ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1767/24/26

Ekonomika - ceny a odhady nemovitostí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku č. 711/2, č. 711/1 na kterých stojí je stavba č.p. 769, pozemku č. 712/3, jehož součástí je stavba bez č.p., pozemku č. 712/11 a č. 712/2 na kterých stojí stavba bez č.p., pozemku č. 721/3 jehož součástí je stavba bez č.p., pozemků č. 712/1, č. 712/4, č. 712/10 a č. 721/2. Pozemky se nachází v katastrálním území Kravaře ve Slezsku v obci Kravaře v okrese Opava.

Znalec: Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425, 739 32 Vratimov - Horní Datyně
telefon: 777 729 127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz
IČ: 154 90 807 datová schránka: pkys5ya

Zadavatel: Okresní soud v Opavě, JUDr. Hana Staníčková
U Pošty 250/6, 746 01 Opava

Číslo jednací: 20 D 1036/2025

OBVYKLÁ CENA	**19 500 000 Kč**

Počet stran: 50 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.6.2026 **Vyhotoveno:** Ve Vratimově - Horní Datyni 28.7.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě Usnesení Okresního soudu v Opavě č.j. 20 D 1036/2025-1918 ze dne 16.3.2026 a Usnesení Okresního soudu v Opavě č.j. 20 D 1036/2025-3129 ze dne 12.5.2026 je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně pozemku č. 711/2, č. 711/1 na kterých stojí je stavba č.p. 769, pozemku č. 712/3, jehož součástí je stavba bez č.p., pozemku č. 712/11 a č. 712/2 na kterých stojí stavba bez č.p., pozemku č. 721/3 jehož součástí je stavba bez č.p., pozemků č. 712/1, č. 712/4, č. 712/10 a č. 721/2. Pozemky se nachází v katastrálním území Kravaře ve Slezsku v obci Kravaře v okrese Opava.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění se provádí pro účely dědického řízení

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.6.2026 za přítomnosti znalce a pana Ing. Drahomíra Foltána.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec nejprve provedl důkladnou analýzu realitního trhu. Bylo provedeno místní šetření a získány informace od zadavatele znaleckého posudku. Byla zkoumána současná situace na trhu vývojové trendy pro poptávku jednotlivých druhů nemovitostí. V rámci tohoto zkoumání byla provedena kontrola dat z databází realitních agentur působících v regionu. Dále byly zkoumány uskutečněné prodeje v databázi cenové mapy Octopus, která shromažďuje data o uskutečněných prodejích. Jednotlivé údaje bylo nutno verifikovat s ohledem na typ a účel užití nemovitosti.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Usnesení Okresního soudu v Opavě č.j. 20 D 1036/2025 - 1918 ze dne 16.3.2026 o ustanovení znalce ve věci vypracování znaleckého posudku
- Usnesení Okresního soudu v Opavě č.j. 20 D 1036/2025 - 3129 ze dne 12.5.2026 o ustanovení znalce ve věci vypracování znaleckého posudku
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 2473 pro k.ú. Kravaře ve Slezku, který byl vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí ke dni 10.3.2026
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
- Nedatovaná a nepodepsaná Nájemní smlouva na objekt na pozemku č. 712/3, kterou mezi sebou pravděpodobně uzavřeli p. Bc. David Rybka (pronajímatel) a p. Martin Šír (nájemce)
- Ortofomapa oblasti výrobního areálu
- Částečná projektová dokumentace objektu bez č.p. na pozemcích č. 712/2 a č. 712/11, kterou vypracoval Ing. Jakub Nohál v období 01/2024
- Částečná projektová dokumentace objektu bez č.p. na pozemcích č. 711/1 a č. 711/2, kterou vypracoval Ing. Jakub Nohál v lednu 2024
- Souhlas se změnou v užívání stavby : skladovací hala na pozemku č. 712/11 a č. 712/2 v k.ú. Kravaře ve Slezsku , který vydal Městský úřad Kravaře - odbor výstavby , územního plánování a životního prostředí pod č.j. MUKR 4758/2024 ze dne 20.3.2024
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření a informace , které poskytli nájemci jednotlivých objektů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé, nebo části tohoto ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému bylo ocenění zpracováno. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů dle Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění aktuálních cenových předpisů vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo)při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy, mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

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

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížena o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Výnosová metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Výnosovou hodnotou si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Tato metoda reprezentuje čistě ekonomický a podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako na věc, která má nést výnos.

