díly a řemeslné obory	Provedení oceňované stavby	Podíl v %	Koeficient	Upravený podíl v %
Zemní práce	ANO	1,7000	1,0000	1,7000
Základy, zvláštní zakládání	ANO	3,6000	1,0000	3,6000
Svislé a kompletní konstrukce	ANO	11,7000	1,0000	11,7000
Vodorovné konstrukce	ANO	6,6000	1,0000	6,6000
Komunikace	NE	0,1000	0,0000	0,0000
Úpravy povrchu, podlahy	ANO	7,0000	1,0000	7,0000
Trubní vedení	NE	0,1000	0,0000	0,0000
Ostatní konstrukce, bourání	ANO	2,4000	1,0000	2,4000
Staveništní přesun hmot	ANO	2,1000	1,0000	2,1000
Izolace proti vodě	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Živičné krytiny	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Izolace tepelné	NE	2,2000	0,0000	0,0000
Izolace akustické a protiotřesové	NE	0,0000	0,0000	0,0000
Izolace chemické	NE	0,0000	0,0000	0,0000
Vnitřní kanalizace	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Vnitřní vodovod	ANO	1,2000	1,0000	1,2000
Vnitřní plynovod	ANO, ale jen k připojení kotlů	0,0000	0,2000	0,0000
Strojní vybavení	NE	0,2000	0,0000	0,0000
Zařizovací předměty	NE	1,5000	0,0000	0,0000
Instalační prefabrikáty	NE	0,0000	0,0000	0,0000
Kotelny	ANO	0,8000	1,0000	0,8000
Strojovny	NE	0,9000	0,0000	0,0000
Rozvod potrubí	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Armatury	ANO	1,4000	1,0000	1,4000
Otopná tělesa	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Konstrukce sklobetonové	NE	0,1000	0,0000	0,0000
Konstrukce tesařské	ANO	2,2000	1,0000	2,2000
Dřevostavby	NE	1,5000	0,0000	0,0000
Konstrukce klempířské	ANO	2,6000	1,0000	2,6000

Krytiny tvrdé	NE	0,4000	0,0000	0,0000
Konstrukce truhlářské	NE	7,1000	0,0000	0,0000
Konstrukce zámečnické	ANO	7,4000	1,0000	7,4000
Podlahy z dlaždic a obklady	ANO	2,3000	1,0000	2,3000
Kamenné dlažby	NE	0,6000	0,0000	0,0000
Podlahy vlysové a parketové	ANO	0,2000	1,0000	0,2000
Podlahy povlakové	ANO	1,4000	1,0000	1,4000
Podlahy ze syntetických hmot	NE	1,3000	0,0000	0,0000
Obklady keramické	ANO	3,4000	1,0000	3,4000
Konstrukce z přírodního kamene	NE	1,3000	0,0000	0,0000
Nátěry	ANO	2,1000	1,0000	2,1000
Malby	ANO	0,3000	1,0000	0,3000
Čalounické úpravy	NE	0,1000	0,0000	0,0000
Zasklívání	ANO	0,2000	1,0000	0,2000
Montáž zařízení velkokuchyní	NE	0,9000	0,0000	0,0000
Montáž zařízení prádelen a čistíren	NE	0,0000	0,0000	0,0000
Elektromontáže	ANO	6,2000	1,0000	6,2000
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	ANO	2,3000	0,1000	0,2300
Montáže potrubí	ANO	0,1000	1,0000	0,1000
Montáže vzduchotechnických zařízení	Nefunkční	2,6000	0,0000	0,0000
Montáže dopravních zařízení a vah	NE	1,3000	0,0000	0,0000
Montáže čerpadel, kompresorů	NE	0,2000	0,0000	0,0000
Montáže měřicích a regul. zařízení	ANO	0,6000	1,0000	0,6000
Montáže ocelových konstrukcí	NE	0,8000	0,0000	0,0000
Zemní práce při montážích	ANO	0,1000	1,0000	0,1000
Ostatní práce montážní	ANO	0,4000	1,0000	0,4000
	Celkem	100,0	x	74,7300
ZCU = ZC po NUS x upravené podíly celkem Sl. 4 v Kč/m3 OP		4 273		
Jiné úpravy ZCU		NE		
ZCU v Kč/m3 OP		4 273		

Opotřebení oceňované stavby	
Rok ocenění	2014
Rok kolaudace	1932
Stáří stavby v letech	82let
Poslední velká oprava	V roce 2002 až 2007
Běžná údržba ?	ANO
Mimořádně špatný nebo dobrý technický stav?	NE
Metoda výpočtu opotřebení?	Analytická metoda odhadem znalce (podrobněji viz Příloha č. 7: Popis + tabulka odhadu opotřebení).
Odůvodnění výběru metody	Stavba je běžně udržována. Opotřebení stavby je úměrné stáří stavby a prováděné údržbě. PDŽ nebyly od roku 1932 vyměněny, v roce 2002 až 2007 rekonstrukce a přístavba schodišťové části. Stavba nevyžaduje v dohledné době GO.
Opotřebení stavby v %	57,0%

Věcná hodnota oceňované stavby v Kč	
Typ	Administrativní budova
OP v m3	4 133,16
ZCU v Kč/m3 OP	4 273
Reprodukční cena stavby	17 658 930 Kč
Opotřebení stavby v %	57,0%
Opotřebení stavby v Kč	-10 065 590 Kč
Věcná hodnota oceňované stavby	7 593 340 Kč

b) Budova autoservisu

Budova autoservisu				
Položka		Popis		
Určení Základní ceny (ZC) v Kč/m3 OP				
Typ	Budova autoservisu			
Budova/Hala ?	Budova			
OP v m3	6 830,93			
JKSO	812. 6			
JKSO	Budova pro výrobu a služby - pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení			
Konstrukčně materiálová charakteristika	Zděná z cihel, tvárnic, bloků			
Rozpočtová soustava použitá	RTS 2014			
THU	Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, 2014			
ZC dle použité rozpočtové soustavy THU Kč/m3	4 105			
NUS v %	5%			
ZC po NUS v Kč/m3 OP	4 310			
Jiné úpravy	NE			
ZC po NUS v Kč/m3 OP	4 310			
ZCU = Upravená ZC v Kč/m3 OP dle struktury stavebních dílů, řemeslných oborů a montážních prací				
Sl. 1	Sl. 2	Sl. 3	Sl. 4	Sl. 5
Stavební díly a řemeslné obory	Provedení oceňované stavby	Podíl v %	Koeficient	Upravený podíl v %
Zemní práce	ANO	3,8000	1,0000	3,8000
Základy, zvláštní zakládání	ANO	10,1000	1,0000	10,1000
Svislé a kompletní konstrukce	ANO	15,2000	1,0000	15,2000
Vodorovné konstrukce	ANO	6,1000	1,0000	6,1000
Komunikace	NE	0,4000	0,0000	0,0000
Úpravy povrchu, podlahy	ANO	8,7000	1,0000	8,7000
Trubní vedení	NE	0,3000	0,0000	0,0000
Ostatní konstrukce, bourání	ANO	4,4000	1,0000	4,4000
Staveništní přesun hmot	ANO	3,1000	1,0000	3,1000
Izolace proti vodě	ANO	2,4000	1,0000	2,4000
Živičné krytiny	ANO	2,4000	1,0000	2,4000
Izolace tepelné	NE	3,5000	0,0000	0,0000
Izolace chemické	NE	0,3000	0,0000	0,0000
Vnitřní kanalizace	ANO	0,7000	1,0000	0,7000
Vnitřní vodovod	ANO	0,8000	1,0000	0,8000
Strojní vybavení	ANO	0,5000	1,0000	0,5000
Zařizovací předměty	ANO	0,2000	1,0000	0,2000
Kotelny	NE	1,4000	0,0000	0,0000
Strojovny	ANO	3,4000	1,0000	3,4000
Rozvod potrubí	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Armatury	NE	2,4000	0,0000	0,0000
Otopná tělesa	ANO	0,5000	1,0000	0,5000
Konstrukce sklobetonové	NE	0,1000	0,0000	0,0000
Konstrukce tesařské	ANO	0,6000	1,0000	0,6000
Konstrukce klempířské	ANO	1,4000	1,0000	1,4000
Krytiny tvrdé	NE	0,1000	0,0000	0,0000
Konstrukce truhlářské	NE	1,2000	0,0000	0,0000
Konstrukce zámečnické	ANO	8,1000	1,0000	8,1000
Podlahy z dlaždic a obklady	NE	0,8000	0,0000	0,0000
Kamenné dlažby	NE	0,2000	0,0000	0,0000
Podlahy vlysové a parketové	NE	0,1000	0,0000	0,0000

Podlahy povlakové	ANO	0,1000	1,0000	0,1000
Podlahy ze syntetických hmot	ANO	2,0000	1,0000	2,0000
Obklady keramické	ANO	0,9000	1,0000	0,9000
Nátěry	ANO	1,6000	1,0000	1,6000
Malby	ANO	0,2000	1,0000	0,2000
Zasklívání	ANO	0,1000	1,0000	0,1000
Elektromontáže	ANO	4,9000	1,0000	4,9000
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	NE	0,5000	0,0000	0,0000
Montáže potrubí	ANO	0,1000	1,0000	0,1000
Montáže vzduchotechnických zařízení	NE	0,5000	0,0000	0,0000
Montáže dopravních zařízení a vah	ANO	0,3000	1,0000	0,3000
Montáže čerpadel, kompresorů	NE	0,2000	0,0000	0,0000
Montáže měřících a regul. zařízení	NE	0,5000	0,0000	0,0000
Montáže ocelových konstrukcí	NE	3,2000	0,0000	0,0000
Zemní práce při montážích	ANO	0,1000	1,0000	0,1000
Ostatní práce montážní	ANO	0,3000	1,0000	0,3000
	Celkem	100,0000	x	84,300
ZCU = ZC po NUS x upravené podíly celkem Sl. 4 v Kč/m3 OP				3 634
Jiné úpravy ZCU				NE
ZCU v Kč/m3 OP				3 634

Opotřebení oceňované stavby	
Rok ocenění	2014
Rok kolaudace	1932
Stáří stavby v letech	82let
Poslední velká oprava	V roce 2002 až 2007
Běžná údržba ?	ANO
Mimořádně špatný nebo dobrý technický stav?	NE
Metoda výpočtu opotřebení?	Analytická metoda odhadem znalce (podrobněji viz Příloha č. 8: Popis + tabulka odhadu opotřebení).
Odůvodnění výběru metody	Stavba je běžně udržována. Opotřebení stavby je úměrné stáří stavby a prováděné údržbě. PDŽ nebyly od roku 1932 vyměněny, v roce 2002 až 2007 rekonstrukce a přístavba skladové části na pozemku p.č. 852/3. Stavba nevyžaduje v dohledné době GO.
Opotřebení stavby v %	58,9%

Věcná hodnota oceňované stavby v Kč	
Typ	Budova autoservisu
OP v m3	6 830,93
ZCU v Kč/m3 OP	3 634
Reprodukční cena stavby	24 820 463 Kč
Opotřebení stavby v %	58,9%
Opotřebení stavby v Kč	-14 619 252 Kč
Věcná hodnota oceňované stavby	10 201 210 Kč

c) Budova prodejny automobilů

Budova prodejny automobilů	
Položka	Popis
Určení Základní ceny (ZC) v Kč/m3 OP	
Typ	Budova prodejny automobilů
Budova/Hala ?	Budova
OP v m3	1 673,56
JKSO	801. 8
JKSO	Budovy občanské výstavby - pro obchod a společné

	stravování			
Konstrukčně materiálová charakteristika	Zděná z cihel, tvárnic, bloků			
Rozpočtová soustava použitá	RTS 2014			
THU	Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, 2014			
ZC dle použité rozpočtové soustavy THU Kč/m3	5 625			
NUS v %	5%			
ZC po NUS v Kč/m3 OP	5 906			
Jiné úpravy	NE			
ZC po NUS v Kč/m3 OP	5 906			
ZCU = Upravená ZC v Kč/m3 OP dle struktury stavebních dílů, řemeslných oborů a montážních prací				
Sl. 1	Sl. 2	Sl. 3	Sl. 4	Sl. 5
Stavební díly a řemeslné obory	Provedení oceňované stavby	Podíl v %	Koeficient	Upravený podíl v %
Zemní práce	ANO	1,7000	1,0000	1,7000
Základy, zvláštní zakládání	ANO	3,6000	1,0000	3,6000
Svislé a kompletní konstrukce	ANO	11,7000	1,0000	11,7000
Vodorovné konstrukce	ANO	6,6000	1,0000	6,6000
Komunikace	NE	0,1000	0,0000	0,0000
Úpravy povrchu, podlahy	ANO	7,0000	1,0000	7,0000
Trubní vedení	NE	0,1000	0,0000	0,0000
Ostatní konstrukce, bourání	ANO	2,4000	1,0000	2,4000
Staveništní přesun hmot	ANO	2,1000	1,0000	2,1000
Izolace proti vodě	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Živičné krytiny	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Izolace tepelné	NE	2,2000	0,0000	0,0000
Izolace akustické a protiotřesové	NE	0,0000	0,0000	0,0000
Izolace chemické	NE	0,0000	0,0000	0,0000
Vnitřní kanalizace	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Vnitřní vodovod	ANO	1,2000	1,0000	1,2000
Vnitřní plynovod	NE	0,0000	0,0000	0,0000
Strojní vybavení	NE	0,2000	0,0000	0,0000
Zařizovací předměty	NE	1,5000	0,0000	0,0000
Instalační prefabrikáty	NE	0,0000	0,0000	0,0000
Kotelny	NE	0,8000	0,0000	0,0000
Strojovny	NE	0,9000	0,0000	0,0000
Rozvod potrubí	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Armatury	ANO	1,4000	1,0000	1,4000
Otopná tělesa	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Konstrukce sklobetonové	NE	0,1000	0,0000	0,0000
Konstrukce tesařské	ANO	2,2000	1,0000	2,2000
Dřevostavby	NE	1,5000	0,0000	0,0000
Konstrukce klempířské	ANO	2,6000	1,0000	2,6000
Krytiny tvrdé	NE	0,4000	0,0000	0,0000
Konstrukce truhlářské	NE	7,1000	0,0000	0,0000
Konstrukce zámečnické	ANO	7,4000	1,0000	7,4000
Podlahy z dlaždic a obklady	ANO	2,3000	1,0000	2,3000
Kamenné dlažby	NE	0,6000	0,0000	0,0000
Podlahy vlysové a parketové	NE	0,2000	0,0000	0,0000
Podlahy povlakové	NE	1,4000	0,0000	0,0000
Podlahy ze syntetických hmot	NE	1,3000	0,0000	0,0000
Obklady keramické	ANO	3,4000	1,0000	3,4000
Konstrukce z přírodního kamene	NE	1,3000	0,0000	0,0000
Nátěry	ANO	2,1000	1,0000	2,1000

Malby	ANO	0,3000	1,0000	0,3000
Čalounické úpravy	NE	0,1000	0,0000	0,0000
Zasklívání	ANO	0,2000	1,0000	0,2000
Montáž zařízení velkokuchyní	NE	0,9000	0,0000	0,0000
Montáž zařízení prádeln a čistíren	NE	0,0000	0,0000	0,0000
Elektromontáže	ANO	6,2000	1,0000	6,2000
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	NE	2,3000	0,0000	0,0000
Montáže potrubí	ANO	0,1000	1,0000	0,1000
Montáže vzduchotechnických zařízení	NE	2,6000	0,0000	0,0000
Montáže dopravních zařízení a vah	NE	1,3000	0,0000	0,0000
Montáže čerpadel, kompresorů	NE	0,2000	0,0000	0,0000
Montáže měřících a regul. zařízení	ANO	0,6000	1,0000	0,6000
Montáže ocelových konstrukcí	NE	0,8000	0,0000	0,0000
Zemní práce při montážích	ANO	0,1000	1,0000	0,1000
Ostatní práce montážní	ANO	0,4000	1,0000	0,4000
Celkem		100,0000	x	72,1000
ZCU = ZC po NUS x upravené podíly celkem Sl. 4 v Kč/m3 OP				4 258
Jiné úpravy ZCU				NE
ZCU v Kč/m3 OP				4 258

Opotřebení oceňované stavby	
Rok ocenění	2014
Rok kolaudace	1967
Stáří stavby v letech	47let
Poslední velká oprava	x
Běžná údržba ?	ANO
Mimořádně špatný nebo dobrý technický stav?	NE
Metoda výpočtu opotřebení?	Analytická metoda odhadem znalce (podrobněji viz Příloha č. 9: Popis + tabulka odhadu opotřebení).
Odůvodnění výběru metody	Stavba je běžně udržována. Opotřebení stavby je úměrné stáří stavby a prováděné údržbě. PDŽ nebyly od roku 1967 vyměněny, v roce 2002 až 2007 rekonstrukce. Stavba nevyžaduje v dohledné době GO.
Opotřebení stavby v %	41,4%

Věcná hodnota oceňované stavby v Kč	
Typ	Budova prodejny automobilů
OP v m3	1 673,56
ZCU v Kč/m3 OP	4 258
Reprodukční cena stavby	7 126 698 Kč
Opotřebení stavby v %	41,4%
Opotřebení stavby v Kč	-2 950 453 Kč
Věcná hodnota oceňované stavby	4 176 245 Kč

Stanovení celkové věcné hodnoty všech staveb

Věcná hodnota oceňovaných staveb v Kč	
Věcná hodnota oceňovaných staveb	21 970 795 Kč

IV.4. Metoda výnosová

Následující propočet¹ akcentuje budoucí užitek plynoucí vlastníkoví z oceňovaných staveb.

