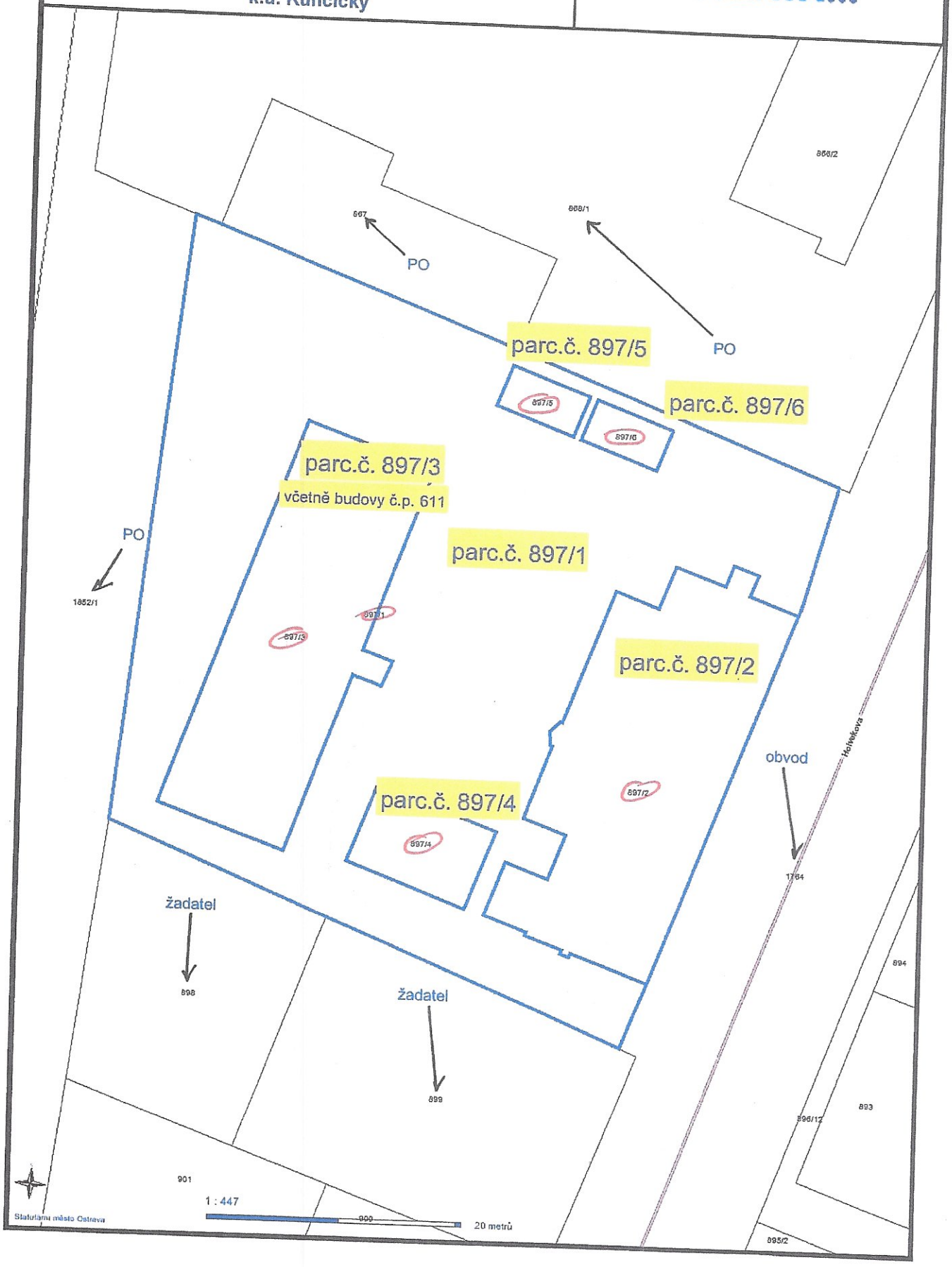


Statutární město Ostrava - Magistrát města
Ostravy

k.ú. Kunčičky

OSTRAVA!!!



PO
1852/1

897
PO

899/1
PO

parc.č. 897/5

parc.č. 897/6

parc.č. 897/3

včetně budovy č.p. 611

parc.č. 897/1

parc.č. 897/2

parc.č. 897/4

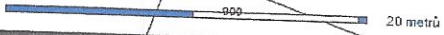
obvod

žadatel
898

žadatel
899



1 : 447



20 metrů

Statutární město Ostrava

Statutární město Ostrava - Magistrát města
Ostravy

k.ú. Kunčičky

OSTRAVA!!!





Srdce Bohu,
ruce lidem

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA		G. d
odbor majetkový		
Došlo: - 3 - 10 - 2016		Zprc
Č. j.: SMO/379171/16		KC
Přílohy:		Okř.

Věc: žádost o koupi nemovitostí pro účely poskytování sociálních služeb

Vážený pane náměstků,

Armáda spásy v České republice, z.s. dále jen „Armáda spásy“ je poskytovatelem sociálních služeb zejména pro osoby na okraji společnosti a pro ty, kteří nemohou využít ostatní sociální služby. Z tohoto důvodu vznikl taktéž Domov Přístav, jako první zařízení svého druhu a určený v ČR. Zařízení je určeno pro osoby nad 50 let, kteří žijí osamoceni, nemají podporu rodiny a bez naší pomoci by zůstali bez domova a bez potřebné péče. Službu poskytujeme od roku 1992 a od roku 2008 jsme registrováni jako domov se zvláštním režimem.

Zájem o rozvoj služby na území města Ostravy deklaruje taktéž 4. Komunitní plán města, který v opatření č. 1.2., definuje cíl jako „Navýšit kapacitu sociální služby domovů se zvláštním režimem pro seniory se specifickými projevy chování, které výrazně narušují soužití v běžném pobytovém zařízení (vyžadující specifický přístup, prostorové a personální podmínky).“

Na základě tohoto zájmu zadavatele a zájmu občanů o tyto služby (aktuálně je v pořadníku cca 140 osob z toho 70% občanů města Ostravy) přichází Armáda spásy s nabídkou rozšíření svých kapacit v budově na adrese Holčevkova 38b, Ostrava Kunčičky. Dotčená budova je nyní bez dalšího využití. Jedná se o nemovitost, která se nachází ve společném areálu s Domovem Přístav, jehož budova je majetkem Armády spásy. Všechny pozemky v areálu včetně pozemku pod budovou Domova Přístav jsou majetkem Statutárního města Ostravy dále jen „SMO“. Smyslem naší žádosti je, aby mohl Domov Přístav rozšířit svou kapacitu, opravit a upravit budovu i investovat do okolních pozemků zahrady, která bude sloužit uživatelům zařízení. Vznikl by tímto v souladu s komunitním plánem dostatečně přizpůsobený a jednotný areál pro seniory se specifickými projevy chování s celkovou kapacitou 85 míst a uvolněná budova by našla své využití.

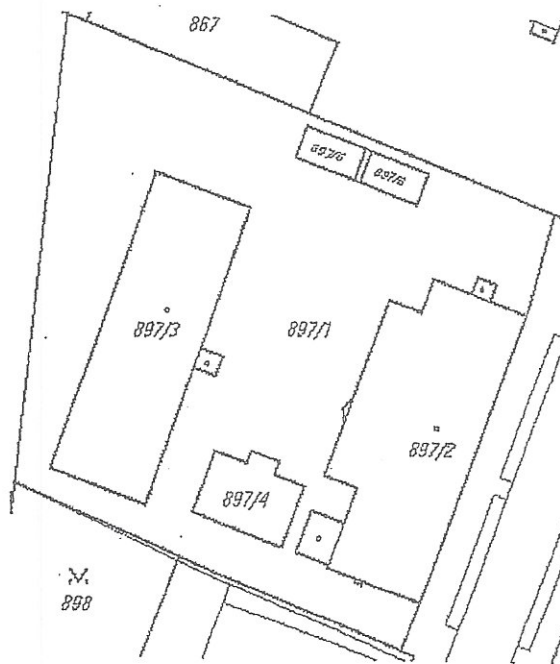
V současnosti je mezi SMO a Armádou spásy uzavřena nájemní smlouva, která nám dovoluje udělat základní rekonstrukční a stavební úpravy v plánované hodnotě cca 7,4 mil. Kč. Tyto práce v současnosti probíhají a jsou hrazeny z našich zdrojů a zdrojů našich krajských partnerů. SMO se podílí na nákladech na tuto rekonstrukci ve výši 100 tis Kč, tj. 1,3% z celkových nákladů. Po této rekonstrukci bude sice budova použitelná, avšak pro potřeby cílové skupiny bude nutné v roce 2017 vybudovat venkovní výtah v hodnotě 2 mil. Kč. K řádnému poskytování sociální služby budeme do této budovy investovat cca 9,4 mil. Kč.