Porovnávací metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku. Známé ceny srovnatelných nemovitostí jsou upravovány v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec nejprve provedl důkladnou analýzu realitního trhu. Byla zkoumána současná situace na trhu vývojové trendy pro poptávku jednotlivých druhů nemovitostí. V rámci tohoto zkoumání byla provedena kontrola dat z databází realitních agentur působících v regionu. Dále byly zkoumány uskutečněné prodeje v databázi cenové mapy Octopus, která shromažďuje data o uskutečněných prodejích. Jednotlivé údaje bylo nutno verifikovat s ohledem na typ a účel užití nemovitosti.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro tvorbu tržní hodnoty nemovitosti bylo znalcem zjištěno, že tento typ nemovitostí je omezeně předmětem obchodování na realitním trhu. Přesto bylo možno nalézt srovnatelné nemovitosti které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost.
Z tohoto důvodu bylo možné sestavit množinu srovnatelných objektů. S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti použil znalec pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti porovnávací metodu. Znalec rovněž použil pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti i metodu výnosovou a metodu nákladovou.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Kravaře, k.ú. Kravaře ve Slezsku
Adresa nemovité věci:	Kravaře, 747 21 Kravaře

Vlastnické a evidenční údaje

Bc. David Rybka, Poštovní 3182/6a, 74721 Kravaře, podíl 1 / 1

LV č. 2473 pro k.ú. Kravaře ve Slezsku

- Pozemek č. 711/2 - zastavěná plocha a nádvoří - 149 m^2
  Na pozemku stojí stavba : Kravaře , č.p. 769, obč. vyb.
- Pozemek č, 712/1 - ostatní plocha - 1 624 m^2
  manipulační plocha
- Pozemek č. 712/3 - zastavěná plocha a nádvoří - 208 m^2
  Součástí je stavba : bez č.p./č.e., jiná st.
  Stavba stojí na pozemku p.č. : 712/3
- Pozemek č. 712/4 - ostatní plocha - 164 m^2
  jiná plocha
- Pozemek č. 712/10 - ostatní plocha - 412 m^2
  manipulační plocha
- Pozemek č. 712/11 - zastavěná plocha a nádvoří - 197 m^2
  Na pozemku stojí stavba : bez č.p./č.e. , jiná st.
- Pozemek č. 721/2 - ostatní plocha - 916 m^2
  jiná plocha
- Pozemek č. 721/3 - zastavěná plocha a nádvoří - 645 m^2
  Součástí je stavba: bez č.p./č.e. , jiná st.
  Stavba stojí na pozemku p.č. : 721/3

Kravaře č.p. 769 obč. vyb. na pozemku č. 711/1 , LV 2834
711/2
bez č.p. jiná stavba na pozemku č. 712/2 , LV 2834
712/11

Vlastník :
Bc. David Rybka
Poštovní 3182/6a
747 21 Kravaře

Dokumentace a skutečnost

Znalec měl k dispozici pouze fragmenty projektové dokumentace (pasportu) staveb. Kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Bosch.