Hodnota výnosové míry staveb a zásobitele je stanovena v tabulce uvedené níže.

Odhad výnosové míry stavby			
Položka	Hodnota	Jednotka	Poznámka
Výnos do doby splatnosti státních dluhopisů 10letých včetně očekávané inflace	2,50	%	Makroekonomická predikce MF ČR z 4/2014 (průměr predikce 2014)
Dlouhodobě očekávaná inflace (inflační cíl ČNB)	2,00	%	Inflační cíl činí 2 %
Výnos do doby splatnosti státních dluhopisů 10letých očištěný o inflaci	0,49	%	$=((1+\text{výnos st.dluh.})/(1+\text{inflační cíl}))-1$
Riziková přírážka	6,00	%	Prémie za riziko v úrovni nad bezrizikovou investici (st.dluhopisy)
Výnosová míra stavby (bez inflace)	6,49	%	Výnos do doby splatnosti státních dluhopisů 10letých očištěný o inflaci + riziková přírážka
Zásobitel (při rostoucích časových řadách a inflaci)			
Položka	Hodnota	Jednotka	Poznámka
i: výnosová míra stavby (bez inflace)	6,49	%	Z předchozí části tabulky
g: tempo růstu	2,00	%	Inflační doložka ve výši 100 % růstu inflace.
f: dlouhodobě očekávaná inflace	2,00	%	Inflační cíl ČNB
Zásobitel	11,027093	x	Dle vzorce

Riziková přírážka je stanovena převážně s ohledem na vyšší riziko aktiva, než je investice do „bezrizikového aktiva“ státních dluhopisů. Celková nominální výnosová míra staveb dosahuje 8,62 %, což znalec považuje za přiměřenou nominální výnosovou míru s ohledem na typ nemovité věci, lokalitu a segment trhu s nemovitými věcmi se zdůrazněním toho faktu, že výnosová míra stavby musí být adekvátní dosažitelnému nájemnému. Tempo růstu g je odhadnuto ve výši 2 %. Zbývající doba ekonomické životnosti staveb byla znalcem odhadnuta, vzhledem k výši běžných provozních nákladů nemovitých věcí, ke stáří staveb a provedené částečně rekonstrukci budov, ve výši 20 let (doba, po kterou lze pronajímat stavbu bez nutnosti zásadních oprav či rekonstrukcí).

Odhad tržního nájemného Kč/m²/rok za jednotlivé druhy ploch je stanoven na základě metody porovnání výše nájemného v místě a čase obvyklé. Vzorky, které byly použity pro metodu tržního porovnání nájemného, jsou zachyceny v Příloze č. 10.

¹ Propočet je dán vzorcem z kapitoly II.2. Metoda výnosová.

A Odhad hrubého tržního nájemného za stavbu v Kč/rok									
Č.ř.	Položka	Výměra v m2	Odhad tržního nájemného Kč/m2/rok	Tržní hrubé nájemné Kč/rok	Komentář				
1	Obchodní prostory včetně 2 šaten, spojovací chodby, sociálního zařízení a skladu v administrativní budově - věcné břemeno ve prospěch ŌMV Česká republika, s.r.o.	150,00	1 066	159 919	Nájemné je zjištěno metodou porovnání (zdroj dat: www.sreality.cz) - zjištění nájemného v místě a čase obvyklém. Nemovitost je v současnosti pronajata jen 1 externí společnosti, celková pronajatá plocha činí 526 m2 (= 22 % z celkové podlahové plochy). Průměrná cena nájemného za tyto pronajaté plochy činí k datu ocenění 570 Kč/m2/rok. Obchodní prostory včetně části autoservisu byly pronajaty do 31.7.2014 ještě další externí firmě, celková pronajatá plocha činila 740m2 (=31 % z celkové podlahové plochy). Průměrná cena nájemného za tyto pronajaté plochy činí k datu ocenění 641 Kč/m2/rok.				
2	Obchodní prostory v prodejně	345,00	1 066	367 814					
3	Autoservis + myčky celkem	491,00	536	263 080					
4	Administrativní plochy (kanceláře) celkem	419,82	722	302 900					
5	Skladové plochy celkem	870,50	536	466 417					
6	Sociální zázemí a chodby, ostatní plochy celkem	114,01	180	20 565					
7	Celkem	2 390,33	x	1 580 696			Tržní hrubé nájemné.		
B Odhad čistého tržního nájemného za stavbu v Kč/rok									
Č.ř.	Položka	Výpadek nájemného v %	Tržní hrubé nájemné v Kč/rok	Čisté tržní nájemné v Kč/rok	Komentář				
1	Propoččet dle sloupců	10%	1 580 696	1 422 626	90%	z Tržního hrubého nájemného			
C Odhad provozních nákladů stavby (bez služeb) jako celek v Kč/rok.									
Č.ř.	Položka	Zdroj	Provozní náklady v Kč/rok	Komentář					
1	Provozní náklady	x	x	Nepředáno.					
2	Poměr C.1/Čisté nájemné z B. v %	Znalec	x	Dopočtený poměr.					
3	Odhad znalce	Znalec	30%	Odhad zhotovitele na základě stavu staveb a obvyklého poměru 10 % - 30 %.					
4	Provozní náklady - odhad znalce	Znalec	426 788	Údaj dle ř. 3 *Čisté tržní nájemné v Kč/rok z B.					
D Odhad výnosové hodnoty stavby v Kč									
Č.ř.	Položka	Hodnota	Jednotka	Komentář					
1	Čisté tržní nájemné	1 422 626	Kč/rok	Z B.					
2	Provozní náklady	-426 788	Kč/rok	Z C.4.					
3	Čistý roční výnos	995 838	Kč/rok	D.1+D.3.					
4a	Podíl výnosu připadajícího na pozemek	-419 945	Kč/rok	4 871 756 Kč	TH pozemků	8,62%	Výnosová míra z pozemků (odhad znalce).		
4b	Podíl výnosu připadajícího na stavbu	575 893	Kč/rok	D.3+D.4a.					
5	Výnosová míra stavby (bez inflace)	6,49%	%	Viz samostatný propoččet					
6	Zbývající doba ekonomické životnosti stavby	20	v letech	1932 až 1967	Kolaudace	2014	Rok ocenění	70	Průměrné stáří budovy
				2002 až 2007	Rekonstrukce, přístavba	2014	Rok ocenění	10	Průměrné stáří přístaveb
				x	x	x	x	x	x
				x			20	Zbývající doba ekonomické životnosti stavby	
7	Zásobitel	11,027093	bez	Viz samostatný propoččet					
8	Výnosová hodnota stavby	6 350 425	Kč	Podíl výnosu připadajícího na stavbu*zásobitel					
9	Tržní hodnota pozemků	4 871 756	Kč	Viz samostatné ocenění pozemků					
10	Výnosová hodnota nemovitých věcí	11 222 181	Kč	Včetně pozemků					

IV.5. Metoda tržního porovnání

Znalec prohledal databázi všech potenciálních vzorků vhodných pro přímé porovnání, a to internetovou databázi prodávaných komerčních nemovitostí (administrativní, výrobní a skladovací prostory), zachycenou na internetové adrese www.sreality.cz (jedná se o databázi téměř všech realitních kanceláří v ČR) k datu ocenění.

Následně znalec vybral relevantní vzorky, které jsou vhodné pro přímé porovnání s předmětnými nemovitými věcmi. Výběr relevantních vzorků proběhl v **relevantní lokalitě**:

Opava a relevantní okolí do 0,5 km.

Vybrané relevantní vzorky musely být očištěny o hodnotu pozemků, a to na základě Porovnávací metody (viz kapitola IV.2. Návrh obvyklé ceny pozemku). Relevantní vzorky, které znalec vybral pro přímý porovnávací přístup, včetně jejich dílčích charakteristik jsou zachyceny v Příloze č. 11.

V další fázi znalec provedl již samotné přímé porovnání jednotlivých vybraných relevantních vzorků s předmětnými nemovitými věcmi. Porovnání bylo provedeno u všech prvků porovnání zvlášť, a to tak, že znalec posuzoval (porovnával) stav daného prvku porovnání (díličí charakteristiku) každého z relevantních vzorků nemovitých věcí s předmětnými nemovitými věcmi. Či-li ve své podstatě stanovil u daného prvku porovnání (díličí charakteristiky) míru odlišnosti každého z relevantních vzorků ve srovnání s předmětnými nemovitými věcmi. Míra odlišnosti byla znalcem stanovena v 7 stupních. Relevantní vzorek je ve srovnání s předmětnou nemovitou věcí mnohem horší, horší, mírně horší, téměř shodný, mírně lepší, lepší a mnohem lepší.

Výše uvedenou míru odlišnosti (vyjádřenou kvalitativně) znalec následně převedl do číselné podoby. Jedná se o kvantitativní porovnávací analýzu, kdy jednotlivé slovně vyjádřené diference mezi jednotlivými relevantními vzorky a předmětnou nemovitou věcí znalec převedl do roviny číselných hodnot. Nejprve znalec přiřadil míře odlišnosti vyjádřené slovně číselné hodnoty od -3 do +3, následně stanovil váhy dle významnosti prvku porovnání (díličí charakteristiky) v přímém porovnávacím přístupu, a nakonec stanovil konečnou číselnou hodnotu jednotlivých dílčích charakteristik (prvků porovnání) pro jednotlivé míry odlišnosti – jako součin hodnoty váhy prvku porovnání a hodnoty míry odlišnosti. Cílem této fáze je stanovení výše koeficientu porovnatelnosti (odlišnosti), na základě kterého se jednotlivé hodnoty Ceny stavby, nalezené u jednotlivých relevantních vzorků, převedou na cenu platnou pro předmětnou stavbu (tato cena platí pouze pro každé jednotlivé přímé porovnání relevantního vzorku a předmětnou stavbou samostatně). Koeficientů porovnatelnosti tedy bude tolik, kolik bylo nalezeno relevantních vzorků nemovitých věcí. Výsledek je zachycen níže.

Relevantní vzorek stavby ve srovnání s předmětnou stavbou je								
Míra vzájemné odlišnosti prvku porovnání	mnohem horší	horší	mírně horší	téměř shodný	mírně lepší	lepší	mnohem lepší	
Hodnota míry vzájemné odlišnosti	3	2	1	0	-1	-2	-3	
Prvek porovnání								Váha prvku porovnání
Stav stavby	15	10	5	0	-5	-10	-15	5
Poloha (dostupnost)	21	14	7	0	-7	-14	-21	7
Dispoziční řešení (vybavenost)	9	6	3	0	-3	-6	-9	3
Vliv velikosti	3	2	1	0	-1	-2	-3	1
Maximální hodnota	48	32	16	0	-16	-32	-48	
Hodnota koeficientu porovnatelnosti (odlišnosti)	1,700	1,467	1,233	1,000	0,767	0,533	0,300	

Konečným krokem je stanovení ceny nemovité věci, a to vyplývající z každého jednotlivého přímého porovnání mezi jednotlivým relevantním vzorkem porovnání a předmětnou nemovitou věcí. Stanovených cen platných pro předmětnou stavbu tedy bude tolik, kolik bylo nalezeno relevantních vzorků nemovitých věcí. Ke každé jednotlivé ceně (vyjádřené v Kč/m²) platné pro předmětnou plochu nemovité věci znalec dospěl na základě násobku Ceny stavby (vyjádřené v Kč/m²) platné pro daný relevantní vzorek, Koeficientu adjustace nabídkové ceny, Koeficientu porovnatelnosti. Koeficient adjustace nabídkové ceny byl znalce odborně odhadnut ve výši 0,85. Což znamená, že znalec srazil z nabízené Ceny stavby (vyjádřené v Kč/m²), platné pro daný relevantní vzorek celkem 15 %, jelikož se jedná o stranu nabídky (nabízená cena je vždy vyšší než cena poptávaná), a ne o konkrétní již dojednanou cenu stavby. V Příloze č. 12 je zachycen výše uvedený propočít, a to pro všechny z relevantních vzorků.

V souladu s výše uvedeným provedl znalec ocenění předmětné stavby bez pozemku na základě porovnávací metody, a to s těmito výsledky:

Celková výměra předmětných ploch oceňované stavby činí 2 390,33 m². Odhad celkové hodnoty předmětných ploch stavby tedy činí (násobek celkové výměry předmětných ploch oceňované stavby a hodnoty aritmetického průměru cen předmětných ploch oceňované stavby):

Porovnávací hodnota staveb	<u>17 927 475</u>	<u>Kč</u>
Tržní hodnota pozemků	<u>4 871 756</u>	Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí celkem	<u>22 799 231</u>	<u>Kč</u>

IV.6. Souhrnné ocenění

S přihlédnutím ke všem popisům a závěrům, které zhotovitel učinil v předkládaném odhadu obvyklé ceny, znalec navrhuje obvyklou cenu staveb bez zohlednění hlavních negativ a závad na těchto oceňovaných nemovitých věcech ve výši výnosového ocenění, neboť:

- Metoda stanovení věcné hodnoty je považována znalcem za metodu informativní (pomocnou) s ohledem na její použití především jako podklad v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovité věci v daném stavu nebo vybudovat nemovitou věc novou,
- Metoda tržního porovnání je považována znalcem za metodu indikativní, a to s ohledem na rozsah (počet), lokalizaci a segment použitelných vzorků pro porovnání.

<u>Návrh obvyklé ceny oceňovaných staveb bez zohlednění hlavních negativ a závad</u>	
Věcná hodnota	21 970 000 Kč
Výnosová hodnota	6 350 000 Kč
Porovnávací hodnota	17 927 000 Kč
<u>Návrh obvyklé ceny staveb bez zohlednění hlavních negativ a závad</u>	<u>6 350 000 Kč</u>

- Část objektu budovy ležící na par. č. 862/3 je zatížena věcným břemenem ve prospěch oprávněného společnosti OMV Česká republika, s.r.o. Časově neomezené věcné břemeno užívání obchodních prostor s příslušejícími obslužnými prostory. Výpočet hodnoty tohoto věcného břemene je zachycen v Příloze č. 13. Hodnota tohoto věcného břemene, které snižuje hodnotu oceňovaných nemovitostí, je odhadnuta znalcem ve výši 983 000,- Kč.
- Střecha oceňovaných staveb je ve špatném stavu – zatékání do mnoha místností v oceňovaných stavbách. Znalec odhadnul náklady na opravu střechy na základě násobku znalcem odhadnuté velikosti poškozené plochy střechy (dle místního šetření a měření z mapy KN) o velikosti 985 m² a ceny za 1m² hydroizolačního pásu, tedy za kompletní skladbu z asfaltových pásů (znalec odhadnul tuto cenu z publikace Ceny regenerace panelového domu - www.pro-rozpocety.cz) ve výši 548 Kč/m². Hodnota této závady, která snižuje hodnotu oceňovaných nemovitostí, je tedy znalcem odhadnuta ve výši 540 000,- Kč.
- Přístavbám a zadní části jednopodlažní budovy autoservisu chybí fasáda (není zateplena, jak bylo započato, a je bez omítky). Znalec odhadnul náklady na provedení fasády na základě násobku znalcem odhadnuté velikosti dosud neomítnuté a nezateplené fasády (dle místního šetření a měření z mapy KN) o velikosti 399 m² a ceny za 1m² fasády, tedy omítky tenkovrstvé akrylátové + lešení + kontaktního zateplení polystyrenovými deskami 10 cm (znalec odhadnul tuto cenu z publikace Ceny výstavby rodinného domu - www.pro-rozpocety.cz) ve výši 867 Kč/m². Hodnota této závady, která snižuje hodnotu oceňovaných nemovitostí, je tedy znalcem odhadnuta ve výši 346 000,- Kč.

- V přechodové části II. NP mezi původní stavbou a přístavbou schodišťové části budovy je zřejmé poškození stropní konstrukce mezi 1. a 2. NP. Hodnota této závady, která snižuje hodnotu oceňovaných nemovitostí, je znalcem odhadnuta ve výši 200 000,- Kč.