Srdce Bohu,
ruce lidem

Předmětem naší žádosti je koupě níže uvedených nemovitostí SMO, která využije tento nemovitý majetek pro poskytování sociálních služeb. Jedná se o tyto nemovitosti:

- a) pozemek k.ú. Kunčičky, č 897/1 (2134 m²) - ostatní komunikace
- b) pozemek k.ú. Kunčičky, č 897/2 (604 m²) – zastavěná plocha a nádvoří - na tomto pozemku stojí budova ve vlastnictví Armády spásy v ČR
- c) pozemek k.ú. Kunčičky, č 897/3 (505 m²) – zastavěná plocha a nádvoří - součástí pozemku je třípodlažní budova č.p. 611
- d) pozemek k.ú. Kunčičky, č 897/4 (102 m²) - společný dvůr
- e) pozemek k.ú. Kunčičky, č 897/5 (32 m²) - jiná plocha
- f) pozemek k.ú. Kunčičky, č 897/6 (32 m²) - jiná plocha



Obecně se jedná o pozemky s celkovou výměrou 3409 m² a třípodlažní budovu č.p. 611 č.o. Holvekova 38b. Všechny výše zmíněné nemovitosti jsou majetkem SMO.

V červenci 2016 nám byl předložen znalecký posudek, který odhaduje cenu výše uvedených nemovitostí na 9 mil. Kč. K uvedenému posudku předkládáme následující komentář:

- a) Posudek nezohledňuje, že budova součástí jednotného areálu společně s Domovem Přístav, který pracuje s lidmi s chronickým duševním onemocněním. Nelze ho tedy využít pro běžné nájemní bydlení, jak je uvedeno v posudku.



Srdce Bohu,
ruce lidem

- b) Posudek nezohledňuje chráněné železniční pásmo, ve kterém se celá budova nachází. Pozemek se nachází cca 10 m od železniční koleje. Proto je ubytování osob ve směru ke kolejišti velice obtížné.
- c) Posudek nezohledňuje skutečnost, že celá budova je na nestálé půdě a základy nejsou ve váze, což dokazují taktéž nezdařilé stavební úpravy na chodbách (ve snaze vyrovnat chodbu do váhy vznikl na 2m zhruba 5 cm schod).
- d) Posudek uvádí, že je určen k ubytování, ale v minulých 25 letech, k tomuto účelu nesloužil. Je stavebně upraven na poskytování chráněných dílen.
- e) V posudku není uvedena parcela 897/2, na které je budova Armády spásy. Mylně je zde uvedena parcela č 897/6, a to dvakrát s tím, že podruhé má parcela. č. 897/6 hodnotu 462 555 Kč, přičemž v tomto odhadu není uvedena skutečnost, že se jedná o pozemek, který je pod budovou Armády spásy tj. měl by se tento fakt projevit v koeficientu „Omezení užívání pozemku“ a vlivu právních vztahů na prodejnost.
- f) Pro výpočet hodnoty stavebního pozemku slouží částka 1180 Kč po úpravě 765 Kč, nicméně dle dražby vedlejšího stavebního pozemku víme, že se tento pozemek dražil za cenu 300 Kč/m² a i přes to, že se dražil 3x, nepřihlásil se žádný zájemce.
- g) Znalecký posudek uvádí, že v oblasti trhu s nemovitostmi nabídka odpovídá poptávce, přičemž v dané lokalitě je velmi mnoho volných bytů a nabídka vysoce převyšuje poptávku.
- h) Znalecký posudek uvádí, že, okolí budovy nemá vliv na prodejnost nemovitosti, přičemž se nemovitost vyskytuje přímo v centru sociálně vyloučené lokality s problematickým soužitím.
- i) Index polohy pozemku nereflexuje skutečnost, že pozemky sousedí přímo s průmyslovým areálem firmy Talpa, ze které jsou cítit nepříjemné zápachy.
- j) Index polohy uvádí, že se jedná o bezproblémové okolí s průměrnou nezaměstnaností, což neodpovídá skutečnosti.
- k) Znalecký posudek v indexu polohy neřeší blízkost průmyslové výroby firmy Arcelor Mittal, která má výrazný vliv na ovzduší v dané lokalitě.
- l) Výtah v budově je pouze nákladní, nevhodný pro osobní použití.
- m) Ačkoli koeficient opotřebení je vypočítán na 41%, k realizaci zdravotní či sociální služby bytového charakteru, pro kterou je budova určena je nutné vyměnit kompletní elektroinstalaci, vodovody, odpady, veškeré obklady, dlažbu, podlahové krytiny, výtahy, dveře, zárubně atd. Ze současného stavu budovy je bez nutnosti kompletní výměny pouze hrubá stavba, střecha, okna a větší části topení. Tato skutečnost není zohledněná v uvedeném posudku.



Srdce Bohu,
ruce lidem

- _____
- _____
- _____
- _____
- n) Při stanovení ceny obvyklé není nereflektováno, že se jedná o areál, ve kterém je další vlastník budovy a že k poskytování služby záměrného charakteru je nutná celková rekonstrukce budovy.
- o) Srovnání s obdobnými nabídkami na realitním trhu nereflektuje skutečnost lokality Ostravy Kunčičky, taktéž nemožnost využít budovu pro nájemné bydlení z důvodu problematické cílové skupiny jiné sociální služby, taktéž nevhodnost využití budovy pro kanceláře, či průmysl. Tyto zásadní skutečnosti, které tuto budovu činí prakticky nevyužitelnou pro jiné, než sociální účely znalecký posudek zcela opomíjí.

Výše uvedené důvody nás opravňují k žádosti o významné snížení kupní ceny těchto nemovitostí a nabízíme kupní cenu ve výši jednoho milionu korun. V rámci této úvahy si dovoluujeme ke snížení kupní ceny uvést následující:

- a) Budova č. 612, která je v majetku Armády spásy bude i nadále sloužit cílové skupině domova se zvláštním režimem, který bude pro případné jiné využití budovy č. 611 vždy problematické nejen z důvodu nového Občanského zákoníku. Proto usilujeme o finální vyřešení vzájemných vztahů, které dovolí této sociální službě patřičnou stabilitu i rozvoj v areálu.
- b) Nemovitosti budou sloužit pro poskytování sociálních služeb v souladu s Komunitním plánem města Ostravy, tento závazek jsme ochotni přijmout v dlouhodobém horizontu dle požadavku SMO.
- c) Nabízíme uzavření předkupního práva pro SMO.
- d) K plnohodnotnému poskytování služby jsou nutné další investice, nicméně Armáda spásy může zhodnocovat pouze vlastní majetek. V případě zhodnocení cizího majetku v rámci stávající nájemní smlouvy by nastala pro obě strany právně a účetně složitá situace zejména při vracení budovy.
- e) Komunitní plán počítal pro realizaci vzniku dané sociální služby s náklady 25 mil. Kč. Tímto řešením dochází k významnému snížení nákladů na straně SMO. Evropské dotace již rozvoj těchto sociálních služeb nepodporují.
- f) Armáda spásy je dlouhodobým poskytovatelem sociálních služeb a usiluje být dobrým a stabilním partnerem SMO při řešení sociální situace jeho občanů. Nabytí budovy do vlastnictví má za cíl zjednodušit organizační a ekonomické řízení této sociální služby.