Místopis

Město Kravaře se nachází v okrese Opava. V obci žije cca 6 700 obyvatel. Obec se nachází mezi městy Ostrava a Opava. Ve městě se nachází kompletní infrastruktura. Okrajem obce protéká řeka Opavice. V obci se nachází železniční zastávka. S okolím je spojena rovněž autobusovou dopravou. V obci se nachází supermarket, zdravotní středisko, sportoviště, pošta, základní služby, základní škola, zámek, golfový areál a pod.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	☐ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o především skladovací areál, který je přístupný z ulice z ulice Opavská. V areálu se nachází sklady, přístřešky, které vesměs slouží ke skladování.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
Komentář: Na listu vlastnictví č. 2473 pro katastrální území Kravaře ve Slezsku je v oddíle C - Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedeno :

°Zástavní právo smluvní
pohledávka ve výši 13 300 000,- Kč
budoucí pohledávky až do celkové výše 30 000 000,- Kčdo 31.12.2035
Oprávnění pro : FEROFIN s.r.o., Palisova 1224/8, 747 06 Opava - Kylešovice
Povinnost k : Parcela č. 711/2, Parcela č. 712/1, Parcela č. 712/11, 712/3, Parcela č. 712/4, Parcela č. 721/2, Parcela č. 721/3, Stavba bez č.p. na parcele č. 712/2, 712/11, Stavba Kravaře č.p. 769

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Komentář: Na objekty jsou uzavřeny nájemní smlouvy. Nájemní smlouvy nebyly odhadci předloženy. Znalec proto vycházel z ústně sdělených údajů a pomocí porovnávací metody obvyklého nájemného pro dané objekty.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt bez č.p. na poz. č. 712/2 a č. 712/11 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Objekt bez č.p. na pozemku č. 721/3 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
3. Objekt č.p. 769
4. Přístřešek č. 1
5. Přístřešek č. 2
6. Zpevněné plochy - poz. č. 712/1
7. Pozemek č. 711/2
8. Pozemek č. 712/1
9. Pozemek č. 712/3
10. Pozemek č. 712/4
11. Pozemek č. 712/10
12. Pozemek č. 712/11
13. Pozemek č. 721/2
14. Pozemek č. 721/3

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Skladovací areál

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekty
Adresa předmětu ocenění:	Kravaře 747 21 Kravaře
LV:	2473
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Kravaře
Katastrální území:	Kravaře ve Slezsku
Počet obyvatel:	6 689

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 040,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **2 801,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 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: 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 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,020}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

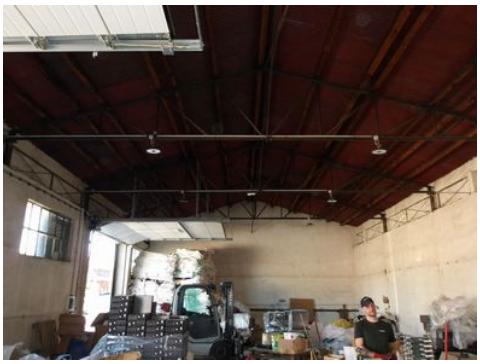
Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,450}$

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

Koeficient **pp** = **I_T * I_P = 0,459**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = **I_T * I_P = 0,450**

1. **Objekt bez č.p. na poz. č. 712/2 a č. 712/11 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu**





Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Objekt bez č.p. na poz. č. 712/2 a č. 712/11

Jedná se o samostatně stojící objekt, který slouží především jako skladovací objekt. V objektu se nachází sklady bez sociálního zázemí. Objekt byl postavený a je užívaný cca od roku 1968. Objekt je nepodsklepený a má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Objekt je za dobu své životnosti převážně v původním technickém stavu pouze se základní a nejnutnější technickou údržbou

Základy jsou betonové, nosná konstrukce je zděná. Fasáda je provedena z vápenocementové omítky. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Střecha je sedlová z kovových příhradových vazníků, dřevěných trámů, střešní krytina je z vlnitého plechu. Na střeše je bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Povrch podlah tvoří především cementový potěr. Vytápění schází. Elektroinstalace je světelná i motorová. Okna jsou jednoduchá ´kovová. Vrata jsou posuvná kovová a roletová.
Objekt je napojený na elektrický proud.
Celkově je objekt v průměrném technickém stavu se základní technickou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
Hala	10,30*40,50	=	417,15