<u>Návrh obvyklé ceny oceňovaných staveb po zohlednění hlavních negativ a závad</u>	
<u>Návrh obvyklé ceny staveb bez zohlednění hlavních negativ a závad</u>	<u>6 350 000 Kč</u>
Ocenění věcného břemene	-983 000 Kč
Ocenění opravy střechy	-540 000 Kč
Ocenění dokončení fasády se zateplením	-346 000 Kč
Ocenění opravy stropní konstrukce	-200 000 Kč
<u>Návrh obvyklé ceny staveb po zohlednění hlavních negativ a závad</u>	<u>4 281 000 Kč</u>

<u>Návrh obvyklé ceny pozemků</u>	
<u>Návrh obvyklé ceny pozemků</u>	<u>4 872 000 Kč</u>

<u>Návrh obvyklé ceny oceňované stavby po zohlednění hlavních negativ a závad, včetně pozemků</u>	
<u>Návrh obvyklé ceny nemovitých věcí po zohlednění hlavních negativ a závad</u>	<u>9 153 000 Kč</u>

V. Závěrečná zpráva

Na základě objednávky zadavatele vyhotovil znalec předkládaný znalecký posudek týkající se:

„Ocenění nemovitého majetku – všechny nemovité věci zapsané na LV č. 12011, obec Opava, k.ú. Opava – Předměstí, cenou obvyklou.“

Tento znalecký posudek je vypracován pro účely zpeněžení tohoto majetku formou veřejné dražby dobrovolné.

Odhad obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí byl proveden k 21.7.2014.

Návrh obvyklé ceny oceňovaných staveb bez zohlednění hlavních negativ a závad	
Věcná hodnota	21 970 000 Kč
Výnosová hodnota	6 350 000 Kč
Porovnávací hodnota	17 927 000 Kč
Návrh obvyklé ceny staveb bez zohlednění hlavních negativ a závad	6 350 000 Kč

- Část objektu budovy ležící na par. č. 862/3 je zatížena věcným břemenem ve prospěch oprávněného společnosti OMV Česká republika, s.r.o. Časově neomezené věcné břemeno užívání obchodních prostor s příslušejícími obslužnými prostory. Hodnota tohoto věcného břemene, které snižuje hodnotu oceňovaných nemovitostí, je odhadnuta znalcem ve výši 983 000,- Kč.
- Střecha oceňovaných staveb je ve špatném stavu – zatékání do mnoha místností v oceňovaných stavbách. Hodnota této závady, která snižuje hodnotu oceňovaných nemovitostí, je tedy znalcem odhadnuta ve výši 540 000,- Kč.
- Přístavbám a zadní části jednopodlažní budovy autoservisu chybí fasáda (není zateplena, jak bylo započato, a je bez omítky). Hodnota této závady, která snižuje hodnotu oceňovaných nemovitostí, je tedy znalcem odhadnuta ve výši 346 000,- Kč.
- V přechodové části II. NP mezi původní stavbou a přístavbou schodišťové části budovy je zřejmé poškození stropní konstrukce mezi 1. a 2. NP. Hodnota této závady, která snižuje hodnotu oceňovaných nemovitostí, je znalcem odhadnuta ve výši 200 000,- Kč.

Návrh obvyklé ceny oceňovaných staveb po zohlednění hlavních negativ a závad	
Návrh obvyklé ceny staveb bez zohlednění hlavních negativ a závad	6 350 000 Kč
Ocenění věcného břemene	-983 000 Kč
Ocenění opravy střechy	-540 000 Kč
Ocenění dokončení fasády se zateplením	-346 000 Kč
Ocenění opravy stropní konstrukce	-200 000 Kč
Návrh obvyklé ceny staveb po zohlednění hlavních negativ a závad	4 281 000 Kč

<u>Návrh obvyklé ceny pozemků</u>	
<u>Návrh obvyklé ceny pozemků</u>	<u>4 872 000 Kč</u>

<u>Návrh obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí po zohlednění hlavních negativ a závad</u>	
<u>Návrh obvyklé ceny nemovitých věcí po zohlednění hlavních negativ a závad</u>	<u>9 153 000 Kč</u>

Obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 12011, obec Opava, k.ú. Opava – Předměstí po zohlednění hlavních negativ a závad těchto nemovitostí k datu ocenění 21.7.2014 činí celkem:

9 153 000,- Kč

(slovy:devětmiliónůstopadesáttřítisíckorunčeských).

V Ostravě dne 28.7.2014

Znalecký posudek zpracovali: Ing. Radim Dědic, Ing. Petr Vojtíšek, Ing. Barbora Pátková

Statutární zástupce znaleckého ústavu, který může tento znalecký posudek na požádání osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit:

Ing. Radim Dědic

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem Dědic & partneři a.s. zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR podle § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, č.j. 191/2007-ODS-ZN/08 ze dne 17.1.2008 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady podniků, pohledávek, nehmotného majetku, cenných papírů, nemovitostí, motorových vozidel, strojů a strojního zařízení.

Znalecký úkon zapsán pod poř. č. 119/179/2014.

Seznam literatury

LITERATURA

Č.	Autor	Název	Nakladatelství	Rok vydání	Místo vydání	Norma ISBN
1	Prof. Ing. Bradáč Albert, DrSc. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí	CERM	2009	Brno	978-80-7204-630-0
2	Mafík Miloš a kol.	Metody oceňování podniku	Ekopress	2007	Praha	978-80-86929-32-3
3	Zazvonil Zbyněk	Výnosová hodnota nemovitostí	CEDUK	2004	Praha	80-902109-3-7
4	Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí	Ekopress	2006	Praha	80-86929-14-0
5	Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků	VŠE	2007	Praha	978-80-245-1211-2
6	Makovec Jaromír	Oceňování strojů a výrobních zařízení	Oeconomica	2006	Praha	80-245-1103-7
7	Kokoška Jifi	Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů I. díl	Oeconomica	2009	Praha	978-80-245-1572-4

PERIODIKA

Č.	Autor	Název	Nakladatelství	Ročník	Místo vydání	Norma ISSN
8	Prof. Ing. Bradáč Albert, DrSc., Ing. Superatová Alena	Soudní inženýrství, Problematika názvosloví ceny obvyklé	CERM	21 - 2010	Brno	1211-443X

ELEKTRONICKÉ PUBLIKACE

Č.	Autor	Název	Rok vydání	Dostupné z
9	Ing. Burdová Blanka, Ing. Chlupová Dana a kol.	Ústav územního rozvoje, Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2008, 2009)	2009	http://www.uur.cz/default.asp?ID=3894
10	Česká národní banka	Informace ČNB k oceňování účastnických cenných papírů pro účely povinných nabídek převzetí, veřejných návrhů smlouvy a vytěsnění (OCE)	2010	http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/legislativni_zakladna/emise_evidence_cp_nabidky_prevzeti_vytesneni/download/metodika_oce_20100816.pdf

Seznam příloh

- Příloha č. 1 Výpis z KN a letecký snímek
- Příloha č. 2 Věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch
- Příloha č. 3 Závada - Časově neomezené věcné břemeno užívání obchodních prostor
- Příloha č. 4 Fotodokumentace
- Příloha č. 5 Vybrané relevantní vzorky – ocenění pozemků
- Příloha č. 6 Výpočet porovnávací metodou – ocenění pozemků
- Příloha č. 7 Odhad opotřebení administrativní budovy
- Příloha č. 8 Odhad opotřebení budovy autoservisu
- Příloha č. 9 Odhad opotřebení budovy prodejny automobilů
- Příloha č. 10 Vybrané relevantní vzorky nájemného pro výnosovou metodu
- Příloha č. 11 Vybrané relevantní vzorky k porovnávací metodě – ocenění staveb
- Příloha č. 12 Výpočet porovnávací metodou – ocenění staveb
- Příloha č. 13 Ocenění věcného břemene

Příloha č. 1

Výpis z KN a letecký snímek

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2014 09:05:43

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 13 K 36/2002 pro Kateřina Martínková, JUDr.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 12011

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
TROPPAU INVEST LEASING, spol. s r. o., Těšínská 2759/30, Předměstí, 74601 Opava	62362887	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
839	114	ostatní plocha	manipulační plocha	
840	418	ostatní plocha	manipulační plocha	
852/1	325	ostatní plocha	manipulační plocha	
852/3	32	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 852/3				
858/1	1308	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 858/1				
862/2	658	ostatní plocha	manipulační plocha	
862/3	570	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Předměstí, č.p. 2759, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 862/3				
862/4	245	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 862/4				

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno užívání

ze dne 23.1.1998. Právní účinky vkladu ke dni 26.1.1998.

OMV Česká republika, s.r.o., Na Vítězné pláni 1719/4, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 48038687

Parcela: 862/3

Z-200416/1998-806

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 208/1998.

POLVZ:416/1998

Z-200416/1998-806

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle listiny ze dne 23.1.1998. Právní účinky vkladu ke dni 26.1.1998.

OMV Česká republika, s.r.o., Na Vítězné pláni 1719/4, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 48038687

Parcela: 858/1

Z-12172/2011-806

Parcela: 862/3

Z-12172/2011-806

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2014 09:05:43

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 12011

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Smlouva o věcném břemení V3 208/1998.

POLVZ:416/1998

Z-200416/1998-806

- o Zapsáno do soupisu konkursní podstaty
úpadce Progres 3001 s.r.o. (IČO 61944165)

Parcela: 852/3

Z-5915/2009-806

Parcela: 862/4

Z-5915/2009-806

Listina Oznámení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty ze dne 25.03.2009.

Z-5915/2009-806

Listina Usnesení soudu o prohlášení konkursu 13K-36/2002 Krajského soudu v Ostravě ze dne 24.03.2003.

Z-5915/2009-806

- o Zapsáno do soupisu konkursní podstaty
dlužníka Progres 3001 s.r.o. (IČO 61944165)

Parcela: 839

Z-10342/2005-806

Parcela: 840

Z-10342/2005-806

Parcela: 858/1

Z-10342/2005-806

Parcela: 862/2

Z-10342/2005-806

Parcela: 862/3

Z-10342/2005-806

Parcela: 852/1

Z-14926/2007-806

Parcela: 852/3

Z-14926/2007-806

Parcela: 862/4

Z-14926/2007-806

Listina Oznámení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty ze dne 15.09.2005.

Z-10342/2005-806

Listina Usnesení soudu o prohlášení konkursu 13K-36/2002 Krajského soudu v Ostravě ze dne 24.03.2003.

Z-10342/2005-806

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 29.03.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.04.2002.

V-1575/2002-806

Pro: TROPPEAU INVEST LEASING, spol. s r. o., Těšínská 2759/30,
Předměstí, 74601 Opava

RČ/IČO: 62362887

- o Smlouva kupní ze dne 15.05.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.05.2002.

V-2359/2002-806

Pro: TROPPEAU INVEST LEASING, spol. s r. o., Těšínská 2759/30,
Předměstí, 74601 Opava

RČ/IČO: 62362887

- o Souhlasné prohlášení o odstoupení od smlouvy ze dne 11.05.2007.

Z-7949/2007-806

Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2014 09:05:43

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 12011

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

istina

TROPPEAU INVEST LEASING, spol. s r. o., Těšínská 2759/30,
Předměstí, 74601 Opava

RČ/IČO: 62362887

- o Kolaudační rozhodnutí VYST-/17007/2007 /Dv bu ze dne 17.09.2007. Právní moc ke dni 19.09.2007.

Z-14926/2007-806

Pro: TROPPEAU INVEST LEASING, spol. s r. o., Těšínská 2759/30,
Předměstí, 74601 Opava

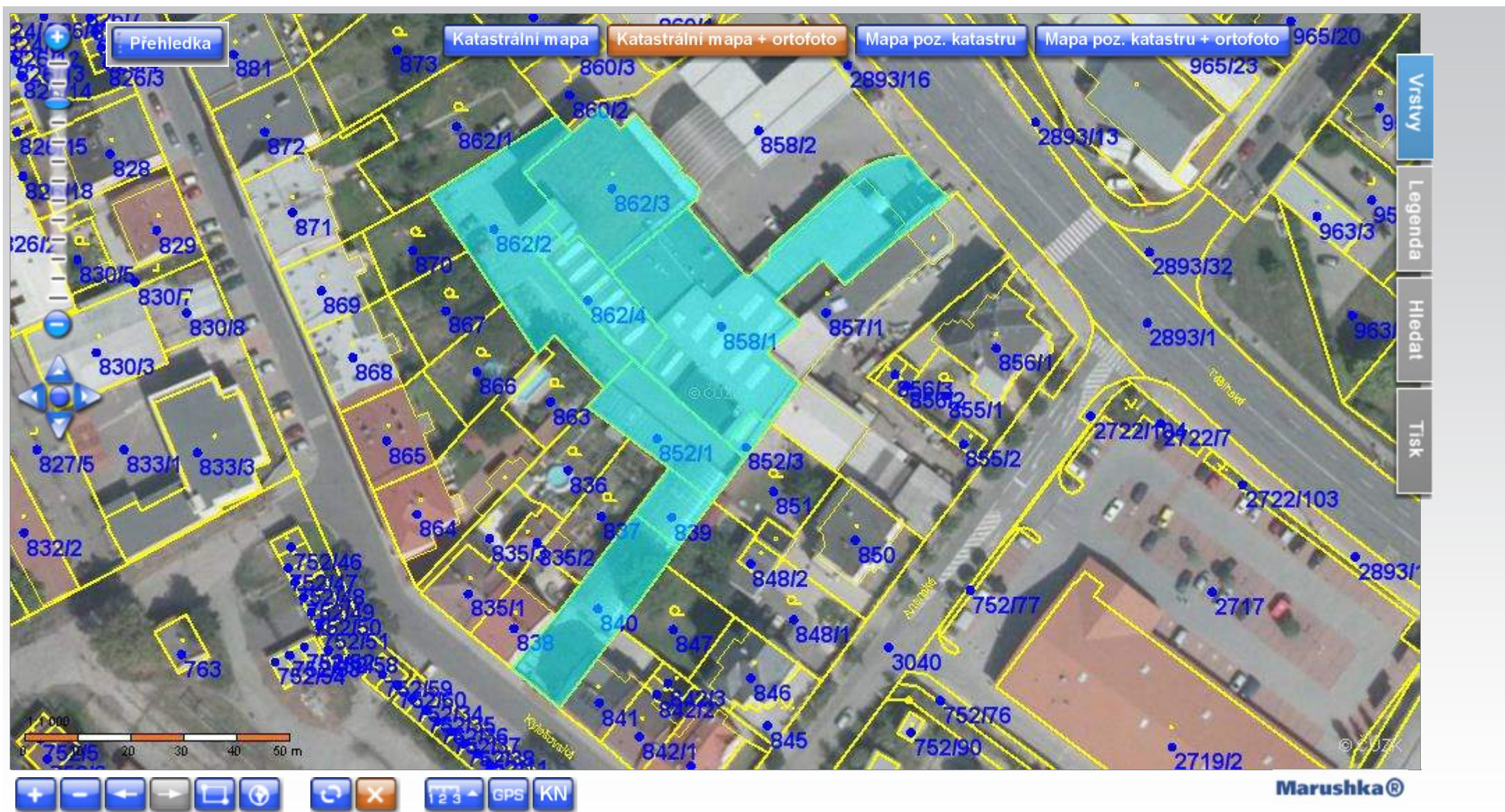
RČ/IČO: 62362887

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

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

vyhotovil:
státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.07.2014 09:22:19



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápoověď \(PDF formát\)](#).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

Příloha č. 2

Věcné břemeno chůze a jízdy ve
prospěch

Kupní smlouva č. 1169/V/95

kteřou níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřeli dále uvedení účastníci:

1. Prodávající: **CONTACT OPAVA, spol. s r.o.**
se sídlem U cukrovaru 6, 747 05 Opava
zast. Jiřím Koschaným, jednatelem
IČO: 562 459
na straně jedné

2. Kupující: **OMV Česká republika, s.r.o.**
se sídlem B. Němcové 5, Praha 2
zast. ing. Petrem Rothem, jednatelem a
Mgr. Karlem Strummerem, jednatelem
IČO: 480 38 687
na straně druhé

3. Oprávnění z věcného břemene:

a) **CONTACT KOSCHANÝ, s.r.o.**
se sídlem Těšínská 30, 747 05 Opava
zast. Jiřím Koschaným, jednatelem
IČO: 61 94 41 65

b) **DAVY Ltd s.r.o.**
se sídlem tř. 28. října 59, Ostrava
zast. Jiřím Koschaným, jednatelem
IČO: 48 39 29 61

takto:

I.