Srdce Bohu,
ruce lidem

[REDACTED]

Vážený pane náměstků, děkujeme Vám za dosavadní spolupráci i čas, který věnujete této žádosti, jež je motivována prospěchem pro společnost a pro kvalitní poskytování sociálních služeb na území města Ostravy. Vzhledem k aktuálnosti vzniklé situace, budeme vděční za pružné vyřízení naší žádosti. Jsme připraveni vyvinout jakoukoli požadovanou součinnost.

V Ostravě, dne 3. 10. 2016.

[REDACTED]

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1255/36/18

o výši technického zhodnocení objektu č.p. 611 na pozemku č. 897/3, který se nachází na ulici Holveková v katastrálním území Kunčičky v obci Ostrava v okrese Ostrava - město.



Objednavatel znaleckého posudku:

Statutární město Ostrava
Prokešovo nám. 1803/8
729 30 Ostrava - Moravská Ostrava

Účel znaleckého posudku:

ocenění se provádí pro potřeby objednatele

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 23.1.2018 znalecký posudek vypracoval:

Počet stran: 15 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 10.2.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě objednávky Statutárního města Ostravy č. 0268/2018/137/29 ze dne 17.1.2018 je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o výši technického zhodnocení budovy č.p. 611 na pozemku č. 897/3, která se nachází v katastrálním území Kunčičky v obci Ostrava v okrese Ostrava - město.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Objekt č.p. 611
Adresa předmětu ocenění: Holvekova 611
723 00 Ostrava - Kunčičky
LV: 532
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Kunčičky
Počet obyvatel: 291 634

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.1.2018 za přítomnosti ředitele objektu

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Objednávka Statutárního města Ostrava č. 0268/2018/137/29 ze dne 17.1.2018 na vyhotovení znaleckého posudku o výši technického zhodnocení budovy č.p. 611
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Informace o nemovitosti, které při místním šetření sdělil pracovník Armády spásy p. Obst
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Statutární město Ostrava, RČ/IČO: 00845451, Prokešovo nám. 1803/8, 729 30
Ostrava - Moravská Ostrava, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Statutární město Ostrava, RČ/IČO: 00845451, Prokešovo nám. 1803/8, 729 30
Ostrava - Moravská Ostrava, vlastnictví: výhradní
Pozemek č. 897/3 - zastavěná plocha a nádvoří - 505 m²
Součástí je stavba : Kunčičky , č.p. 611, jiná stavba
Stavba stojí na pozemku p.č. 897/3

Vlastník :

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8
702 00 Moravská Ostrava

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec měl k dispozici částečnou projektovou dokumentaci stavební části, kterou vypracoval v lednu roku 2016. Kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Bosch.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o objekt , který má tři nadzemní podlaží a částečné podkroví. Objekt je zděné konstrukce s valbovou střechou. Objekt má velmi specifické postavení a slouží jako ubytovací centrum pro sociálně slabší skupinu obyvatel nebo pro osoby bez přístřeší nebo se zhoršeným zdravotním stavem.

Objekt se nachází na ulici Holvekova a objekt je napojený na plyn, městský vodovod, elektrickou energii.

Provozovatel objektu je na základě zákona č. 108/2006 Sb. vedený v Registru poskytovatelů sociálních služeb a jedná se o objekt se zvláštním režimem, který poskytuje pobytovou sociální službu.

Objekt slouží pro cílovou skupinu obyvatel :

- osoby bez přístřeší
- osoby ohrožené závislostí nebo závislé na návykových látkách
- osoby s chronickým duševním onemocněním
- osoby s chronickým onemocněním

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno pomocí stanovení rozdílu věcné hodnoty nemovitosti při technickém stavu v původním stavu a při technickém stavu nemovitosti po provedené rekonstrukci.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Objekt č.p. 611 - původní technický stav
2. Objekt č.p. 611 - stav po rekonstrukci

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů neuvedených	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

1. Objekt č.p. 611 - původní technický stav

Objekt se nachází na pozemku č. 897/3. Dle zjištěných a dostupných údajů byl objekt postaven okolo roku 1955. Za dobu své existence objekt prošel řadou rekonstrukcí a menších nebo větších stavebních úprav.

Objekt má tři nadzemní podlaží a částečné podkroví. V objektu se nachází především ubytovací prostory pro osoby sociálně slabší a bez přístřeší nebo pro osoby chronicky nemocné nebo se zhoršeným zdravotním stavem. V objektu se nachází samozřejmě sociální zázemí, společné prostory a technické zázemí.

Stáří původních jednotlivých stavebních prvků, přesné roky rekonstrukcí a modernizací se přesně nepodařilo zjistit. Stáří těchto konstrukcí je stanoveno s ohledem na technický stav jednotlivých konstrukcí a kvalita použitého materiálu.

Základy jsou betonové. Nosná konstrukce je zděná pravděpodobně z plných cihel. Krov je dřevěný vázaný. Střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Fasáda je nezateplená s břizolitovou omítkou a fasádním nátěrem. Okna jsou plastová vč. vnitřních žaluzií. V podkroví jsou střešní okna. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Elektroinstalace je světelná i motorová. Vnitřní obklady jsou keramické. Sociální zázemí tvoří umyvadla a sprchové kouty. WC je standardní splachovací typu kombi. V kuchyni je kuchyňská linka bez spotřebičů. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Vstupní dveře jsou plastové. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem vč. plynové kotelny v podkroví. Rozvod vody je studené a teplé. V objektu je nákladní výtah. Povrch podlah tvoří krytina z PVC ,

keramická dlažba a teracová dlažba.

Celkově je objekt v průměrném technickém stavu. Řada konstrukcí je již s vyšším stupněm technického a morálního opotřebení a k datu místního šetření je objekt neužívaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	I. budovy bytové ostatní (sociální péče)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.N.P.	$(41,30*11,50)+(9,75*2,55)+(11,20*2,55)$	=	528,37
2.N.P.	$41,30*11,50$	=	474,95
3.N.P.	$41,30*11,50$	=	474,95
Podkroví	$17,00*9,3$	=	158,10

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	528,37 m ²	2,70 m	1 426,60
2.N.P.	474,95 m ²	2,70 m	1 282,37
3.N.P.	474,95 m ²	2,75 m	1 306,11
Podkroví	158,10 m ²	2,80 m	442,68
Součet	1 636,37 m ²		4 457,76

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$4\ 457,76 / 1\ 636,37$	= 2,72 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$1\ 636,37 / 4$	= 409,09 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.N.P.	$((41,30*11,50)+(9,75*2,55)+(11,20*2,55))*(2,70)$	=	1 426,61 m ³
2.N.P.	$(41,30*11,50)*(2,70)$	=	1 282,37 m ³
3.N.P.	$(41,30*11,50)*(2,75)$	=	1 306,11 m ³
Podkroví a zastřešení	$(41,30*11,50*0,8)+(41,30*11,50*3,80)/2$	=	1 282,37 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.N.P.	NP	1 426,61 m ³
2.N.P.	NP	1 282,37 m ³
3.N.P.	NP	1 306,11 m ³
Podkroví a zastřešení	Z	1 282,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 297,46 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	valbová	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné plné a částečně prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba, teracová dlažba	S	100
15. Vytápění	plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Svislé konstrukce	S	15,40	100	1,00	15,40
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,60	100	1,00	3,60
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90

16. Elektroinstalace	S	5,60	100	1,00	5,60
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	100	1,00	3,10
19. Vnitřní kanalizace	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,50	100	1,00	5,50
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9887