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Hala	417,15 m^2	4,70 m	1 960,61
Součet	**417,15 m^2**		**1 960,61**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 960,61 / 417,15 = 4,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 417,15 / 1 = 417,15 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Hala	(10,30*40,50)*(4,70)	=	1 960,61 m^3
Zastřešení	(10,30*40,50*2,00)/2	=	417,15 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Hala	NP	1 960,61 m^3
Zastřešení	Z	417,15 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		2 377,76 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 (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov vazníkový	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata	kovová a roletová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100

20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,74
Koeficient vybavení K_4:					**0,8674**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m^3]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9358
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8957
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8674
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1760
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 969,20**

Plná cena: 2 377,76 m^3 * 3 969,20 Kč/m^3 = **9 437 804,99 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 58 / 100 = 58,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 58,0 % / 100)	*	0,420
Objekt bez č.p. na poz. č. 712/2 a č. 712/11 - věcná hodnota	**=**	**3 963 878,10 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Objekt bez č.p. na poz. č. 712/2 a č. 712/11	=	3 963 878,10 Kč
Nákladové ceny - celkem	**=**	**3 963 878,10 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

K datu ocenění objekt je objekt celý pronajaty. Technický stav nemovitosti je průměrný, ale umožňuje jeho užívání. Znalci nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy. Znalec proto provedl analýzu tržního nájemného v daném objektu. Znalec provedl průzkum trhu a níže jsou uvedeny zjištěné ceny nájemného v obdobných prostorách. Obvyklé nájemné bylo stanoveno pomocí porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nájmy obdobných nemovitostí v dané lokalitě a nejbližším okolí.

Pro porovnání obvyklého nájemného byly vybrány nemovitosti se stejným nebo podobným účelem využití a které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky. Jedná se především o konstrukční typ objektu, technický stav, účel užití, umístění v lokalitě, napojení na inženýrské sítě a dopravní dostupnost.

Informace o podobných nájmech byly získány jednak z vlastní databáze nemovitostí a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Níže uvádím několik srovnatelných nájmů, které byly zjištěny v nejbližším okolí.

1. Pronájem skladovacích prostor v budově v Opavě - Předměstí. Jedná se o sklady zděné konstrukce v dobrém technickém stavu. Nájem činí 97,- Kč/m2/měsíc.
Koeficient úpravy ceny 0,85
Upravená cena nájmu - 83,- Kč/m2/měsíc

2. Pronájem skladovacích prostor v hale kovové konstrukce v Opavě - Předměstí. Prostory jsou dobře dostupné z místní komunikace. Nájem činí 80,- Kč/m2/měsíc.
Koeficient úpravy ceny 0,87
Upravená cena nájmu - 70,- Kč/m2/měsíc

3. Pronájem skladovacích prostor v objektu haly v Opavě - Kylešovicích. Objekt je kombinované konstrukce s dobrou dopravní dostupností Nájem činí 102,- Kč/m2/měsíc
Koeficient úpravy ceny 0,90
Upravená cena nájmu 92,- Kč/m2/měsíc

4. Pronájem skladovacích prostor v obchodním areálu v Šilheřovicích. Objekt je přízemní zděné konstrukce. Nájem činí 40,- Kč/m2/měsíc.
Koeficient úpravy ceny 1,20
Upravená cena nájmu 48,- Kč/m2/měsíc

5. Pronájem skladovacích prostor v objektu panelové montované konstrukce v Opavě - Komárově. Objekt s dobrou dopravní dostupností u hlavní cesty. Nájem činí 95,- Kč/m2/měsíc.
Koeficient úpravy ceny 0,95
Upravená cena nájmu - 90,- Kč/m2/měsíc

6. Pronájem skladovacích prostor v prostorách v Háji ve Slezsku. Objekt je kombinované zděné konstrukce s dobrou dopravní dostupností Nájem činí 80,- Kč/m2/měsíc
Koeficient úpravy ceny 0,95
Upravená cena nájmu 76,- Kč/m2/měsíc