Podle kupní smlouvy ze dne 23.6. 1992, registrované Státním notářstvím v Opavě pod č.j. R I 1654/92, je prodávající výlučným vlastníkem pozemku p.č. 858/2 (dříve p.č. 858) - zastavěná plocha o výměře 1675 m², zapsané u Katastrálního úřadu v Opavě na LV č. 3762 pro obec Opava a k.ú. Opava - Předměstí. Výměra uvedené parcely byla podle geometrického plánu č. 1352-5212/95-G ze dne 19.7. 1995 změněna na 1438 m².-----

Tato nemovitost je popsána ve znaleckém posudku soudního znalce ing. Karla Klamerta č. 1514-54/95 ze dne 21.7. 1995.-----

by

ruší smlouva o vzájemném započtení pohledávek ze dne 6. 9. 1995 a strana kupující má právo z depozitního účtu si vzít zpět složenou část kupní ceny. -----

3. Další podmínkou pro uvolnění části deponované kupní ceny dle článku III. odst. 1.písm. b je skutečnost, že strana prodávající splní podmínku článku IV odst. 2 této smlouvy.-----

4.Kupující pak prohlašuje, že je mu stav převáděné nemovitosti dobře znám a že se seznámil se znaleckým posudkem soudního znalce č. 1514-54/95 ze dne 21.7. 1995.

V.

1) Kupující zřizuje časově neomezené věcné břemeno, jemuž odpovídá právo jízdy a chůze na celém pozemku p.č. 858/2 a užívání splaškové kanalizace na uvedeném pozemku ve prospěch oprávněných, jimiž jsou:-----

a) **CONTACT KOSCHANÝ, s.r.o.**, se sídlem Těšínská 30, 747 05 Opava, IČO: 61 94 41 65, coby vlastník sousedních nemovitostí - pozemků parc.č. 858/1 a 862/3 včetně staveb na nich umístěných;-----

b) **DAVY Ltd s.r.o.**, se sídlem tř. 28. října 59, Ostrava, IČO: 48 39 29 61, coby nájemce nemovitosti na parc. č. 862/3;-----

2) Oprávnění z věcného břemene právo odpovídající věcnému břemenu přijímají a kupující jako nabyvatel nemovitosti označené v odst. 1 tohoto čl. je povinen tato práva trpět. Toto věcné břemeno bude zatěžovat i každého dalšího vlastníka předmětné nemovitosti.-----

3) Věcné břemeno uvedené v odst. 2 tohoto čl. se zřizuje bezplatně. Hodnota věcného břemene činí podle ocenění účastníků smlouvy 10.000,-- Kč. zřízením bezúplatného věcného břemene není dotčena povinnost oprávněných hradit stočné dle vlastní spotřeby. -----

VI.

Kupující nabude vlastnictví k převáděné nemovitosti vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Opavě.-----

VII.

Veškeré poplatky a daně s touto smlouvou spojené uhradí účastníci podle zákona.-----

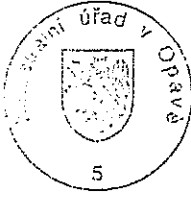
VIII.

Podle této smlouvy bude u Katastrálního úřadu v Opavě podán návrh na zahájení řízení o povolení vkladu. Na základě povoleného vkladu založí Katastrální úřad v

4

JUDr. Jarmila HANYKOVÁ, CSc.
komerční právník
ZLENICE 77 257 22 ČERČANY
telefon 0301 / 97 049

Katastrální úřad v Opavě: Vklad
 práva povolení rozpisu č. 1
 č.j. V/3 161/96
 zapsán v katastru nemovitostí
 dne 21.3.1996 právní listy
 vkladu vznikly dnem 18.1.1996



JUDr. ALEŠ CHOVANEC

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2014 09:40:25

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 13 K 36/2002 pro Kateřina Martínková, JUDr.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 4697

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
OMV Česká republika, s.r.o., Štětkova 1638/18, Nusle, 14000 Praha 4	48038687	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
858/2	1467	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 858/2</i>				

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

vjezdu, výjezdu

Parcela: 858/2

Parcela: 861/2

V-10014/2008-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2008.

V-10014/2008-806

o Věcné břemeno vedení

inženýrských sítí, vstupu a vjezdu

Parcela: 858/2

Parcela: 860/1

V-10015/2008-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2008.

V-10015/2008-806

o Věcné břemeno vedení

inženýrských sítí, vstupu a vjezdu

Parcela: 858/2

Parcela: 860/2

V-10015/2008-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2008.

V-10015/2008-806

o Věcné břemeno vedení

inženýrských sítí, vstupu a vjezdu

Parcela: 858/2

Parcela: 860/3

V-10015/2008-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2008.

V-10015/2008-806

o Věcné břemeno vedení

inženýrských sítí, vstupu a vjezdu

Parcela: 858/2

Parcela: 861/1

V-10015/2008-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2008.

V-10015/2008-806

o Věcné břemeno vedení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2014 09:40:25

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 4697

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

inženýrských sítí, vstupu a vjezdu

Parcela: 858/2

Parcela: 861/2

V-10015/2008-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2008.

V-10015/2008-806

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 860/1

Parcela: 858/2

V-10022/2008-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2008.

V-10022/2008-806

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 860/2

Parcela: 858/2

V-10022/2008-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2008.

V-10022/2008-806

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 861/2

Parcela: 858/2

V-10022/2008-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2008.

V-10022/2008-806

o Věcné břemeno chůze a jízdy

O.K. SPED, s. r. o., Těšínská
766/26, Předměstí, 74601 Opava,
RČ/IČO: 61943371

Parcela: 858/2

V-1291/2004-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.02.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2004.

V-1291/2004-806

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy ze dne 6.9.1995. Právní účinky vkladu ke dni 18.1.1996.

DAVY 2000 s.r.o., Říční okruh 5/12, Parcela: 858/2

Z-9229/2006-806

Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov,
RČ/IČO: 48392961

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 161/1996.

POLVZ:1176/1996

Z-201176/1996-806

o Věcné břemeno (podle listiny)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2014 09:40:25

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 4697

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

oprávnění podle smlouvy ze dne 6.9.1995.Právní účinky vkladu ke dni 18.1.1996.

Progres 3001 s.r.o., č.p. 1, 74784 Parcela: 858/2

Z-9229/2006-806

Melč, RČ/IČO: 61944165

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 161/1996.

POLVZ:1176/1996

Z-201176/1996-806

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 858/2

V-1291/2004-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí 1140/1995 kolaudační rozhodnutí ze dne 17.3.1995.

POLVZ:988/1995

Z-200988/1995-806

Pro: OMV Česká republika, s.r.o., Štětkova 1638/18, Nusle, 14000
Praha 4

RČ/IČO: 48038687

o Smlouva (dohoda) V1 161/1996 kupní ze dne 6.9.1995.

Právní účinky vkladu ke dni 18.1.1996.

POLVZ:1176/1996

Z-201176/1996-806

Pro: OMV Česká republika, s.r.o., Štětkova 1638/18, Nusle, 14000
Praha 4

RČ/IČO: 48038687

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: 21.07.2014 11:46:53

Příloha č. 3

Závada - Časově neomezené věcné
břemeno u řízení obchodních prostor



KOPIE

2747

Smlouva o zřízení věcných břemen

č. 0182/VS/98

CONTACT KOSCHANÝ, s.r.o.
se sídlem Praha 4, Mečislavova 8
zast. Jiřím Koschaným, jednatelem
IČO: 61 94 41 65

na straně zřizovatele

a

OMV Česká republika, s.r.o.
se sídlem B. Němcové 5, Praha 2
zast. Dr. Frederikem Emichem, jednatelem a Mgr. Karlem Strummerem, jednatelem
IČO: 480 38 687

na straně oprávněného

I.

Zřizovatel je vlastníkem nemovitostí - domu č.p. 2759 se stav. 862/3 a pozemku 858/1 se stavbou - občanská vybavenost, v k.ú. Předměstí, obec Opava, okres Opava, zapsané na LV č. 4723 u Katastrálního úřadu v Opavě.

Tuto nemovitost získal na základě kupní smlouvy ze dne 1. 8. 1995, s právními účinky 7. 8. 1995 č.j. V1,3 2306/95.

II.

Zřizovatel zřizuje touto smlouvou ve prospěch oprávněného úplatné a časově neomezené věcné břemeno spočívající v právu bezplatného užívání části přízemí domu č.p. 2759. Jedná se konkrétně o tyto nebytové prostory - prodejnu, dvě šatny, sociální zařízení, sklad, spojovací chodba. Tyto nebytové prostory jsou opatřeny samostatným vchodem z SEVERNÍ strany směrem z ulice TESLÁKSKÁ. Dále se zřizuje věcné břemeno pro užívání WC pro zákazníky, umístěné rovněž v přízemí předmětného domu se samostatným vchodem z PRÁVÉ BOČNÍ strany. Současně zřizovatel zřizuje ve prospěch oprávněného věcné břemeno spočívající v povinnosti strpět používání veškrých rozvodů vzduchotechniky, které jsou používány pro odvětrání výše uvedených nebytových prostor, umístění antény na střeše čp. 2759, užívání přívodu el. energie, vodovodní přípojky a vytápění, kdy tyto přípojky budou osazeny samostatnými měřidly spotřeby. Dále zřizovatel zřizuje ve prospěch oprávněného věcné břemeno spočívající v právu umístění odvětrávacího potrubí na střeše stavby na pozemku 858/1, které je užíváno pro odvětrávání nádrží pohonných hmot. Tato věcná břemena se rovněž zřizují jako časově neomezená.

III.

Oprávněný z věcného břemene právo odpovídající shora uvedeným věcným břemenům přijímá a zřizovatel je povinen tak, jak jsou shora uvedena je trpět. Tato věcná břemena budou zatěžovat i každého dalšího vlastníka předmětných nemovitostí.

IV.

Věcná břemena se zřizují jako úplatná. Za všechna v čl. II. uvedená věcná břemena bude poskytnuta zřizovateli jednorázová úplata ve výši 6,000.000,- Kč (slovy: šestmilionů korun českých). Úplata je splatná do 5-ti dnů po obdržení této smlouvy s potvrzením katastrálního úřadu o provedení vkladu na účet zřizovatele. Vzhledem k tomu, že mezi zřizovatelem a oprávněným existují vzájemné závazky, bude tato částka ponížena v souladu s dohodou o vzájemném započtení pohledávek ze dne 23. 1. 1998. Smluvní strany se dohodly, že pokud nebude splněna podmínka zaplacení úplaty za věcné břemeno, je zřizovatel oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit.

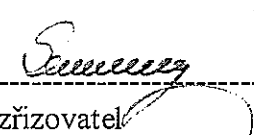
V.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato dohoda podléhá vkladu do katastru nemovitostí, do doby provedení vkladu jsou jí vázány.

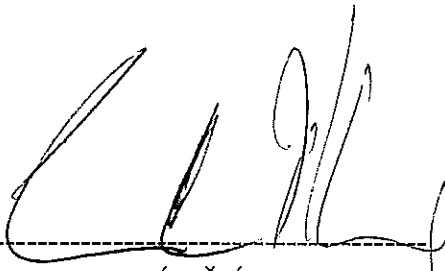
Smluvní strany souhlasně prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho připojují svoje podpisy.

Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž každému z účastníků přísluší po jednom, zbývající čtyři jsou určeny pro potřeby katastrálního úřadu. Návrh na vklad věcného břemene je oprávněn podat oprávněný.

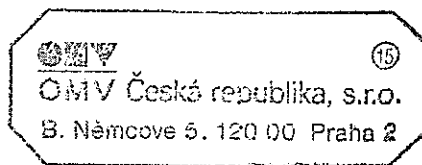
V PRAZE dne 23. 1. 1998



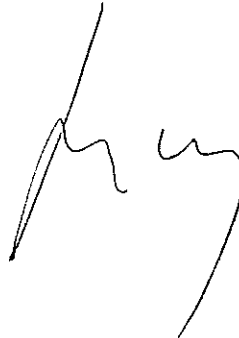
zřizovatel

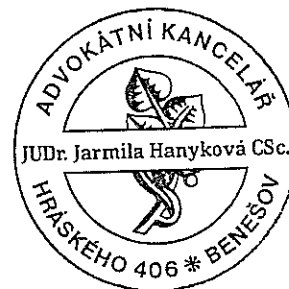


oprávněný

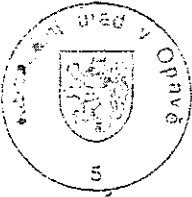


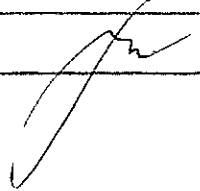
Prohlašuji, že tato smlouva o zřízení věcných břemen byla sepsána a podepsána přede mnou JUDr. Jarmilou Hanykovou, CSc., advokátkou, se sídlem Benešov, Hráského 406, č. ev. 5085 seznamu advokátů a totožnost účastníků smluvního vztahu byla ověřena na základě jejich průkazů totožnosti.





2449

Katastrální úřad v Opavě: Výpis práva povolen rozhodnutí č.j.v 3 208/98 zapsán v katastru nemovitostí dne 2.2.1998 příjím účelový vkladu vznikl doem 26.1.1998	
JUDr. Václav B. A. A.	




1750

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským obchodním soudem v Praze
oddíl C, vložka 15408

Den zápisu: 3. prosince 1992

Obchodní jméno: OMV Česká republika, s.r.o.
Sídlo: Praha 2, Boženy Němcové 5, PSČ 120 00
Identifikační číslo: 48 03 86 87

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- nákup, prodej a skladování paliv a maziv vč. jejich dovozu s výjimkou výhradního nákupu, prodeje a skladování paliv a maziv ve spotřebitelském balení do 50 kg na jeden kus balení
- provozování čerpacích stanic s palivy a mazivy
- provádění průmyslových staveb
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
- provozování kávových a nápojových automatů
- provozování mycích linek
- provozování garáží
- hostinská činnost

Statutární orgán:

jednatel: Dr. Frederik Emich dat.nar. 30. října 1959
Praha 6, Evropská 61, PSČ 160 00

jednatel: Mag. Gerhard Zirsch dat.nar. 29. dubna 1958
Praha 4, U dubu 41

Jednatel: Mag. Karl Strummer dat.nar. 5. dubna 1962
Praha 5, Na Hřebenkách 15

Jménem společnosti jednají jednatelé, a to vždy dva jednatelé společně. Podepisování se děje tak, že k vytištěnému nebo napsanému názvu společnosti připojí svůj podpis dva jednatelé.

Výše vkladu každého společníka a rozsah splacení:

ÖMV AG Wien

Rakousko, Vídeň, Otto Wagner Platz 5

Vklad: 1 159 258 000,- Kč

Splaceno: 100 %

IČO: HRB 29 493

Základní jmění: 1 159 258 000,- Kč

nepeněžitý vklad: Kč 315092454,04

Ostatní skutečnosti:

- Datum uzavření společenské smlouvy: 19.8.1992

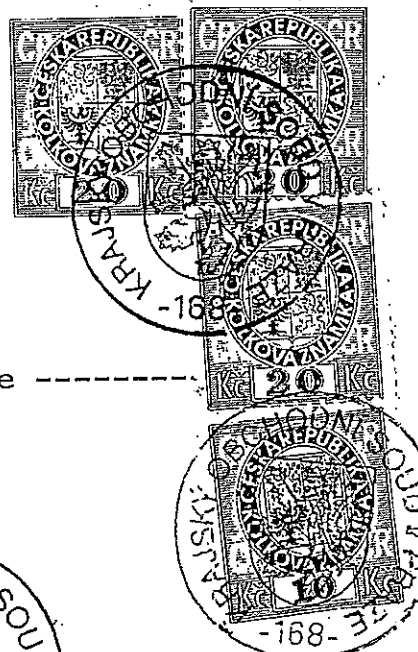
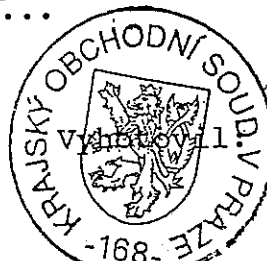
- Změna ze dne 21.7.1994.

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Krajský obchodní soud v Praze
obchodní rejstřík

datum: 20. X. 1997

Číslo výpisu: 22462/97



Vyhotovila: Nenadálková

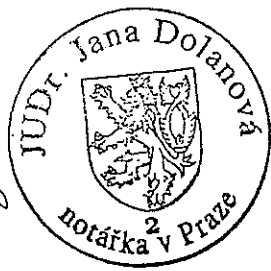
2759

Ověřuji, že tato fotokopie souhlasí
doslovně s předloženým prvopisem -
~~ověřenou fotokopii~~ o 2 stranách.
Notář provedením vidimace
neodpovídá za obsah listiny.