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	6,20	100,00	1,00	6,20	6,28	63	150	42,00	2,6376
2. Svislé konstrukce	S	15,40	100,00	1,00	15,40	15,58	63	120	52,50	8,1795
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,29	63	120	52,50	4,3523
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,27	63	100	63,00	3,9501
5. Krytiny střech	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,03	42	60	70,00	2,1210
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,71	22	40	55,00	0,3905
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,18	63	80	78,75	5,6542
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,44	22	40	55,00	1,8920
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,03	12	30	40,00	1,2120
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,83	63	120	52,50	1,4858
11. Dveře	S	3,60	100,00	1,00	3,60	3,64	12	50	24,00	0,8736
13. Okna	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,16	12	50	24,00	1,2384
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	12	50	24,00	0,7536
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,96	12	40	30,00	1,4880
16. Elektroinstalace	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,66	12	50	24,00	1,3584
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	22	50	44,00	0,1320
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	12	50	24,00	0,7536
19. Vnitřní kanalizace	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,03	12	50	24,00	0,7272
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	12	50	24,00	0,0720
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100,00	0,46	0,97	0,98	12	30	40,00	0,3920
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,72	12	20	60,00	1,0320
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,35	12	30	40,00	1,7400
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,42	22	30	73,33	1,0413
25. Ostatní	S	5,50	100,00	1,00	5,50	5,56	12	30	40,00	2,2240
Opotřebení:										45,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³):	=	2 239,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9361
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0721

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9887
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1010
Základní cena upravená [$K\check{c}/m^3$]	=	5 259,56
Plná cena: $5\,297,46\,m^3 * 5\,259,56\,K\check{c}/m^3$	=	27 862 308,72 Kč
Koeficient opotřebení: $(1 - 45,7\% / 100)$	*	0,543
	=	15 129 233,63 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Řada stavebních konstrukcí a vybavení je již s vyšším stupněm technického a morálního opotřebení (podlahy, keramické obklady, podlahová krytina, dveře a pod.)

Srážka za morální opotřebení: $15\,129\,233,63 * 5\% =$ - 756 461,68 Kč

Objekt č.p. 611 - původní technický stav - zjištěná cena = 14 372 771,95 Kč

2. Objekt č.p. 611 - stav po rekonstrukci

Objekt se nachází na pozemku č. 897/3. Dle zjištěných a dostupných údajů byl objekt postaven okolo roku 1955. Za dobu své existence prošel několika rekonstrukcemi, stavebními úpravami a modernizacemi. Poslední zásadní rekonstrukce se uskutečnila v roce 2016. Náklady na rekonstrukci byly vyčísleny investorem na částku ve výši 8 588 586,- Kč.

Původně objekt sloužil jako ubytovací prostor pro sociálně slabší skupiny obyvatel nebo pro osoby bez přístřeší nebo se zhoršeným zdravotním stavem. Po provedené rekonstrukci využívá objekt Armády spásy s tím, že objekt v podstatě slouží ke stejnému účelu.

Objekt má tři nadzemní podlaží a částečné podkroví. V objektu se nachází především ubytovací prostory, sociální zázemí, společné prostory a potřebné technické zázemí. Základy jsou betonové, nosná konstrukce je zděná. Fasáda je nezateplená s břizolitovou omítkou. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vnitřní omítky jsou po kompletní opravě. Vytápění zajišťuje plynová kotelna v objektu, která byla rovněž v rámci rekonstrukce modernizována. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené. Na podlahách je krytina z plovoucí podlahy a nová keramická dlažba. Vnitřní obklady jsou keramické. V jednotlivých pokojích je nové sociální zázemí - sprchové kouty a umyvadla. WC je standardní splachovací. Byly provedeny nové rozvody vody v plastovém potrubí. V každém podlaží je kuchyňský kout a prostor pro společné stravování nebo přípravu a ohřev jídel. Elektroinstalace je světelná a motorová v provedení z mědi. Rozvody vody jsou studené a teplé v plastovém potrubí. Pro ohřev teplé vody slouží bojler. V objektu je osobní výtah po kompletní rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	I. budovy bytové ostatní (sociální péče)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1.N.P.	$(41,30 * 11,50) + (9,75 * 2,55) + (11,20 * 2,55)$	=	528,37
2.N.P.	$41,30 * 11,50$	=	474,95

3.N.P.	41,03*11,50	=	471,85
Podkroví	17,00*9,30	=	158,10

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	528,37 m ²	2,70 m	1 426,60
2.N.P.	474,95 m ²	2,70 m	1 282,37
3.N.P.	471,85 m ²	2,75 m	1 297,59
Podkroví	158,10 m ²	2,80 m	442,68
Součet	1 633,27 m ²		4 449,24

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 449,24 / 1 633,27	= 2,72 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 633,27 / 4	= 408,32 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Podlaží	Obestavěný prostor
1.N.P.	$((41,30*11,50)+(9,75*2,55)+(11,20*2,55))*(2,70) = 1 426,61 \text{ m}^3$
2.N.P.	$(41,30*11,50)*(2,70) = 1 282,37 \text{ m}^3$
3.N.P.	$(41,03*11,50)*(2,75) = 1 297,57 \text{ m}^3$
Podkroví	$(41,30*11,50*0,8)+(41,30*11,50*3,80)/2 = 1 282,37 \text{ m}^3$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.N.P.	NP	1 426,61 m ³
2.N.P.	NP	1 282,37 m ³
3.N.P.	NP	1 297,57 m ³
Podkroví	Z	1 282,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 288,92 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	valbová	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100

11. Dveře	dřevěné plné a částečně prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	plovoucí podlahy, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	plynový kotel a kotelna	N	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová v mědi	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah a osobní výtah	S	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Svislé konstrukce	S	15,40	100	1,00	15,40
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,60	100	1,00	3,60
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	N	4,90	100	1,54	7,55
16. Elektroinstalace	N	5,60	100	1,54	8,62
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	100	1,00	3,10
19. Vnitřní kanalizace	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,50	100	1,00	5,50
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					105,67
Koeficient vybavení K_4 :					1,0567

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	6,20	100,00	1,00	6,20	5,87	63	150	42,00	2,4654
2. Svislé konstrukce	S	15,40	100,00	1,00	15,40	14,58	63	120	52,50	7,6545
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,76	63	120	52,50	4,0740
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	5,87	63	100	63,00	3,6981
5. Krytiny střech	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,84	42	60	70,00	1,9880
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,66	22	40	55,00	0,3630
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,72	2	80	2,50	0,1680
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,22	22	40	55,00	1,7710
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,84	2	30	6,67	0,1894
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,65	63	120	52,50	1,3912
11. Dveře	S	3,60	100,00	1,00	3,60	3,41	2	50	4,00	0,1364
13. Okna	S	5,10	100,00	1,00	5,10	4,83	12	50	24,00	1,1592
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,93	2	40	5,00	0,1465
15. Vytápění	N	4,90	100,00	1,54	7,55	7,14	2	30	6,67	0,4762
16. Elektroinstalace	N	5,60	100,00	1,54	8,62	8,16	2	30	6,67	0,5443
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	22	40	55,00	0,1540
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,93	2	40	5,00	0,1465
19. Vnitřní kanalizace	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,84	2	50	4,00	0,1136
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	12	40	30,00	0,0840
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,99	2	30	6,67	0,1327
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,61	2	20	10,00	0,1610
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,07	2	30	6,67	0,2715
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,32	2	30	6,67	0,0880
25. Ostatní	S	5,50	100,00	1,00	5,50	5,20	12	30	40,00	2,0800
Opotřebení:										29,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 239,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9362
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0721
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0567
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _j (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1010
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 621,89
Plná cena: 5 288,92 m ³ * 5 621,89 Kč/m ³	=	29 733 726,46 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 29,5 % /100)	*	0,705
Objekt č.p. 611 - stav po rekonstrukci - zjištěná cena	=	20 962 277,15 Kč

C. REKAPITULACE

1. Objekt č.p. 611 - původní technický stav	14 372 771,90 Kč
2. Objekt č.p. 611 - stav po rekonstrukci	20 962 277,20 Kč

Technické zhodnocení celkem činí **6 589 505,30 Kč**

Obvyklá cena :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (Zákon č. 151/1997 Sb.) rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro stanovení obvyklé ceny bylo použito porovnávací metody. Při provedeném porovnání bylo nejprve uvažováno s technickým stavem objektu před poslední rekonstrukcí, v technickém stavu v roce 2016.

Poté byl objekt porovnán s objektem v technickém stavu po provedené rekonstrukci a modernizaci v roce 2016 k datu vypracování znaleckého posudku.

Kladné stránky nemovitosti :

- + velmi dobrá dopravní dostupnost všemi dopravními prostředky
- + objekt po rozsáhlé rekonstrukci v dobrém technickém stavu
- + objekt je vhodně umístěný s ohledem na účel jeho užití

Záporné stránky nemovitosti :

- energeticky náročný objekt
- sociálně slabší skupiny obyvatelstva v okolí

Při podrobném porovnání jednotlivých stavebních konstrukčních prvků objektu v době pronajmutí a jejich stavu v době po modernizaci a rekonstrukci s přihlédnutím ke stáří jednotlivých konstrukčních prvků s technického stavu, standardního vybavení a kvality technického provedení, byl zjištěn rozdíl, který vyjadřuje celkové technické zhodnocení objektu po jeho modernizaci a rekonstrukci.

Po provedeném porovnání a s přihlédnutím ke všem zjištěným okolnostem, kladným a záporným stránkám nemovitosti a s ohledem na všechny zjištěné a dostupné informace můžeme technické zhodnocení objektu vyjádřit částkou v celkové výši 6 589 505,- Kč.

Dle běžných oceňovacích standardů se většinou výše technického zhodnocení vyjádřeno v procentech pohybuje zpravidla ve výši 50 - 90 % z výše vložených investic. Výše procenta je většinou závislá na druhu prováděných prací. Rovněž se přihlédne ke skutečnosti jaký vliv má uvedená a nová konstrukce vliv na celkovou životnost stavby.

Dle sdělení současného provozovatele byly finanční náklady na rekonstrukci vyčísleny částkou ve výši 8 588 586,- Kč s tím, že většinu stavebních prací si investor zajišťoval svépomocí. Všechny provedené stavební práce na rekonstrukci objektu mají v podstatě přímý vliv na celkové zhodnocení objektu, jeho zlepšený technický stav a využitelnost z hlediska technického, funkčního a rovněž z hlediska komerčního (možnost dosažení většího výnosu z provozu objektu). Určitým rizikem v případě provádění stavebních prací svépomocí může být jejich kvalita a dlouhodobá životnost.

Po zohlednění všech výše uvedených okolností a skutečností je možno technické zhodnocení objektu č.p. 611 ve stavu před rekonstrukcí a po provedené rekonstrukci v roce 2016 uvažovat ve výši :

6 000 000 ,- Kč

Slovy : šestmiliónů Kč

Zdůvodnění obvyklé ceny :

Výše technického zhodnocení objektu bylo provedeno na základě porovnání věcné hodnoty stavby.

Zároveň bylo přihlédnuto k významu jednotlivých konstrukcí z hlediska jejich vlivu na celkový technický stav nemovitosti.

Rovněž bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že většina stavebních prací byla provedena svépomocí. U těchto prací nemusí být zajištěna dostatečně kvalita prací z dlouhodobého hlediska.

Znalec vycházel ze základního předpokladu, že všechny poskytnuté údaje a zjištěné informace jsou úplné a správné.

V Ostravě 10.2.2018

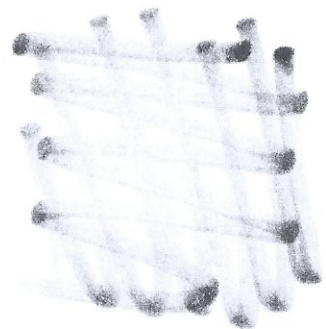
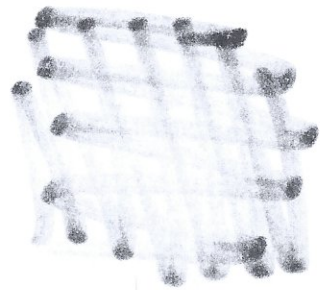
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1255/36/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1255/36/18.



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě Objednávky Statutárního města Ostrava č.j. 0094/2018/137/20 ze dne 16.1.2018 je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí - objektu č.p. 611 na pozemku č. 897/3 a pozemků č. 897/1, č. 897/2, č. 897/3, č. 897/4, č. 897/5, č. 897/6 vč. příslušenství. Nemovitosti se nachází v katastrálním území Kunčičky v obci Ostrava.

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů k datu vypracování znaleckého posudku vč. stanovení obvyklé ceny.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Objekt - jiná stavba
Adresa předmětu ocenění: Holvekova 611
718 00 Ostrava - Kunčičky
LV: 685
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Kunčičky
Počet obyvatel: 291 634
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 020,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.1.2018 za přítomnosti znalce a ředitele objektu

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Objednávka Statutárního města Ostrava č. 0094/2018/137/20 ze dne 16.1.2018 na vypracování znaleckého posudku
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 685, který vyhotovil Katastrální úřad v Ostravě ke dni 27.5.2016
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 532, který vyhotovil Katastrální úřad v Ostravě ke dni 29.3.2016
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Částečná projektová dokumentace stavebních úprav, kterou vypracoval () v lednu roku 2016
- Dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě ev.č. 2124/2016/MJ ze dne 29.7.2016, který mezi sebou uzavřeli Statutární město Ostrava (Pronajímatel) a Armády spásy v České republice (nájemce) ke dni 27.3.2017
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Statutární město Ostrava, RČ/IČO: 00845451, Prokešovo nám. 1803/8, 729 30 Ostrava - Moravská Ostrava, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Statutární město Ostrava, RČ/IČO: 00845451, Prokešovo nám. 1803/8, 729 30 Ostrava - Moravská Ostrava, vlastnictví: výhradní

Objekt č.p. 611 na parcele č. 897/3

Parcela č. 897/1	-	ostatní plocha	-	2 134 m ²
		ostatní komunikace		
Parcela č. 897/3	-	zastavěná plocha a nádvoří	-	505 m ²
Parcela č. 897/4	-	zastavěná plocha a nádvoří	-	102 m ²
Parcela č. 897/5	-	ostatní plocha	-	32 m ²
Parcela č. 897/6	-	ostatní plocha	-	32 m ²
Parcela č. 897/2	-	zastavěná plocha a nádvoří	-	604 m ²

Vlastník :

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8
702 00 Moravská Ostrava

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec měl k dispozici část projektové dokumentace stavební části objektu č.p. 611, kterou vypracoval [redacted] v lednu roku 2016. Kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Bosch.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o objekt, který má tři nadzemní podlaží a částečné podkroví. Objekt je zděné konstrukce s valbovou střechou. Objekt slouží jako ubytovací centrum pro skupinu sociálně slabších obyvatel nebo tělesně postižených. Vnitřní vybavení je po provedené rekonstrukci standardní v dobrém technickém stavu a objekt je napojen na všechny dostupné inženýrské sítě.

Objekt v současné době slouží jako ubytovací prostor pro osoby bez trvalého přístřeší, občanů se zhoršeným zdravotním stavem a jinak sociálně slabších obyvatel.