V Praze dne:

= 8. ledna 1998

Petra KOTOUČKOVÁ
pověřená
JUDr. Janou DOLANOVOU
notářkou v Praze



Moje úplný opis (kopie) 2 stránkový
s změn a oprav souhlasí doslovně
~~opisem (ověř. opisem)~~ 2 stránkovým
dne: 22. 1. 1998

22. 1. 1998



Marie VÁŇKOVÁ
pověřená notářkou

2752

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským obchodním soudem v Ostravě
oddíl C, vložka 12343

Den zápisu: 14. července 1994

Obchodní jméno: CONTACT KOSCHANÝ, s.r.o.

Sídlo: Praha 4, Mečislavova 8

Identifikační číslo: 61 94 41 65

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
- zprostředkovatelské služby
- opravy motorových vozidel

Statutární orgán:

jednatel: Jiří Koschaný r.č. 560417/2321
Opava - Kateřinky, Hozovo nábřeží 64, PSČ 747 05

jednatel: Petr Býma r.č. 600205/1836
Opava 5, U jezera 23, PSČ 747 05

Jednatelé jednají jménem společnosti v plném rozsahu samostatně.

Výše vkladu každého společníka a rozsah splacení:

NOVA & company, s.r.o.
Zlín, Vývoz 363
Vklad: 80 000,- Kč
Splaceno: 80 000,- Kč
IČO 49608169

Jiří Koschaný r.č. 560417/2321
Opava, Hozovo nábřeží 64
Vklad: 20 000,- Kč
Splaceno: 20 000,- Kč

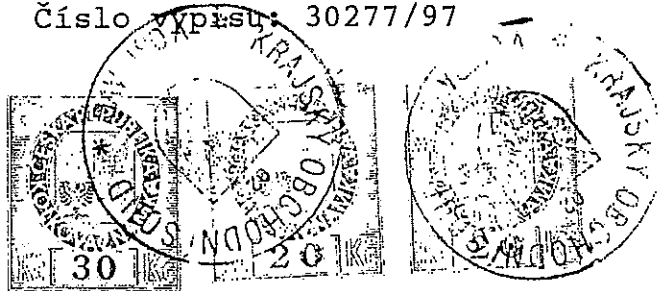
Základní jmění: 100 000,- Kč

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Krajský obchodní soud v Ostravě
obchodní rejstřík

datum: 25. září 1997

Číslo výpisu: 30277/97



Vyhotovil: Kalendová Nataša

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Fotodokumentace





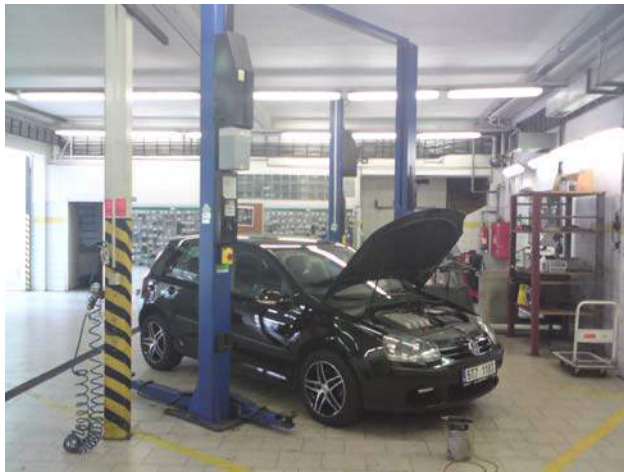
Obchodní prostory



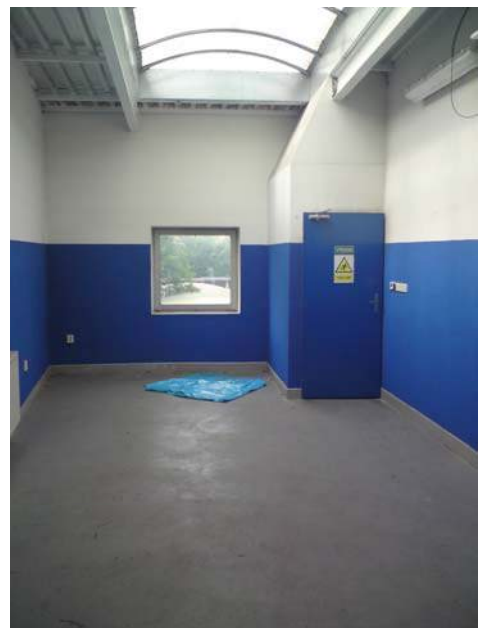


Autoservis a myčky



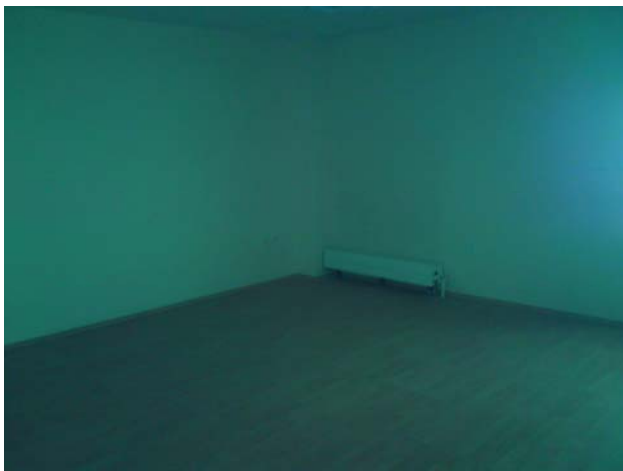


Skladové prostory



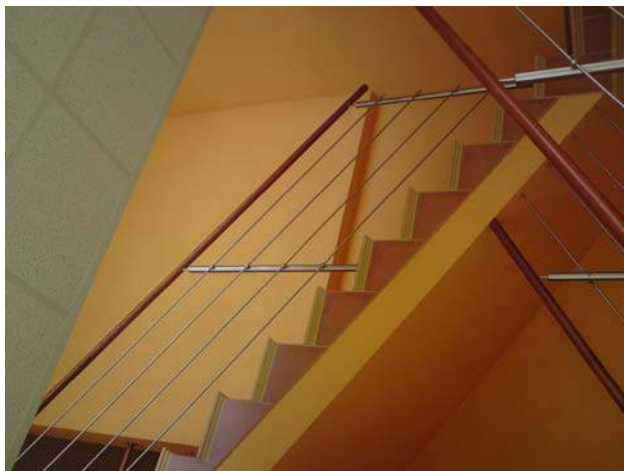


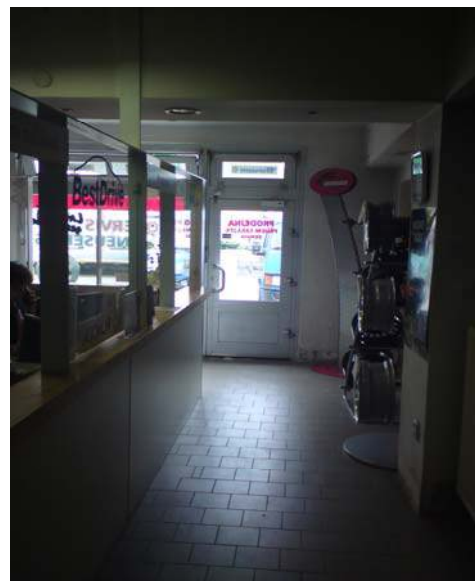
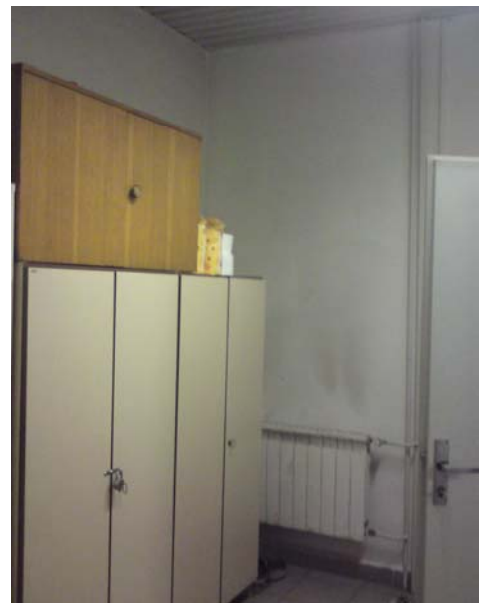
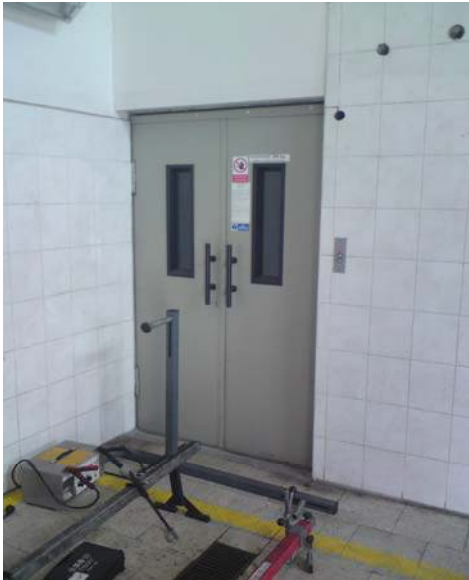
Administrativní prostory

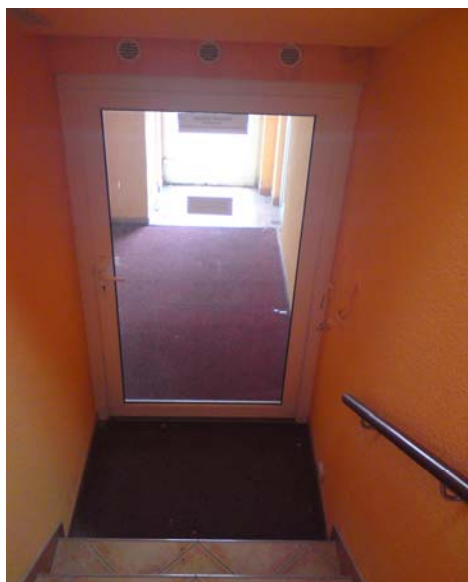




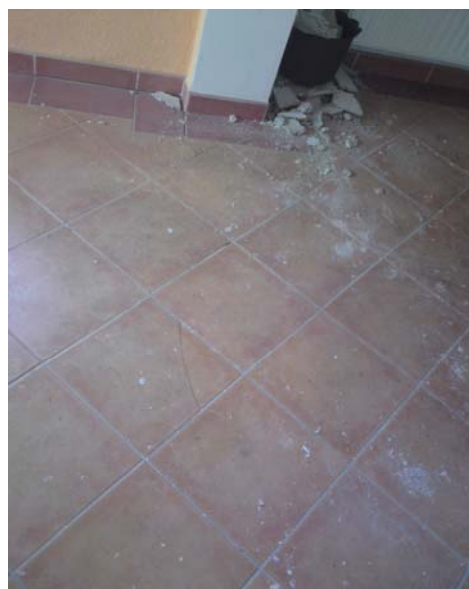
Ostatní







Poškození stropní konstrukce mezi 1. A 2. NP



Příloha č. 5

Vybrané relevantní vzorky
– ocenění pozemků

Vybrané relevantní vzorky pozemků

Charakteristika vzorků pozemků											
Označení pozemku	Typ	Adresa	Stavba na pozemku	Inženýrské sítě	Přístup k pozemku	Svažitost pozemku a náklady na založení staveb	Další faktory zvyšující cenu	Další faktory snižující cenu	Velikost (v m ²)	Cena pozemku - strana nabídky (v Kč)*	Cena pozemku - strana nabídky (v Kč/m ²)
Vzorek 1	pro komerční výstavbu	Porubská, Poruba	Ne	Všechny	Po zpevněné komunikaci bez omezení	Vysoká svažitost, vysoké náklady na založení staveb	v územním plánu je zahrnut pro občanskou vybavenost	Nejsou	1079	1 750 000	1 621,9
Vzorek 2	pro komerční výstavbu	Purkyňova, Předměstí, Opava	Ne	Všechny	Po zpevněné komunikaci bez omezení	Nizká svažitost, průměrné náklady na založení stavby	již vydané stavební povolení pro výstavbu objektů zahrnujících komerční výstavbu pro drobné podnikání	Nejsou	1050	2 690 000	2 561,9
Vzorek 3	pro komerční výstavbu	Partyzánská, Opava	Ne	Přizemí	Po zpevněné komunikaci bez omezení	Nizká svažitost, průměrné náklady na založení stavby	vypracována studie na výstavbu administrativní budovy, která je potvrzená MMOPAVY	Nejsou	302	779 894	2 582,4
<p>* Pozn. U vzorku č. 3 byla provedena indexace nabídkové ceny ve výši 750 tis. Kč na úroveň k datu ocenění (datum nabídkové ceny je z března roku 2012), a to na základě HB Indexu Hypoteční banky platného pro stavební pozemky v ČR.</p>											

Nejnavštěvovanější realitní server, máme **192639** aktuálních nabídek

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

Prodej, pozemek pro komerční výstavbu, 1 079 m²

Celková cena: **1 750 000 Kč** za nemovitost

včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH,
včetně právního servisu

Cena za m ² :	1 622 Kč za m ²
Adresa:	Kasárenská, Předměstí
Datum aktualizace:	12.09.2013
ID zakázky:	201351/LN
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Zástavba:	Obchodní a obytná
Plocha pozemku:	1 079 m ²

Plyn:
Plynovod

Odpad:
Veřejná kanalizace

Doprava:
MHD

Komunikace:
Asfaltová

Popis:
Nabízíme k prodeji stavební pozemek v centru Opavy o celkové výměře 1079 m². Pozemek je situován na velmi lukrativním místě nedaleko nového obchodního centra Breda & Weinstein. Nachází se vedle nákupních center GAVENDA a PENNY MARKET a navazuje na stávající parkoviště. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada, v územním plánu je zahrnut pro občanskou vybavenost, je možno ho využít pro tyto účely: podnikání, servis, služby, ubytování, administrativa, obchod aj., nebo jen jako skvělou investici do budoucna.

[Zavřít](#)

Kontaktujte prodejce

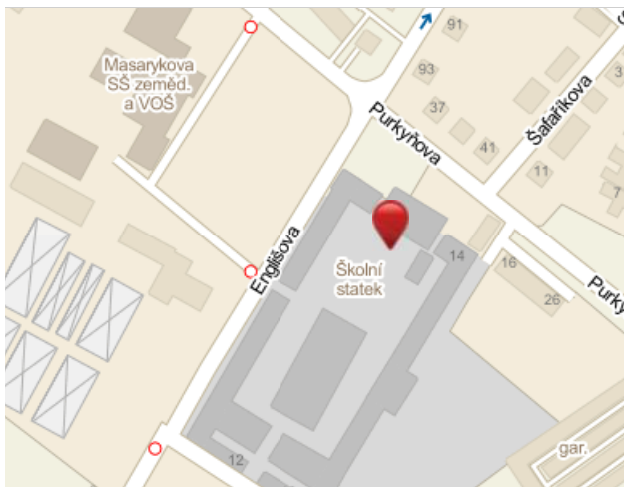


Lubomír Novotný
Telefon: **+420 596 113 115**
Mobil: **+420 776 303 179**
novotny@msr.cz

[Dotaz prodejci](#)



MORAVSKOSLEZSKÉ REALITY, s.r.o.
28. října 770/6, 70200 Ostrava

Nejnavštěvovanější realitní server, máme **192639** aktuálních nabídek

Prodej, pozemek pro komerční výstavbu, 1 050 m²

Celková cena: **2 690 000 Kč** za nemovitost

Cena za m²: 2 562 Kč za m²

Adresa: Purkyňova, Předměstí

Datum aktualizace: 18.09.2013

ID zakázky: 145267

Plocha pozemku: 1 050 m²

Popis:

Pozemek má již vydané stavební povolení pro výstavbu objektů zahrnujících komerční výstavbu pro drobné podnikání např. služby, administrativa nebo drobnou výrobu. Stavební povolení s dokumentací k nahlédnutí v RK. Napojení na inženýrské sítě se nachází v těsné blízkosti pozemku. Pozemek je přístupný dvěma zpevněnými komunikacemi. Výborná dostupnost MHD.