Provozovatel objektu je na základě zákona č. 108/2006 Sb. zapsaný v Registru poskytovatelů sociálních služeb. Objekt je vedený jako Domov se zvláštním režimem a poskytuje sociální ubytovací služby. Slouží pro cílovou skupinu klientů :

- osoby bez přístřeší
- osoby ohrožené závislostí nebo závislé na návykových látkách
- osoby s chronickým duševním onemocněním
- osoby s chronickým onemocněním

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů k datu vypracování znaleckého posudku vč. stanovení obvyklé ceny pomocí porovnávací metody.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Objekt č.p. 611
2. Zpevněné plochy - asfalt
3. Žumpa
4. Zpevněné plochy - dlažba
5. Rigol
6. Zpevněné plochy - beton
7. Kanalizace dešťová
8. Kanalizace splašková

9. Oplocení
10. Plotová vrata
11. Plotová vrátka
12. Parcela č. 897/3
13. Parcela č. 897/1
14. Parcela č. 897/4
15. Parcela č. 897/5
16. Parcela č. 897/6
17. Parcela č. 897/2
18. Okrasné dřeviny

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,109$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - Blízkost Diagnostického ústavu pro mladistvé a bydlení skupin sociálně slabších obyvatel v blízkém okolí	I	-0,05
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Jednotlivé dilatační celky objektu na sebe přesně nenavazují , což má za následke nutnost zvýšených nákladů při rekonstrukci. Blízkost železniční trati.	I	-0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,401$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,445$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,385$$

1. Objekt č.p. 611

Objekt je k datu ocenění pronajatý a zcela obsazený. Objekt slouží jako ubytovací prostor pro občany ze sociálně slabších vrstev obyvatelstva. Dále slouží pro ubytování pro osoby se zhoršeným zdravotním stavem.

Výše nájemného byla převzata z informací vedení Domovu Přístav, který provozuje Armáda spásy v České republice.

Z uvedených a dodaných podkladů vyplývá, že je stanoveno nájemné za užívání objektu č.p. 611 na částku ve výši 41,50 Kč/m2/měsíc podlahové plochy.

U kancelářských prostor bylo uvažováno nájemné ve výši 90,- Kč/m2/měsíc.

Podlahová plocha objektu činí cca celkem 1 078 m².

Měsíčně toto nájemné za objekt činí celkem částku ve výši 51 045,- Kč.

Nájemné je stanoveno bez ostatních služeb a spotřeby energií.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Objekt č.p. 611

Objekt se nachází na pozemku č. 897/3. Dle zjištěných a dostupných informací byl objekt postaven v roce 1955. Za dobu své existence prošel několika stavebními úpravami a rekonstrukcemi. V posledním období objekt sloužil jako ubytovací prostor pro osoby bez přístřeší, občanů se zdravotním postižením, chronickým onemocněním a pod.

Objekt má tři nadzemní podlaží a podkroví. V objektu se především nachází především ubytovací prostory, společenské prostory a kanceláře. Dále pak společné prostory, sociální a technické zázemí. Stáří původních stavebních konstrukcí tak bylo stanoveno s ohledem na technický stav jednotlivých konstrukcí a použitý materiál.

Poslední a zásadní rekonstrukce se uskutečnila v roce 2016, kdy byla provedena kompletní rekonstrukce interiéru a vnitřních konstrukcí.

Základy jsou betonové, nosná konstrukce je zděná. Krov je dřevěný vázaný. Střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Fasáda je nezateplená břizolitová s nátěrem. Okna jsou plastová vč. vnitřních žaluzií, střešní okna dřevěná v podkroví. V prvním podlaží jsou okna opatřena ocelovými mřížemi. Schodiště je betonové s keramickou dlažbou. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Elektroinstalace je světelná i motorová. Vnitřní obklady jsou nové keramické. Sociální zázemí tvoří sprchové kouty a umyvadla. WC je standardní splachovací typu kombi. V kuchyni je nová kuchyňská linka bez spotřebičů. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a vstupní dveře jsou plastové. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem, otopná tělesa žebrová litinová. V objektu je nákladní výtah. Pro ohřev vody slouží elektrické bojler. Odkanalizování je svedeno do žumpy. Povrch podlah tvoří krytina z PVC, keramická dlažba a teracová dlažba.

Celkově je objekt po provedené rekonstrukci v dobrém technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

113

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.N.P.	$(41,30*11,50)+(9,75*2,55)+(11,20*2,55)$	=	528,37
2.N.P.	$41,30*11,50$	=	474,95
3.N.P.	$41,30*11,50$	=	474,95
Podkroví	$17,00*9,3$	=	158,10

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	528,37 m ²	2,70 m	1 426,60
2.N.P.	474,95 m ²	2,70 m	1 282,37
3.N.P.	474,95 m ²	2,75 m	1 306,11
Podkroví	158,10 m ²	2,80 m	442,68

Součet		1 636,37 m ²	4 457,76
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 457,76 / 1 636,37	= 2,72 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 636,37 / 4	= 409,09 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1.N.P.	$((41,30*11,50)+(9,75*2,55)+(11,20*2,55))*(2,70)$	= 1 426,61 m ³
2.N.P.	$(41,30*11,50)*(2,70)$	= 1 282,37 m ³
3.N.P.	$(41,30*11,50)*(2,75)$	= 1 306,11 m ³
Zastřešení	$(41,30*11,50*0,8)+(41,30*11,50*3,80)/2$	= 1 282,37 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.N.P.	NP	1 426,61 m ³
2.N.P.	NP	1 282,37 m ³
3.N.P.	NP	1 306,11 m ³
Zastřešení	Z	1 282,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 297,46 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	valbová	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné plné a částečně prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC a keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	plynový kotel a kotelna	N	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100

21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	N	4,90	100	1,54	7,55
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	P	2,20	100	0,46	1,01
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,46
Koeficient vybavení K_4 :					1,0146

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	6,30	100,00	1,00	6,30	6,20	63	150	42,00	2,6040
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	14,78	63	120	52,50	7,7595
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,08	63	120	52,50	4,2420
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,01	63	100	63,00	3,7863
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,66	42	60	70,00	1,8620
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,59	22	40	55,00	0,3245

7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,00	2	80	2,50	0,1750
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,15	22	40	55,00	1,7325
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,06	2	30	6,67	0,2041
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,76	63	120	52,50	1,4490
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,75	2	50	4,00	0,1500
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,82	12	50	24,00	1,3968
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,25	2	50	4,00	0,1300
15. Vytápění	N	4,90	100,00	1,54	7,55	7,44	12	50	24,00	1,7856
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,72	2	50	4,00	0,2288
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	22	50	44,00	0,1320
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,25	2	50	4,00	0,1300
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,15	2	60	3,33	0,1049
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	12	50	24,00	0,0720
21. Ohřev teplé vody	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,00	2	20	10,00	0,1000
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,77	2	20	10,00	0,1770
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,24	2	30	6,67	0,2828
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,38	2	30	6,67	0,0920
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,34	12	30	40,00	1,7360
Opotřebení:										30,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9361
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0721
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0146
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1010
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 587,17
Plná cena: 5 297,46 m ³ * 6 587,17 Kč/m ³	=	34 895 269,59 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 30,7 % /100)	*	0,693

Objekt č.p. 611 - zjištěná cena = **24 182 421,83 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Objekt č.p. 611 = **24 182 421,83 Kč**

Nákladové ceny - celkem = **24 182 421,83 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
I.N.P.	316,00	498,-	13 114,-	157 368,-

1.N.P. - kanceláře	80,00	1 080,-	7 200,-	86 400,-
2.N.P.	342,00	498,-	14 193,-	170 316,-
3.N.P.	340,00	498,-	14 110,-	169 320,-
Výnosy celkem				583 404,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 583 404,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	496 906,26 Kč
- výměra stavebního pozemku:	1 275,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	505,00 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	196 813,85 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 9 840,69 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

583 404,00 * 40 % - 233 361,60 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 340 201,71 Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 4 536 022,80 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

Nemovitost se nachází ve stavebně poměrně stabilizované oblasti. V nejbližším okolí se nachází objekty občanské vybavenosti, nízkopodlažní bytové domy, objekty pro lehlý průmysl.

Celá lokalita má možnosti dalších rekonstrukcí a modernizací okolní výstavby s možností zvýšení atraktivnosti celé lokality a její případné výnosnosti.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 24 182 421,83 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 536 022,80 Kč

Rozdíl R = 19 646 399,03 Kč

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

CV + 0.20 R = 8 465 302,61 Kč

Objekt č.p. 611 - zjištěná cena = 8 465 302,61 Kč

2. Zpevněné plochy - asfalt

Jedná se o zpevněnou plochu s povrchem z litého asfaltu. Plocha se nachází na pozemku č. 897/1, č. 897/5 a č. 897/6.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad
štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$(14,0 \cdot 7,0) + (6,0 \cdot 7,0) + (15,0 \cdot 4,0) + (3,3 \cdot 32) = 305,60 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>751,74</u>
Plná cena: 305,60 m ² * 751,74 Kč/m ²	=	229 731,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 50 = 34,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 34,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,660
=	<u>151 622,95 Kč</u>
*	0,385
=	<u>58 374,84 Kč</u>

Zpevněné plochy - asphalt - zjištěná cena = 58 374,84 Kč

3. Žumpa

Jedná se o žumpu z monolitického betonu. Žumpa se nachází na pozemku č. 897/4.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 18,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	<u>6 576,23</u>
Plná cena: 18,00 m ³ * 6 576,23 Kč/m ³	=	118 372,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 52 / 100 = 52,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 52,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,480
=	<u>56 818,63 Kč</u>
*	0,385
=	<u>21 875,17 Kč</u>
=	21 875,17 Kč

Žumpa - zjištěná cena

4. Zpevněné plochy - dlažba

Jedná se o zpevněnou plochu s povrchem ze zámkové dlažby šedé tů. 60 mm. Plochy se nachází na pozemku č. 897/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$(10,0*3,0)+(22,0*2,0)+(7,7*2,9) = 96,33 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 480,-

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

* 1,2100

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

* 2,3010

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 1 336,42

Plná cena: $96,33 \text{ m}^2 * 1 336,42 \text{ Kč/m}^2$

= 128 737,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 50 = 34,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 34,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,660

= 84 966,64 Kč

* 0,385

= 32 712,16 Kč

Zpevněné plochy - dlažba - zjištěná cena

= 32 712,16 Kč

5. Rigol

Jedná se o betonový rigol z prefabrikovaných žlabovek okolo objektu. Rigol se nachází na pozemku č. 897/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 10.5. Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 52,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	120,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>334,11</u>
Plná cena: 52,00 m * 334,11 Kč/m	=	17 373,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 60 = 70,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>5 212,12 Kč</u>
Koeficient pp	*	0,385
Cena stavby CS	=	<u>2 006,67 Kč</u>
Rigol - zjištěná cena	=	2 006,67 Kč

6. Zpevněné plochy - beton

Jedná se o zpevněnou plochu s povrchem z monolitického betonu. Plocha se nachází na pozemku č. 897/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
 $14,0 * 3,4 = 47,60 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	235,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2100

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	654,29
Plná cena: 47,60 m ² * 654,29 Kč/m ²	=	31 144,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 50 = 24,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 24,0 % / 100)	*	0,760
Nákladová cena stavby CS_N	=	23 669,59 Kč
Koeficient pp	*	0,385
Cena stavby CS	=	9 112,79 Kč
Zpevněné plochy - beton - zjištěná cena	=	9 112,79 Kč

7. Kanalizace dešťová

Jedná se o přípojku dešťové kanalizace, která se nachází na pozemku č. 897/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	85,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 446,10
Plná cena: 85,00 m * 4 446,10 Kč/m	=	377 918,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 80 = 65,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 65,0 % / 100)	*	0,350
Nákladová cena stavby CS_N	=	132 271,48 Kč
Koeficient pp	*	0,385
Cena stavby CS	=	50 924,52 Kč
Kanalizace dešťová - zjištěná cena	=	50 924,52 Kč

8. Kanalizace splašková

Jedná se o kanalizaci splaškovou, která se nachází na pozemku č. 897/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>4 446,10</u>
Plná cena: 20,00 m * 4 446,10 Kč/m	=	88 922,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 52 / 80 = 65,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,350
=	<u>31 122,70 Kč</u>
*	0,385
=	<u>11 982,24 Kč</u>

Kanalizace splašková - zjištěná cena

= **11 982,24 Kč**

9. Oplocení

Jedná se o oplocení s výplní ze strojového pletiva uchyceného na ocelové sloupky. oplocení se nachází na pozemku č. 897/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$68 * 1,8 = 122,40 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>691,73</u>

Plná cena: $122,40 \text{ m}^2 * 691,73 \text{ Kč/m}^2 = 84\,667,75 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 30 = 56,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 56,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,433
=	36 661,14 Kč
*	0,385
=	14 114,54 Kč

Oplocení - zjištěná cena

= 14 114,54 Kč

10. Plotová vrata

Jedná se o plotová vrata ocelové konstrukce. Vrata se nachází na pozemku č. 897/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 700,-

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

* 1,2100

Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3820

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 10 664,21

Plná cena: $2,00 \text{ ks} * 10\,664,21 \text{ Kč/ks}$

= 21 328,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 30 = 56,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 56,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,433
=	9 235,21 Kč
*	0,385
=	3 555,56 Kč

Plotová vrata - zjištěná cena

= 3 555,56 Kč

11. Plotová vrátka

Jedná se o plotová vrátka ocelové konstrukce , které se nachází na pozemku č. 897/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.3. Vrátko ocelové plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<u>4 611,55</u>
Plná cena: 1,00 ks * 4 611,55 Kč/ks	=	4 611,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 30 = 56,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 56,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plotová vrátka - zjištěná cena

*	0,433
=	<u>1 996,80 Kč</u>
*	0,385
=	<u>768,77 Kč</u>
=	768,77 Kč

12. Parcela č. 897/3

Jedná se o pozemek, který je vedený v listu vlastnictví v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba objektu č.p. 611.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,401$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_p = 0,960 * 1,000 * 0,401 = 0,385$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 020,-	0,385		392,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	897/3	505	392,70	198 313,50
Stavební pozemek - celkem			505		198 313,50

Parcela č. 897/3 - zjištěná cena = 198 313,50 Kč

13. Parcela č. 897/1

Jedná se o pozemek, který je vedený v listu vlastnictví v druhu jako ostatní plocha - ostatní komunikace.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00

P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,225$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst., komerční					
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	1 020,-	0,225	1,000	229,50	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	897/1	2 134	229,50	489 753,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			2 134	489 753,-	
Parcela č. 897/1 - zjištěná cena				=	489 753,- Kč

14. Parcela č. 897/4

Jedná se o pozemek, který je vedený v listu vlastnictví v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,401$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,401 = 0,385$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 020,-	0,385		392,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	897/4	102	392,70	40 055,40
Stavební pozemek - celkem			102		40 055,40
Parcela č. 897/4 - zjištěná cena				=	40 055,40 Kč

15. Parcela č. 897/5

Jedná se o pozemek, který je vedený v listu vlastnictví v druhu jako ostatní plocha - jiná plocha.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,401$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Malá výměra pozemku	I	-0,15

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,850$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 0,850 * 0,401 = 0,327$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 020,-	0,327		333,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	897/5	32	333,54	10 673,28
Stavební pozemek - celkem			32		10 673,28

Parcela č. 897/5 - zjištěná cena = **10 673,28 Kč**

16. Parcela č. 897/6

Jedná se o pozemek, který je v listu vlastnictví vedený v druhu jako ostatní plocha - jiná plocha.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,401$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Malá výměra pozemku	I	-0,15

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,850$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 0,850 * 0,401 = 0,327$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří § 4 odst. 1	1 020,-	0,327		333,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	897/6	32	333,54	10 673,28
Stavební pozemek - celkem				32	10 673,28
Parcela č. 897/6 - zjištěná cena				=	10 673,28 Kč

17. Parcela č. 897/2

Jedná se o pozemek, který je vedený v listu vlastnictví v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba objektu č.p. 612.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,401$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,401 = 0,385$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří § 4 odst. 1	1 020,-	0,385		392,70	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	897/6	604	392,70	237 190,80
Stavební pozemek - celkem				604	237 190,80
Parcela č. 897/2 - zjištěná cena				=	237 190,80 Kč