[Zavřít](#)

Kontaktujte prodejce



Radek Svoboda
Mobil: **+420 734 799 232**
radek.svoboda@century21.cz

[Dotaz prodejci](#)



CENTURY 21 JOL-K Reality
náměstí Republiky 496/8, 74601 Opava

Byty

Domy

Garáže

Chaty


Pozemky

Okresy a kraje

Přehled realit

[Zpět](#)

Informace

Zakázka	1192108636
Okres	Opava
Název	Prodej, pozemek pro komerční výstavbu, 302 m ²
Typ pozemku	Pro komerční výstavbu
Cena	725000
Cena za m²	2401
Informace o ceně	
Adresa	Partyzánská, Opava (nečleněná část města)
Vlastnictví	Neznámé
Umístění	
Zástavba	
Platnost od	7. 3. 2012
Platnost do	15. 3. 2012
Plocha pozemku	302
Parkovací stání	
Realitka	
Popis	Prodám pozemek na ulici Partyzánská v Opavě o výměře 302 m2. Jedná se o proluku v zastavěné oblasti s přímou návazností na obslužnou komunikaci. Pozemek je možné využít pro komerční výstavbu (i rodinnou). V současné době je vypracována studie na výstavbu administrativní budovy, která je potvrzená MMOPAVY. REALITNÍ KANCELÁŘE NEVOLAT!
Odkaz na Sreality	http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/pro-komercni-vystavbu/opava-opava--neclenena-cast-mesta--partyzanska/1192108636
Voda	
Topení	
Plyn	
Odpad	
Telekomunikace	
Elektrina	
Doprava	
Komunikace	
Odkaz na Mapy.cz	http://www.mapy.cz/#x=141078541@y=135557308@ax=141078541@ay=135557308@z=15
Obrázek	

Zdroj dat: Sreality.cz | [Admin](#)

Příloha č. 6

Výpočet porovnávací metodou
– ocenění pozemků

Obvyklá cena pozemku - výpočet porovnávací metodou

Označení pozemku	Vzorek prodávávaného pozemku v porovnání s předmětným pozemkem je							Míra vzájemné odlišnosti							Celková hodnota odlišnosti	Hodnota koeficientu porovnatelnosti	Cena pozemku - strana nabídky (v Kč/m ²)	Koeficient adjustace nabídkové ceny	Cena pozemku po koeficientu adjustace (v Kč/m ²)	Koeficient porovnatelnosti	Cena pozemku - po koeficientu adjustace a porovnatelnosti (v Kč/m ²)		
	Poloha pozemku	Dopravní dostupnost	Vybavenost pozemku	Intenzita využití pozemku	Velikost pozemku	Svažitost pozemku a náklady na založení staveb	Ostatní faktory působící na cenu pozemku	Poloha pozemku	Dopravní dostupnost	Vybavenost pozemku	Intenzita využití pozemku	Velikost pozemku	Svažitost pozemku a náklady na založení staveb	Ostatní faktory působící na cenu pozemku									
Vzorek 1	téměř shodný	mírně horší	horší	téměř shodný	lepší	mnohem horší	téměř shodný	0	4	6	0	-2	15	0	23	1,215	1 621,9	0,85	1378,6	1,215	1 674,5		
Vzorek 2	téměř shodný	téměř shodný	téměř shodný	téměř shodný	lepší	téměř shodný	téměř shodný	0	0	0	0	-2	0	0	-2	0,981	2 561,9	0,85	2177,6	0,981	2 137,0		
Vzorek 3	téměř shodný	téměř shodný	téměř shodný	téměř shodný	mnohem lepší	téměř shodný	téměř shodný	0	0	0	0	-3	0	0	-3	0,972	2 582,4	0,85	2195,1	0,972	2 133,6		
																					Medián	2 134	
																						Aritmetický průměr	1 982
																						Směrodatná odchylka	217

Příloha č. 7

Odhad opotřebení
administrativní budovy

Administrativní budova

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St. Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	90,00	1,00	7,38	7,49	82 150	54,67	4,0948
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	10,00	1,00	0,82	0,84	10 150	6,67	0,0560
2. Svislé konstrukce	S	17,40	90,00	1,00	15,66	15,88	82 120	68,33	10,8508
2. Svislé konstrukce	S	17,40	10,00	1,00	1,74	1,76	10 120	8,33	0,1466
3. Stropy	S	9,30	90,00	1,00	8,37	8,49	82 100	82,00	6,9618
3. Stropy	S	9,30	10,00	1,00	0,93	0,94	10 120	8,33	0,0783
4. Krov, střecha	S	7,30	90,00	1,00	6,57	6,66	82 100	82,00	5,4612
4. Krov, střecha	S	7,30	10,00	1,00	0,73	0,74	10 100	10,00	0,0740
5. Krytiny střech	S	2,10	90,00	1,00	1,89	1,92	40 40	100,00	1,9200
5. Krytiny střech	S	2,10	10,00	1,00	0,21	0,21	10 40	25,00	0,0525
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	90,00	1,00	0,54	0,55	40 40	100,00	0,5500
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	10,00	1,00	0,06	0,06	10 40	25,00	0,0150
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	90,00	1,00	6,21	6,30	40 50	80,00	5,0400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	10,00	1,00	0,69	0,70	10 50	20,00	0,1400
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,35	40 60	66,67	2,2334
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,83	40 50	80,00	1,4640
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,94	10 100	10,00	0,2940
11. Dveře	S	3,10	90,00	1,00	2,79	2,83	20 80	25,00	0,7075
11. Dveře	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,31	10 80	12,50	0,0388
13. Okna	S	5,20	90,00	1,00	4,68	4,75	20 50	40,00	1,9000
13. Okna	S	5,20	10,00	1,00	0,52	0,53	10 50	20,00	0,1060
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	20 40	50,00	1,6250
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,26	20 40	50,00	2,1300
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,78	20 50	40,00	2,3120
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	20 50	40,00	0,1200
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	20 40	50,00	1,6250
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	20 50	40,00	1,2560
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,20	20 40	50,00	0,1000
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,72	20 30	66,67	1,1467
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,04	20 40	50,00	1,5200
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,98	20 40	50,00	2,9900
Opotřebení:									57,0 %

Příloha č. 8

Odhad opotřebení
budovy autoservisu

Příloha č. 9

Odhad opotřebení budovy
prodejný automobilů

Příloha č. 10

Vybrané relevantní vzorky nájemného
pro výnosovou metodu

Vybrané relevantní vzorky nájemného pro výnosovou metodu

Kancelářské prostory

Výběrový soubor pro porovnání (pronájem - kanceláře)				
www.sreality.cz				
Popis+ pronájem za měsíc	Cena v Kč/m2/měsíc	Cena v Kč/m2/měsíc po 15 % srážce z nabídkových cen (=sloupec 1 x (1-0,15))	Koefficient porovnatelnosti ve srovnání s oceňovanou nemovitou věcí (=vzorek horší než oceňovaná nemovitá věc, pak koeficient nižší než 1)	Cena v Kč/m2/měsíc po 15 % srážce z nabídkových cen a koeficientu porovnatelnosti (=sloupec 2 / sloupec 3)
Sloupec	1	2	3	4
kanceláře, 183 m ² , Slavkovská, Opava - Jaktař	10 675 Kč	58	50	0,90
kanceláře, 185 m ² , Vrchní, Opava - Kateřinky	12 025 Kč	65	55	1,00
kanceláře, 175 m ² , Hlavní, Opava	17 000 Kč	97	83	1,10
kanceláře, 700 m ² , Opava - Předměstí	40 834 Kč	58	50	0,90
<u>Průměrná cena (aritmetický průměr)</u>	<u>70</u>	<u>59</u>	<u>x</u>	<u>60</u>
Medián	62	52	x	55
Směrodatná odchylka	19	16	x	10
<u>Průměr - směrodatná odchylka</u>	<u>51</u>	<u>43</u>	<u>x</u>	<u>50</u>
<u>Průměr + směrodatná odchylka</u>	<u>88</u>	<u>75</u>	<u>x</u>	<u>70</u>

Obchodní prostory

Výběrový soubor pro porovnání (pronájem - obchod)					
www.sreality.cz					
Popis+ pronájem za měsíc		Cena v Kč/m2/měsíc	Cena v Kč/m2/měsíc po 15 % srážce z nabídkových cen (=sloupec 1 x (1-0,15))	Koeficient porovnatelnosti ve srovnání s oceňovanou nemovitou věcí (=vzorek horší než oceňovaná nemovitá věc, pak koeficient nižší než 1)	Cena v Kč/m2/měsíc po 15 % srážce z nabídkových cen a koeficientu porovnatelnosti (=sloupec 2 / sloupec 3)
Sloupec		1	2	3	4
obchod, 230 m ² , Zámecký okruh, Opava - Předměstí	25 000 Kč	109	92	1,00	92
obchod, 69 m ² , Nákladní, Opava	8 500 Kč	123	105	1,10	95
obchod, 128 m ² , ZNákladní, Opava - Předměstí	10 700 Kč	84	71	0,90	79
Průměrná cena (aritmetický průměr)		105	89	X	89
Medián		109	92	x	92
Směrodatná odchylka		20	17	x	9
Průměr - směrodatná odchylka		85	72	X	80
Průměr + směrodatná odchylka		125	106	X	98

Výroba a skladování

Výběrový soubor pro porovnání (pronájem - výroba a skladování)				
www.sreality.cz				
Popis+ pronájem za měsíc	Cena v Kč/m2/měsíc	Cena v Kč/m2/měsíc po 15 % srážce z nabídkových cen (=sloupec 1 x (1-0,15))	Koeficient porovnatelnosti ve srovnání s oceňovanou nemovitou věcí (=vzorek horší než oceňovaná nemovitá věc, pak koeficient nižší než 1)	Cena v Kč/m2/měsíc po 15 % srážce z nabídkových cen a koeficientu porovnatelnosti (=sloupec 2 / sloupec 3)
Sloupec	1	2	3	4
výroba a skladování, 250 m ² , Hlavní, Opava - Kylešovice	11 000 Kč	44	37	0,90
výroba a skladování, 382 m ² , Opava - Jaktař	23 875 Kč	63	53	1,00
výroba a skladování, 1050m ² , Krnovská, Opava - Předměstí	45 000 Kč	43	36	0,90
výroba a skladování, 1000 m ² , Lepařova, Opava - Předměstí	46 000 Kč	46	39	0,90
Průměrná cena (aritmetický průměr)		<u>49</u>	<u>42</u>	<u>x</u>
Medián		45	38	x
Směrodatná odchylka		9	8	x
Průměr - směrodatná odchylka		<u>40</u>	<u>34</u>	<u>x</u>
Průměr + směrodatná odchylka		<u>58</u>	<u>49</u>	<u>x</u>

Nejnavštěvovanější realitní server, máme **162352** aktuálních nabídek realit

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

Pronájem, kancelářský prostor, 183 m²

Celková cena:	10 675 Kč za měsíc
Cena za m ² :	700 Kč za m ² /rok
Adresa:	Slavkovská, Opava - Jaktař
Datum aktualizace:	11.06.2014
ID zakázky:	56457
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	4
Počet kanceláří:	9
Užitná plocha:	183 m ²
Parkování:	10x

Voda:
Dálkový vodovod

Topení:
Ústřední tuhá paliva

Odpad:
Veřejná kanalizace

Elektřina:
230V, 400V

Doprava:
Vlak, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace:
Asfaltová

Popis:
Nabízíme k pronájmu kanceláře se sociálním zázemím a kuchyňkou. Celkový počet kanceláří - 9 o rozměrech od 12m² až 52m². K dispozici jsou také výrobní a skladovací prostory. Platby za služby jsou řešeny rozpočtem.

V okolí nemovitosti najdete

Bus MHD: Opava, Jaktař, škola 340 m

Pošta: Česká pošta, s.p. 330 m

Restaurace: Hostinec Formanka 530 m

Kontaktovat prodejce

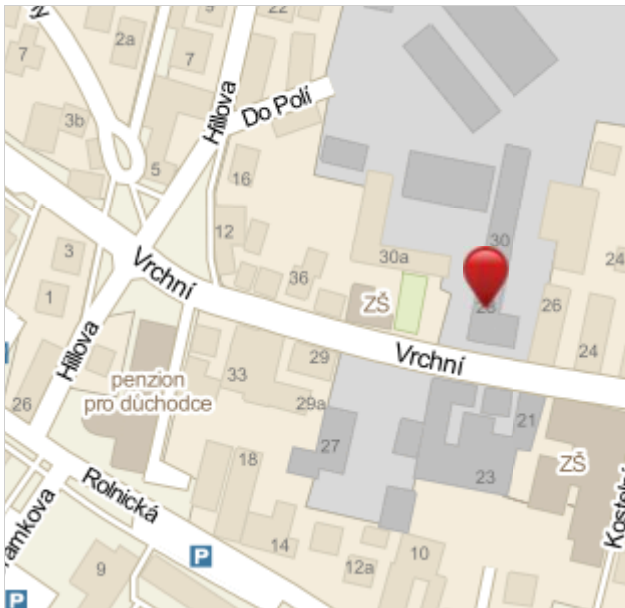


Pavel Glogovský
Telefon: **800 103 010**
Mobil: **800 103 010**
zakaznický.servis@rksting.cz

Realitní kancelář STING
Dolní náměstí, 74601 Opava

STING

Nejnavštěvovanější realitní server, máme **162352** aktuálních nabídek realit



Pronájem, kancelářský prostor, 185 m²

Celková cena:	12 025 Kč za měsíc
Cena za m ² :	65 Kč za m ² /měsíc
Adresa:	Vrchní, Opava - Kateřinky
Datum aktualizace:	10.06.2014
ID zakázky:	055-N00917
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Rušná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3
Patro:	3. podlaží
Počet míst:	5
Užitná plocha:	185 m ²
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	230V
Doprava:	Silnice, MHD, Autobus

Popis:

Jestliže hledáte prostory pro sídlo Vaší firmy, pak právě Vám nabízíme exklusivně k pronájmu kancelářské prostory o ploše 185 m². Nacházejí se ve 1.patře budovy v ulici Vrchní v Opavě. Prošly celkovou rekonstrukcí. Je zde několik menších místností a jedna velká. Je možné je pronajmout v celku, jako sídlo firmy se show roomem, nebo i jednotlivě. V budově již má sídlo několik firem s různým zaměřením, je zde i jídelna. Za domem je velký dvůr s možností parkování pro několik aut.

V okolí nemovitosti najdete

- Bus MHD: Opava, Ratibořská 260 m
- Bankomat: Bankomat ČSOB 490 m
- Pošta: Česká pošta, s.p. 620 m
- Lékárna: Dr. Max 670 m
- Sportoviště: Technické služby Opava, s.r.o. 950 m
- Restaurace: Jídelna Mikeš 30 m

Kontaktovat prodejce



Jarmila Špirutová
 Mobil: **+420 604 237 555**
jarmila.spirutova@re-max.cz

Nejnavštěvovanější realitní server, máme **162352** aktuálních nabídek realit

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

V okolí nemovitosti najdete

-  Bus MHD: Opava, Kylešovice, škola 70 m
-  Vlák: Opava, Kylešovice 930 m
-  Bankomat: Bankomat ČSOB 610 m
-  Pošta: Česká pošta, s.p. 280 m
-  Lékárna: Lékárna Žabka 280 m
-  Sportoviště: Areál Zdraví 790 m
-  Restaurace: Restaurace ALFRESCO 130 m

Pronájem, kancelářský prostor, 175 m²

Celková cena:	17 000 Kč za měsíc včetně poplatků, bez DPH
Cena za m ² :	97 Kč za m ² /měsíc
Poznámka k ceně:	+ provize RK.
Adresa:	Hlavní, Opava
Datum aktualizace:	11.06.2014
ID zakázky:	62797
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1
Užitná plocha:	175 m ²
Parkování:	5x
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlák, Silnice, MHD, Autobus

Popis:

Nabízíme k pronájmu kanceláře v samostatném objektu o celkové ploše 175m² na okraji Komárova, velmi dobře dostupné. Sestava kanceláří se skládá z 5 kanceláří, zasedací místnosti, technické místnosti a sociálního zařízení se sprchou. Kanceláře jsou vhodné, jako sídlo firmy, projekční kancelář, nebo jiné podobné využití. Nájem se účtuje včetně energií a služeb. Pro bližší informace kontaktujte specialistu na komerční nemovitosti.

Kontaktovat prodejce



Pavel Glogovský
Telefon: **800 103 010**
Mobil: **800 103 010**
zakaznický.servis@rksting.cz

Nejnavštěvovanější realitní server, máme **162352** aktuálních nabídek realit



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

Pronájem, kancelářský prostor, 700 m²

Celková cena: **40 834 Kč** za měsíc

Cena za m²: 700 Kč za m²/rok

Poznámka k ceně:

Akce - 1+1 kancelář za 1/2 NEBO 1 parking ;
2+1 kancelář zdarma nebo 2 x parking ,
obchodní prostory v 1NP v případě pro

Adresa:

Opava - Předměstí (okres Opava)

Datum aktualizace: 11.06.2014

ID zakázky: 54841

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Rušná část obce

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 700 m²

Parkování: 20x

Topení:

Ústřední plynové

Odpad:

Veřejná kanalizace

Elektřina:

230V

Doprava:

Vlak, Silnice, MHD, Autobus

Popis:

Pronájem kancelářských prostor o celkové ploše 1518 m². V objektu jsou k dispozici skladovací prostory 1882m², obchodní prostory 96m² a parkování.