18. Okrasné dřeviny

Jedná se o okrasné dřeviny, které se nachází na pozemku č. 897/1.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedin.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
lípa obecná			32 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	25 160,-		25 160,-	25 160,-
borovice blatka			32 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-		18 610,-	37 220,-
smrk sivý			27 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-		18 610,-	37 220,-
zerav obrovský			22 roků	12,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	190 080,-
smrk černý			22 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-		18 610,-	18 610,-
jeřáb muk			42 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	40 160,-		40 160,-	40 160,-
smrk černý			17 roků	8,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-		9 110,-	72 880,-
jedle obrovská			22 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	15 840,-
javor klen			42 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	35 280,-		35 280,-	70 560,-
Součet:				507 730,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,210
Celkem - okrasné rostliny			=	460 764,98 Kč
Okrasné dřeviny - zjištěná cena			=	460 764,98 Kč

C. REKAPITULACE

1. Objekt č.p. 611	8 465 302,60 Kč
2. Zpevněné plochy - asfalt	58 374,80 Kč
3. Žumpa	21 875,20 Kč
4. Zpevněné plochy - dlažba	32 712,20 Kč
5. Rigol	2 006,70 Kč
6. Zpevněné plochy - beton	9 112,80 Kč
7. Kanalizace dešťová	50 924,50 Kč
8. Kanalizace splašková	11 982,20 Kč
9. Oplocení	14 114,50 Kč
10. Plotová vrata	3 555,60 Kč
11. Plotová vrátka	768,80 Kč
12. Parcela č. 897/3	198 313,50 Kč
13. Parcela č. 897/1	489 753,- Kč
14. Parcela č. 897/4	40 055,40 Kč
15. Parcela č. 897/5	10 673,30 Kč
16. Parcela č. 897/6	10 673,30 Kč
17. Parcela č. 897/2	237 190,80 Kč
18. Okrasné dřeviny	460 765,- Kč

Výsledná cena - celkem:

10 118 154,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

10 118 150,- Kč

slovy: Desetmilionůjednoosmnácttisícjednostopadesát Kč

Obvyklá cena :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (Zákon č. 151/1997 Sb.) rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí na příklad 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro stanovení obvyklé ceny bylo použito porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se nejvíce podobají oceňované nemovitosti a mají s nimi nejvíce shodných nebo podobných charakteristických znaků. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ nemovitosti, technický stav, konstrukce objektu, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost , napojení na inženýrské sítě a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly znalcem získány jednak z vlastní databáze uskutečněných prodejů a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních šesti měsíců.

Kladné stránky nemovitosti :

- + dobrá dopravní dostupnost
- + dobrá dostupnost centra obce
- + objekt po celkové rekonstrukci

Záporné stránky nemovitosti :

- nezateplený objekt
- lokalita s výskytem méně přizpůsobivé skupiny obyvatel
- blízkost železniční trati
- objekt slouží jako objekt se zvláštním režimem poskytovaných služeb pro charitativní účely

Při podrobné analýze realitního trhu , sledováním odborné literatury bylo znalcem zjištěno, že se obecně jedná o segment trhu se kterým se obchoduje na tomto trhu. Je tedy možno sestavit množinu přibližně srovnatelných nemovitostí se stejnými nebo podobnými charakteristickými znaky.

Objekt č. 1 - jedná se o objekt, který slouží jako dům s nájemními byty nebo objekt pro komerční využití s potřebným zázemím, který se nachází v Ostravě - Přívoze. Objekt je podsklepený a má dvě nadzemní podlaží s půdním prostorem. V domě se nachází celkem 11 bytových jednotek o velikosti 1 + 1 (jeden byt), 2 + 1 (osm bytů) a 3 + 1 (dva byty). Objekt je po částečné rekonstrukci v poměrně velmi dobrém technickém stavu. Nové dlažby, omítky, plastová okna, vnitřní dveře, elektroinstalace. Garáže ve dvoře. Možnost parkování na vlastním pozemku. Zastavěná plocha činí 541 m². Zdroj ceny : Nabídka RK

- + větší objekt
 - + možnost komerčního využití
 - + pronájem bytů za tržní ceny
 - menší podlahová plocha
- Cena : 16 900 000 ,- Kč



Objekt č. 2 - jedná se o atypický objekt zděné konstrukce v Ostravě - Mariánských Horách. Objekt je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží a podkroví. V objektu se nachází bytové jednotky a komerční prostory. Možnost dalších úprav vnitřních prostor. Objekt je po celkové rekonstrukci ve velmi dobrém technickém stavu. Nové podlahy, sociální zázemí, plastová okna, vnitřní dveře, elektroinstalace. Balkón přes celou délku domu. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem. Zastavěná plocha činí cca 220 m². Užitná plocha 840 m². Zdroj ceny : Nabídka RK

+ větší objekt

+ výhodnější poloha nemovitosti

+ komerční prostory v objektu

+ pronájem bytů za tržní ceny

- menší podlahová plocha

Cena : 11 990 000,- Kč



Objekt č. 3 - jedná se o objekt zděné konstrukce ve Slezské Ostravě. Objekt je částečně podsklepený a má tři nadzemní podlaží, podkroví a sklonitou střechu. V objektu se nachází celkem šest bytových jednotek o velikosti 2 + 1. Objekt je po rekonstrukci v dobrém technickém stavu. Okna jsou dřevěná. Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo vč. ohřevu vody. Podlahy s povrchem z keramické dlažby a krytinou z PVC. Užitná plocha činí cca 461 m². Zdroj ceny : Nabídka RK

+ výhodnější poloha nemovitosti

+ zateplená fasáda objektu

+ pronájem bytů za tržní ceny

- menší podlahová plocha

Cena : 6 000 000 ,- Kč



Po provedeném porovnání a s přihlédnutím ke kladným a záporným stránkám nemovitosti a s ohledem na všechny zjištěné a dostupné informace, zohlednění typu objektu a jeho využitelnosti, po vyhodnocení celkové současné situace na realitním trhu a jeho dalšímu předpokládanému vývoji stanovují obvyklou cenu nemovitosti objektu č.p. 611 vč. pozemků a příslušenství na částku v celkové výši :

11 000 000 ,- Kč

slovy : jedenáctmilionů Kč

Rekapitulace obvyklé ceny :

1.1. Objekt č.p. 611		8 587 000 ,- Kč
1.2. Zpevněné plochy - asfalt		102 000 ,- Kč
1.3. Žumpa		38 000 ,- Kč
1.4. Zpevněné plochy - zámková dlažba		57 000 ,- Kč
1.5. Rigol		4 000 ,- Kč
1.6. Zpevněné plochy - monolitický beton		16 000 ,- Kč
1.7. Kanalizace dešťová	ve vlastnictví třetí osoby	90 000 ,- Kč
1.8. Kanalizace splašková	ve vlastnictví třetí osoby	21 000 ,- Kč
1.9. Oplocení		27 000 ,- Kč
1.10. Plotová vrata		7 000 ,- Kč
1.11. Plotová vrátka		1 000 ,- Kč
1.12. Parcela č. 897/3		245 000 ,- Kč
1.13. Parcela č. 897/1		755 000 ,- Kč
1.14. Parcela č. 897/4		78 000 ,- Kč
1.15. Parcela č. 897/5		25 000 ,- Kč
1.16. Parcela č. 897/6		25 000 ,- Kč
1.17. Parcela č. 897/2		462 000 ,- Kč
1.18. Okrasné dřeviny		460 000 ,- Kč

Celkem obvyklá cena

11 000 000 ,- Kč

10.889.000,-

Zdůvodnění obvyklé ceny :

Znalcem bylo zjištěno, že se jedná vesměs o objekty a nemovitosti, které jsou předmětem obchodování na realitním trhu.

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním, kdy byly zjišťovány ceny z realitního trhu a obchodních nabídek realizovaných v období posledních šesti měsíců.

Výsledná cena nemovitosti byla stanovena s ohledem na umístění v lokalitě, technický stav, dopravní dostupnost, využitelnost objektu a pod.

Při ocenění znalec vycházel ze základního předpokladu, že všechny zjištěné a poskytnuté údaje jsou úplné a správné.

V Ostravě 23.5.2018

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1256/37/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1256/37/18.