Kontaktovat prodejce



Pavel Glogovský

Telefon: **800 103 010**

Mobil: **800 103 010**

zakaznický.servis@rksting.cz

Realitní kancelář STING

Dolní náměstí, 74601 Opava



Nejnavštěvovanější realitní server, máme **162352** aktuálních nabídek realit



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

V okolí nemovitosti najdete

- Bus MHD: Opava, Zámecký okruh 60 m
- Bus: Opava, Východní nádraží 440 m
- Vlák: Opava, Opava východ 400 m
- Bankomat: Bankomat ČSOB 360 m
- Pošta: Česká pošta, s.p. 500 m
- Lékárna: Dr. Max 380 m
- Sportoviště: Technické služby Opava, s.r.o. 0 m
- Restaurace: Restaurace Katharein 330 m

Pronájem, obchodní prostor, 230 m²

Celková cena: **25 000 Kč** za měsíc
+ provize RK

Cena za m²: 109 Kč za m²/měsíc

Adresa:
Zámecký okruh, Opava - Předměstí

Datum aktualizace: 10.06.2014

ID zakázky: 367196

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Přizemní

Podlaží počet: 1

Patro: 1. podlaží

Plocha zastavěná: 230 m²

Užitná plocha: 230 m²

Plocha podlahová: 230 m²

Topení:
Lokální elektrické

Elektřina:
400V

Doprava:
Silnice

Vybavení: Ne

Popis:

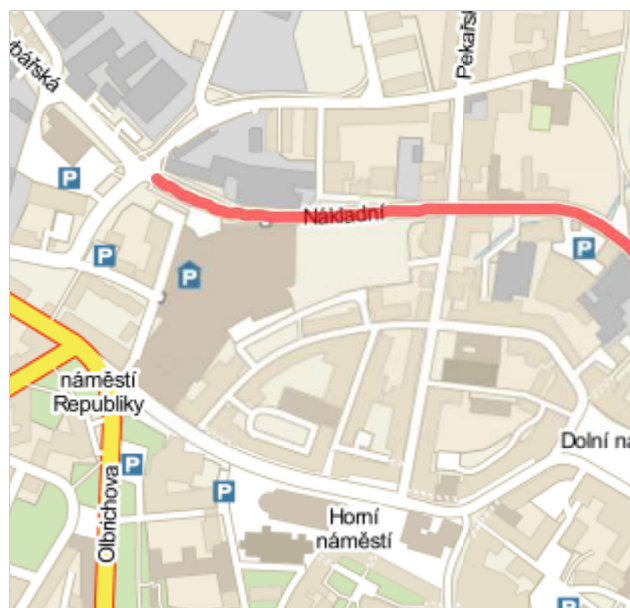
Nabízíme k pronájmu obchodní objekt o celkové výměře 230 m² na frekventovaném místě s prosklenou výlohou. První 3 měsíce zleva na nájemném na 15.000,- Kč. Prostory po rekonstrukci s vlastním sociálním zařízením a kuchyňkou. Je zavedena nová elektřina, vytápění a ohřev teplé vody je veden elektrickým kotlem. K objektu je také místní parkoviště. Více informací u RK.

Kontaktovat prodejce



Zákaznická linka
Telefon: **800 100 446**
Mobil: **739 545 999**
info@mmreality.cz

Nejnavštěvovanější realitní server, máme **162352** aktuálních nabídek realit



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

V okolí nemovitosti najdete

- Bus MHD: Opava, Dolní náměstí 190 m
- Bus: Opava, Východní nádraží 790 m
- Vlák: Opava, Opava východ 750 m
- Bankomat: Bankomat ČSOB 160 m
- Pošta: Česká pošta, s.p. 260 m
- Lékárna: Lékárna Dolní náměstí 230 m
- Sportoviště: Technické služby Opava, s.r.o. 360 m
- Restaurace: Alexandria Bowling 70 m

Pronájem, obchodní prostor, 69 m²

Celková cena: **8 500 Kč** za měsíc

Cena za m²: 123 Kč za m²/měsíc

Adresa:

Nákladní, Opava - Opava (nečleněná část města)

Datum aktualizace: 11.06.2014

ID zakázky: 65050

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Rušná část obce

Typ domu: Přizemní

Užitná plocha: 69 m²

Parkování: 3x

Voda:

Dálkový vodovod

Topení:

Ústřední plynové

Plyn:

Plynovod

Odpad:

Veřejná kanalizace

Elektřina:

230V

Doprava:

Vlák, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace:

Asfaltová

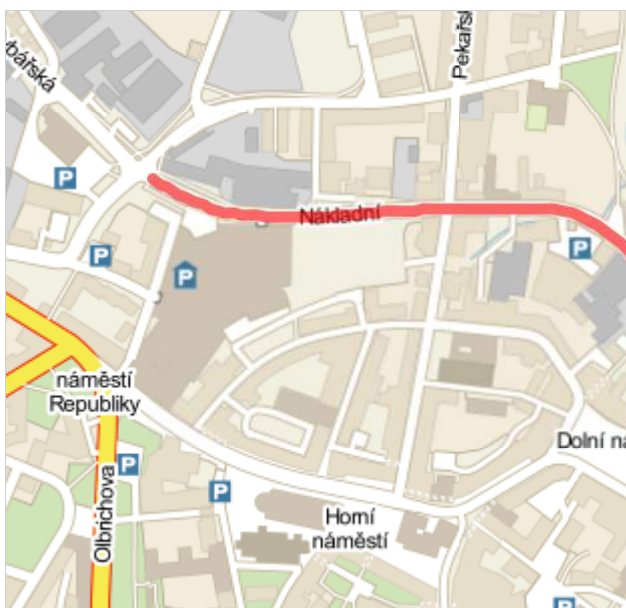
Popis:

Nabízíme k pronájmu obchodní prostory v atraktivní části Nákladní ulice, které se momentálně renovují a proto se dají přizpůsobit potřebám klientů. Prostory se skládají z prodejní plochy 53m² s výlohou a zázemí včetně WC, kuchyňky, šatny a úklidové komory. Možnost dalšího pronájmu skladu na ploše 38m². Veškeré enrgie vlastní měření. Možnost parkování v areálu.

Kontaktovat prodejce











Pavel Glogovský
Telefon: **800 103 010**
Mobil: **800 103 010**
zakaznický.servis@rksting.cz

Nejnávštěvovanější realitní server, máme **162352** aktuálních nabídek realit

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

V okolí nemovitosti najdete

-  Bus MHD: Opava, Dolní náměstí 190 m
-  Bus: Opava, Východní nádraží 790 m
-  Vlák: Opava, Opava východ 750 m
-  Bankomat: Bankomat ČSOB 160 m
-  Pošta: Česká pošta, s.p. 260 m
-  Lékárna: Lékárna Dolní náměstí 230 m
-  Sportoviště: Technické služby Opava, s.r.o. 360 m
-  Restaurace: Alexandria Bowling 70 m

Pronájem, obchodní prostor, 128 m²

Celková cena: **10 700 Kč** za měsíc

Cena za m²: 84 Kč za m²/měsíc

Poznámka k ceně:
+DPH +služby +kauce +provize RK

Adresa:
Nákladní, Opava - Předměstí

Datum aktualizace: 11.05.2014

ID zakázky: 145389

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Přizemní

Podlaží počet: 1

Patro: 1. podlaží

Užitná plocha: 128 m²

Parkování: Ano

Popis:

Nabízíme pronájem nebytových prostor v nově zrekonstruovaných prostorech. Prostor má samostatný vchod a výlohu. Velikost prostoru je nyní variabilní a je možno dle požadavku tento prostor dle dohody zvětšit. Vytápění je zajištěno vlastním plynovým kotlem. Vhodné jako prodejna, kanceláře, sklady, služby popřípadě pro jiné drobné podnikání, parkování je zajištěno u budovy. 5 min od centra města. Elektrická energie má nastavenou většinu dne nízkou sazbu - nízké provozní náklady.

Kontaktovat prodejce

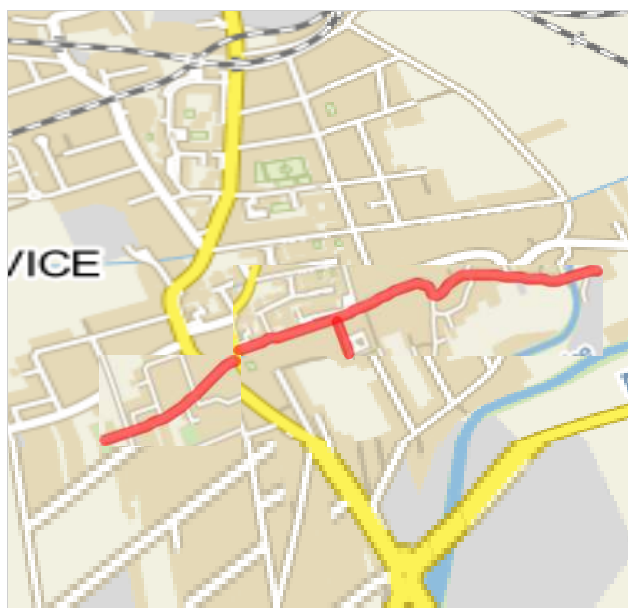


Radek SVOBODA
Mobil: **+420 734 799 232**
radek.svoboda@century21.cz



CENTURY 21 JOL-K REALITY
náměstí Republiky 496/8, 74601
Opava

Nejnavštěvovanější realitní server, máme **162352** aktuálních nabídek realit



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

Pronájem, výrobní hala, prostor, 250 m²

Celková cena:	11 000 Kč za měsíc
Cena za m ² :	44 Kč za m ² /měsíc
Adresa:	Hlavní, Opava - Kylešovice
Datum aktualizace:	Včera
ID zakázky:	7447
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	250 m ²
Parkování:	6x

Popis:

Zprostředkujeme Vám pronájem truhlářské dílny plně vybavené všemi potřebnými stroji pro výrobu z lamina i masivu. Možnost ihned začít s vlastní výrobou. Užitná plocha dílny je 250 m². K dispozici jsou také další dvě místnosti, pro ruční výrobu, sklad a kanceláře. K dispozici po dohodě je možnost využít také nádvoří pro uskladnění dřeva, automobilu apod. Celý objekt je v klidné části obce Kylešovice, u hlavní cesty, příjezdová cesta, až na nádvoří je využitelná i pro nákladní vozy. Dobrá dostupnost do Opavy a Ostravy. Vytápění dílny je na tuhé paliva, cena je bez energií. Volné dle dohody. Ev. číslo: 7447.

Kontaktovat prodejce



kancelář Opava
 Mobil: **731 302 455**
kancelar.opava2@home4people.cz



Home 4 People, a.s.
 Nádražní 47/90, 15000 Praha

V okolí nemovitosti najdete

-  Bus MHD: Opava, Kylešovice, škola 70 m
-  Vlák: Opava, Kylešovice 930 m
-  Bankomat: Bankomat ČSOB 610 m
-  Pošta: Česká pošta, s.p. 280 m
-  Lékárna: Lékárna Žabka 280 m
-  Sportoviště: Areál Zdraví 790 m
-  Restaurace: Restaurace ALFRESCO 130 m

Nejnavštěvovanější realitní server, máme **162385** aktuálních nabídek realit



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

Pronájem, skladový prostor, 382 m²

Celková cena: **23 875 Kč** za měsíc

Cena za m²: 750 Kč za m²/rok

Adresa:
Opava - Jaktář (okres Opava)

Datum aktualizace: 11.06.2014

ID zakázky: 25832

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 382 m²

Parkování: 10x

Datum nastěhování: **16.09.2010**

Topení:
Ústřední dálkové

Odpad:
Veřejná kanalizace

Elektřina:
400V

Komunikace:
Asfaltová

Popis:
Nabízíme k pronájmu komerční prostory (365m²) v Opavě Jaktáři. Součástí prostorů jsou dvě kanceláře o celkové velikosti 17m². K dispozici je nákladní výtah. Prostory vhodné pro sklad nebo výrobu. K dispozici parkování u budovy.

Kontaktovat prodejce



Pavel Glogovský
Telefon: **800 103 010**
Mobil: **800 103 010**
zakaznický.servis@rksting.cz

Realitní kancelář STING
Dolní náměstí, 74601 Opava



Nejnavštěvovanější realitní server, máme **162352** aktuálních nabídek realit

Pronájem, výrobní hala, prostor, 1 050 m²

Celková cena: **45 000 Kč** za měsícCena za m²: 43 Kč za m²/měsícAdresa:
Krnovská, Opava - Předměstí

Datum aktualizace: Včera

ID zakázky: 7966

Stavba: Cihlová

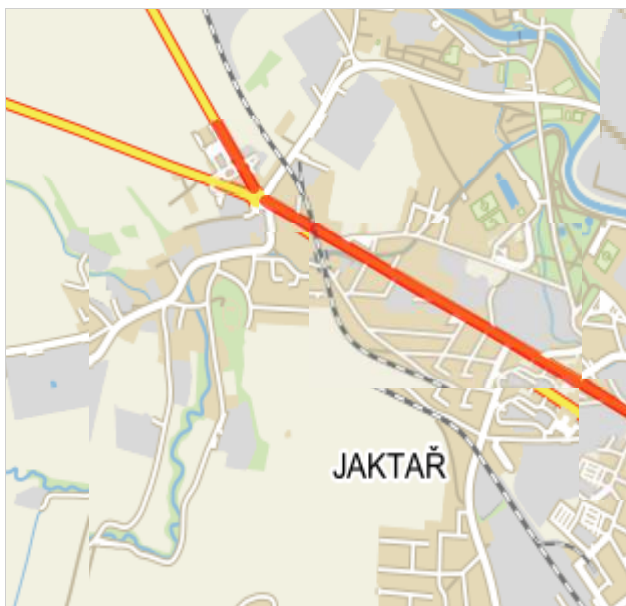
Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Přizemní

Podlaží počet: 1

Užitná plocha: 1 050 m²

Parkování: 5x



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

Popis:

Zprostředkujeme Vám pronájem nebytového prostoru poblíž centra města. Prostory jsou vhodné například jako prodejní sklad. K dispozici je velký otevřený prostor o výměře cca 349m² ke kterému náleží sociální zařízení, kuchyňka a kanceláře. Dále pak skladovací prostory, 2 oddělené haly o výměře 533m² a 170m². Haly jsou nezateplené a mají troje vjezdové vrata o šířce a výšce 3,9m. Vjezd i výjezd z areálu, stejně jako prostor před halami je uzpůsoben i pro velké nákladní auta. Ev. číslo: 7966.

Kontaktovat prodejce



kancelář Opava
Mobil: **731 194 444**
kancelar.opava4@home4people.cz



Home 4 People, a.s.
Nádražní 47/90, 15000 Praha

V okolí nemovitosti najdete

Bus MHD: Opava, Prokopa Holého 60 m

Vlák: Opava, Opava západ 900 m

Bankomat: Bankomat Komerční banky 1 000 m

Pošta: Česká pošta, s.p. 870 m

Lékárna: Lékárna POLIKLINIKA, s.r.o. 920 m

Sportoviště: HALA OPAVA, a.s. 400 m

Restaurace: Restaurace U náhonu 290 m

Nejnávštěvovanější realitní server, máme **162385** aktuálních nabídek realit



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

Pronájem, skladový prostor, 1 000 m²

Celková cena: **46 000 Kč** za měsíc
bez poplatků

Cena za m²: 46 Kč za m²/měsíc

Adresa:
Lepařova, Opava - Předměstí

Datum aktualizace: Dnes

ID zakázky: 0000156083

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Přízemní

Patro: 1. podlaží

Užitná plocha: 1 000 m²

Popis:

Pronájem skladových prostor o rozloze 1000m² na ul. Lepařova v Opavě. Prostory se nachází v 1. a 2. patře bývalé výrobní haly. Bezproblémový příjezd kamionů, nosnost podlahy je 1000kg/m². Pro zajištění vykládky a nakládky jsou zde rampy a výtahy s nosností 500-2500Kg. Objekt je přístupný 24 hodin denně celý týden. Zajištěna ostraha objektu. Možnost pronájmu jen části prostorů.

Kontaktovat prodejce



Pavel Frühauf
Mobil: **739 248 605**
pavel.fruhauf@aaabyty.cz

AAA BYTY.CZ, a.s.
Janáčkova 976/9, 70200 Ostrava



V okolí nemovitosti najdete

- Bus MHD: Opava, U soudu 80 m
- Bus: Opava, Východní nádraží 1 160 m
- Vlák: Opava, Opava západ 480 m
- Bankomat: Bankomat České spořitelny 310 m
- Pošta: Česká pošta, s.p. 430 m
- Lékárna: Lékárna POLIKLINIKA, s.r.o. 150 m
- Sportoviště: Lenka Dušková 860 m
- Restaurace: Draps sport centrum 100 m

Příloha č. 11

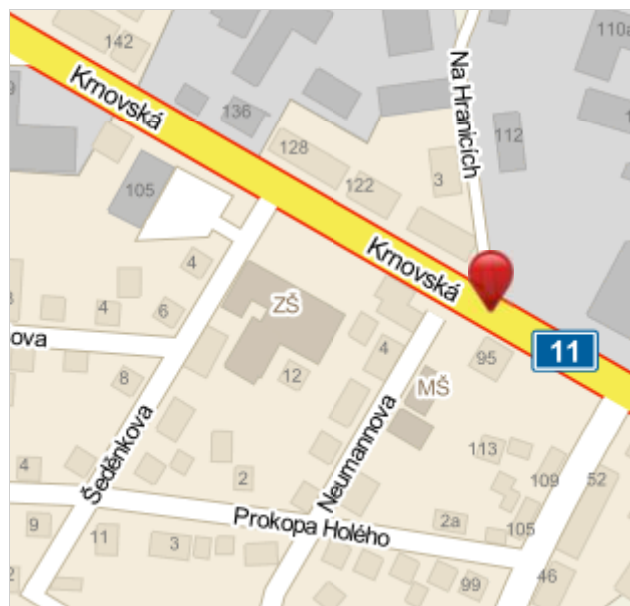
Vybrané relevantní vzorky
k porovnávací metodě – ocenění
staveb

Vybrané relevantní vzorky

Vzorky

Charakteristika vzorků staveb													
Označení stavby	Typ stavby	Adresa	Stav stavby	Druh stavby	Počet podlaží	Poloha (dostupnost)	Dispoziční řešení (vybavenost)	Podlahová plocha (v m ²)	Cena stavby včetně pozemku - strana nabídky (v Kč)	Rozměr pozemku (v m ²)	Cena pozemku - Ocenění dle porovnávací metody (v Kč)	Cena stavby po odečtení ceny pozemku - strana nabídky (v Kč)	Cena stavby bez pozemku - strana nabídky (v Kč/m ²)
Vzorek 1	Budova	Kmovská, Opava - Jaktář	Dobry	Cihlová	2	Dobrá	Průměrné	460	4 999 000	234	463 788	4 535 212	9 859,2
Vzorek 2	Budova	Ostravská, Opava - Komárov	Dobry	Cihlová	1	Dobrá	Průměrné	200	5 400 000	1 808	2 400 037	2 999 963	14 999,8
Vzorek 3	Budova	Ostravská, Opava - Komárov	Velmi dobrý	Cihlová	2	Dobrá	Průměrné	300	2 680 000	735	291 354	2 388 646	7 962,2

Nejnavštěvovanější realitní server, máme **162287** aktuálních nabídek realit



Prodej, obchodní prostor, 460 m²

Celková cena: **4 999 000 Kč** za nemovitost včetně provize

Cena za m²: 10 867 Kč za m²

Poznámka k ceně: cena včetně provize RK

Adresa: Krmovská, Opava - Jaktař

Datum aktualizace: 06.07.2014

ID zakázky: 387809

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Patro: 2. podlaží

Plocha zastavěná: 234 m²

Užitná plocha: 460 m²

Plocha podlahová: 460 m²

Plocha pozemku: 234 m²

Parkování: 2x

Rok rekonstrukce: 2008

Voda:
Dálkový vodovod

Topení:
Lokální plynové

Odpad:
Veřejná kanalizace

Elektřina:
230V, 400V

Doprava:
MHD

Vybavení: Částečně

Výtah: Ano

Popis:
Prodáme komerční objekt o výměře 234 m². Objekt se nachází v centru města určený k podnikání - drobná výroba možná i v patře, kde je zpevněná podlaha a nákladní výtah s nosností 2t., kancelářské prostory, sklad apod. Ostatní dle dohody s majitelem - možnost dalších prostor. Bližší informace poskytneme na prohlídce.

V okolí nemovitosti najdete

Bus MHD: Opava, Jaktař, Šeděnkova 50 m

Vlák: Opava, Opava západ 1 000 m

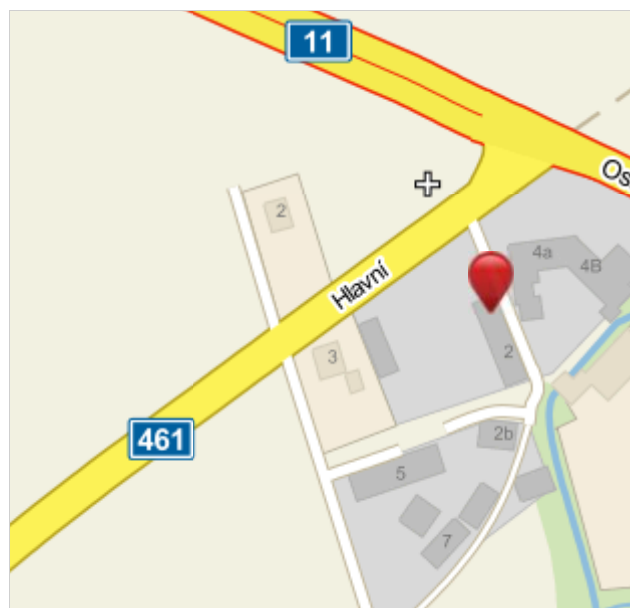
Pošta: Česká pošta, s.p. 980 m

Lékárna: Lékárna POLIKLINIKA, s.r.o. 1 040 m

Sportoviště: HALA OPAVA, a.s. 330 m

Restaurace: Restaurace Oliver 330 m

Nejnavštěvovanější realitní server, máme **162287** aktuálních nabídek realit



Prodej, obchodní prostor, 200 m²

Celková cena: **5 400 000 Kč** za nemovitost včetně provize

Cena za m²: 27 000 Kč za m²

Poznámka k ceně:

Cena včetně provize, poplatků a právního servisu

Adresa:

Ostravská, Opava - Komárov

Datum aktualizace: 18.07.2014

ID zakázky: 201410715

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 200 m²

Plocha pozemku: 1 808 m²

Parkování: Ano

Popis:

Jedinečná kombinace autoservisu (dílna s vybavením, myčka, kanceláře, kotelna) s luxusním bytem v podkroví, se nachází na velmi výhodném místě v komerční zóně v Opavě Komárov. Areál lze využít na různé podnikatelské záměry. Výborná investiční příležitost. V případě zájmu neváhejte a informujte se u makléře.

V okolí nemovitosti najdete

Bus MHD: Opava, Komárov, Oasa 380 m

Vlák: Opava, Opava-Komárov 1 020 m

Bankomat: Bankomat ČSOB 820 m

Restaurace: Restaurace Globus 850 m



Martin Knaga

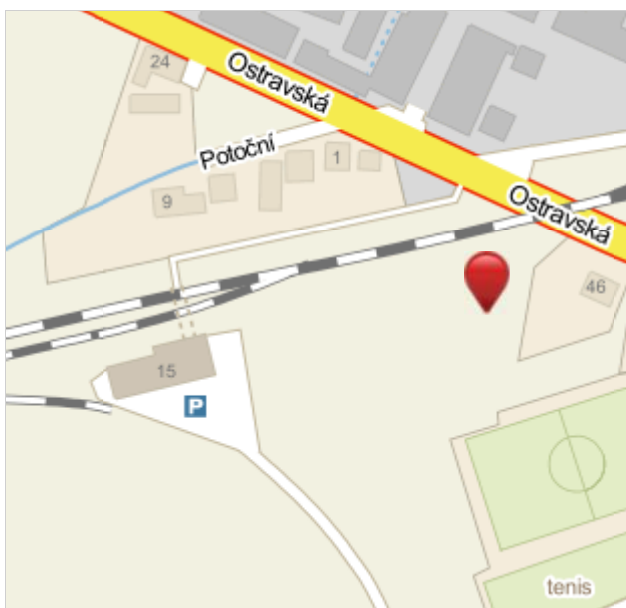
Mobil: **732 574 425**

martin.knaga@flexireality.cz






FLEXI REALITY, s.r.o.

Keltičkova 1296/58, 71000 Ostrava

Nejnavštěvovanější realitní server, máme **162287** aktuálních nabídek realit

V okolí nemovitosti najdete

-  Bus MHD: Opava, Komárov, Balakom 180 m
-  Vlak: Opava, Opava-Komárov 170 m
-  Pošta: Česká pošta, s.p. 660 m

Prodej, obchodní prostor, 300 m²

Zlevněno: 2 680 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 8 933 Kč za m²

Původní cena: ~~2 999 000 Kč~~ za nemovitost

Poznámka k ceně: včetně provize a právního servisu

Adresa: Ostravská, Opava - Komárov

Datum aktualizace: 16.07.2014

ID zakázky: 145497

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Patro: 2. podlaží

Užitná plocha: 300 m²

Plocha pozemku: 735 m²

Parkování: Ano

Vybavení: Ne

Popis:

Nabízíme k prodeji samostatný komerční objekt s nádvořím Opava - Komárov o ploše 735 m². Budova má II.NP, přízemí je momentálně využíváno jako vzorková prodejna koupelen se skladem. Sklad navazuje přímo na prodejnu a je situován na druhou stranu budovy, zde je velké nádvoří s pevným povrchem i pevnou příjezdovou komunikací s možností vjezdu kamionů. Objekt má sedlovou střechu, možnost využití půdních prostor k rekonstrukci. Objekt je ve velmi dobrém stavu s novou fasádou z přední strany. Maximální dostupnost k pevné příjezdové komunikaci, v blízkosti také zastávka MHD. Nemovitost volná po dohodě s majiteli v co nejkratším termínu. Rádi pomůžeme s vyřízením úvěru či hypotéky. Doporučujeme prohlídku.

Kontaktovat prodejce



Šárka KLAPETKOVÁ
Mobil: **+420 734 799 233**
sarka.klapetkova@century21.cz

Příloha č. 12

Výpočet porovnávací metodou
– ocenění staveb

Výpočet porovnávací metodou

Označení stavby	Vzorek prodávané stavby v porovnání s předmětnou stavbou je				Míra vzájemné odlišnosti				Celková hodnota odlišnosti	Hodnota koeficientu porovnatelnosti	Cena stavby - strana nabídky (v Kč/m ²)	Koefficient adjustace nabídkové ceny	Cena stavby - po koeficientu adjustace (v Kč/m ²)	Koefficient porovnatelnosti	Cena předmětných ploch stavby - po koeficientu adjustace a porovnatelnosti (v Kč/m ²)
	Stav stavby	Poloha (dostupnost)	Dispoziční řešení (vybavenost)	Vliv velikosti	Stav stavby	Poloha (dostupnost)	Dispoziční řešení (vybavenost)	Vliv velikosti							
Vzorek 1	mírně lepší	mírně horší	lepší	mnohem lepší	-5	7	-6	-3	-7	0,898	9 859,2	0,85	8380,3	0,898	7 524,8
Vzorek 2	mnohem lepší	mírně horší	lepší	mnohem lepší	-15	7	-6	-3	-17	0,752	14 999,8	0,85	12749,8	0,752	9 588,9
Vzorek 3	mnohem lepší	mírně horší	mírně lepší	mnohem lepší	-15	7	-3	-3	-14	0,796	7 962,2	0,85	6767,8	0,796	5 386,1
													Medián		7 525
													Aritmetický průměr		7 500
													Směrodatná odchylka		1 716

Příloha č. 13

Ocenění věcného břemene

Ocenění věcného břemene

Následující propočet¹ akcentuje budoucí užitek plynoucí vlastníkovi z oceňované stavby zatížené věcným břemenem.

Hodnota výnosové míry této stavby a zásobitele je stanovena v tabulce uvedené níže.

Odhad výnosové míry stavby			
Položka	Hodnota	Jednotka	Poznámka
Výnos do doby splatnosti státních dluhopisů 10letých včetně očekávané inflace	2,50	%	Makroekonomická predikce MF ČR z 4/2014 (průměr predikce 2014)
Dlouhodobě očekávaná inflace (inflační cíl ČNB)	2,00	%	Inflační cíl činí 2 %
Výnos do doby splatnosti státních dluhopisů 10letých očištěný o inflaci	0,49	%	$=((1+\text{výnos st.dluh.})/(1+\text{inflační cíl}))-1$
Riziková přírážka	4,00	%	Prémie za riziko v úrovni nad bezrizikovou investici (st.dluhopisy)
Výnosová míra stavby (bez inflace)	4,49	%	Výnos do doby splatnosti státních dluhopisů 10letých očištěný o inflaci + riziková přírážka
Zásobitel (při rostoucích časových řadách a inflaci)			
Položka	Hodnota	Jednotka	Poznámka
i: výnosová míra stavby (bez inflace)	4,49	%	Z předchozí části tabulky
g: tempo růstu	2,00	%	Inflační doložka ve výši 100 % růstu inflace.
f: dlouhodobě očekávaná inflace	2,00	%	Inflační cíl ČNB
Zásobitel	13,018994	x	Dle vzorce

Riziková přírážka je stanovena převážně s ohledem na vyšší riziko aktiva, než je investice do „bezrizikového aktiva“ státních dluhopisů. Celková nominální výnosová míra staveb dosahuje 6,58 %, což znalec považuje za přiměřenou nominální výnosovou míru s ohledem na typ nemovité věci, lokalitu a segment trhu s nemovitými věcmi se zdůrazněním toho faktu, že výnosová míra stavby musí být adekvátní dosažitelnému nájemnému. Tempo růstu g je odhadnuto ve výši 2 %. Zbývající doba ekonomické životnosti stavby byla znalcem odhadnuta, vzhledem k výši běžných provozních nákladů nemovitých věcí, ke stáří staveb a provedené částečně rekonstrukci budovy, ve výši 20 let (doba, po kterou lze pronajímat stavbu bez nutnosti zásadních oprav či rekonstrukcí).

Odhad tržního nájemného Kč/m²/rok za jednotlivé druhy ploch je stanoven na základě metody porovnání výše nájemného v místě a čase obvyklé. Vzorky, které byly použity pro metodu tržního porovnání nájemného, jsou zachyceny v Příloze č. 10.

¹ Propočet je dán vzorcem z kapitoly II.2. Metoda výnosová.

Odhad hrubého tržního nájemného za stavbu v Kč/rok								
Položka	Výměra v m2	Odhad tržního nájemného Kč/m2/rok	Tržní hrubé nájemné Kč/rok	Komentář				
Obchodní prostory včetně 2 šaten, spojovací chodby, sociálního zařízení a skladu v administrativní budově - věcné břemeno ve prospěch ÓMV Česká republika, s.r.o.	150,00	1 066	159 919	Nájemné je zjištěno metodou porovnání (zdroj dat: www.sreality.cz) - zjištění nájemného v místě a čase obvyklém.				
Celkem	150,00	x	159 919	Tržní hrubé nájemné.				
Odhad čistého tržního nájemného za stavbu v Kč/rok								
Položka	Výpadek nájemného v %	Tržní hrubé nájemné v Kč/rok	Čisté tržní nájemné v Kč/rok	Komentář				
Propočet dle sloupců	10%	159 919	143 927	90%	z Tržního hrubého nájemného			
Odhad provozních nákladů stavby (bez služeb) jako celek v Kč/rok.								
Položka	Zdroj	Provozní náklady v Kč/rok	Komentář					
Provozní náklady	x	x	Nepředáno.					
Poměr C.1/Čisté nájemné z B. v %	Znalec	x	Dopočtený poměr.					
Odhad znalce	Znalec	30%	Odhad zhotovitele na základě stavu staveb a obvyklého poměru 10 % - 30 %.					
Provozní náklady - odhad znalce	Znalec	43 178	Údaj dle ř. 3 *Čisté tržní nájemné v Kč/rok z B.					
Odhad výnosové hodnoty stavby v Kč								
Položka	Hodnota	Jednotka	Komentář					
Čisté tržní nájemné	143 927	Kč/rok	Z B.					
Provozní náklady	-43 178	Kč/rok	Z C.4.					
Čistý roční výnos	100 749	Kč/rok	D.1+D.3.					
Podíl výnosu připadajícího na pozemek	-25 262	Kč/rok	383 924 Kč	TH pozemků	6,58%	Výnosová míra z pozemků (odhad znalce).		
Podíl výnosu připadajícího na stavbu	75 487	Kč/rok	D.3+D.4a.					
Výnosová míra stavby (bez inflace)	4,49%	%	Viz samostatný propočet					
Zbývající doba ekonomické životnosti stavby	20	v letech	1932 až 1967	Kolaudace	2014	Rok ocenění	70	Průměrné stáří budovy
			2002 až 2007	Rekonstrukce, přístavba	2014	Rok ocenění	10	Průměrné stáří přístaveb
			x	x	x	x	x	x
Zásobitel	13,018994	bez	20	Zbývající doba ekonomické životnosti stavby				
Výnosová hodnota stavby	982 764	Kč	Podíl výnosu připadajícího na stavbu*zásobitel					