3. Pronájem skladovacích prostor v objektu haly v Hošticích. Objekt je převážně zděné konstrukce s dobrým příjezdem. Nájem činí 50,- Kč/m2/měsíc
Koeficient úpravy ceny 1,20
Upravená cena nájmu 60,- Kč/m2/měsíc

S ohledem na technický stav skladovacích prostor a s přihlédnutím na velmi dobrou dopravní dostupnost, průměrný technický stav s nutností provádění udržovacích technických prací pro jejich provoz, stanovuji obvyklé nájemné skladovacích prostor v objektu na částku ve výši :
75,- Kč/m2/měsíc.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro skladování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Hala č. 1	271,00	1 200,-	27 100,-	325 200,-
Hala č. 2	91,00	1 200,-	9 100,-	109 200,-
Hala č. 2	46,00	1 320,-	5 060,-	60 720,-
Výnosy celkem				495 120,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 495 120,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:
- cena stavebního pozemku: 1 511 279,55 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 199,00 m^2
- skutečně zastavěná plocha: 417,00 m^2
- cena skutečně zastavěné plochy: 525 607,65 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 26 280,38 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

495 120,00 * 40 %	-	198 048,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	270 791,62 Kč
Míra kapitalizace 6,50 %	/	6,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**4 166 024,92 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	3 963 878,10 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	4 166 024,92 Kč
Rozdíl	R	=	202 146,82 Kč

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

CV * 1,10	=	4 582 627,41 Kč
Objekt bez č.p. na poz. č. 712/2 a č. 712/11 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	**=**	**4 582 627,41 Kč**

2. Objekt bez č.p. na pozemku č. 721/3 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

2.1. Objekt bez č.p. na pozemku č. 721/3

Jedná se o samostatně stojící objekt, který slouží především jako skladovací objekt. V současné době objekt využívá společnost GLS pro svoji činnost - skladová a třídění balíkových zásilek. V objektu se nachází se rovněž nachází základní sociální zázemí. Objekt byl postavený a je užívaný cca od roku 1970. Objekt je nepodsklepený a má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Objekt je za dobu své životnosti převážně v původním technickém stavu se základní technickou údržbou. V objektu se nachází řada technologických zařízení, které jsou nutné k výkonu činnosti společnosti GLS. Znalci bylo sděleno, že veškeré technologické zařízení je v majetku společnosti GLS.

Základy jsou betonové, nosná konstrukce je montovaná z prefabrikovaných betonových dílců.. Fasáda je opatřena fasádním nátěrem. Vnitřní omítky jsou stěrkové s malbou. Střecha je sedlová z betonových skořepinových vazníků. Střešní krytina je pravděpodobně živičná. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu Okna jsou kovová s izolačním dvojsklem. Povrch podlah tvoří především cementový potěr se speciálním nátěrem. Vytápění je pouze lokální v kanceláři Vnitřní dveře jsou dřevěné plné.. Elektroinstalace je světelná i motorová. Vrata jsou posuvná roletová. V sociální části je WC (2 x), kancelář a kuchyňský kout. V objektu je sprcha a umyvadlo. pro ohřev teplé vody slouží elektrický bojler. Rozvod vody je studené a teplé v plastu.

Celkově je objekt v průměrném technickém stavu se základní technickou údržbou.





Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
N.P.	42,0*14,50	=	609,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
N.P.	609,00 m^2	5,50 m	3 349,50
Součet	**609,00 m^2**		**3 349,50**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 349,50 / 609,00	= 5,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	609,00 / 1	= 609,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
N.P.	(42,0*14,50)*(5,50)	=	3 349,50 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
N.P.	NP	3 349,50 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		3 349,50 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 (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov železobetonový	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata	roletová	S	100
13. Okna	ocelová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	rozvod antén	N	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00

24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	6,20	100	1,54	9,55
Součet upravených objemových podílů					96,67
Koeficient vybavení K_4:					**0,9667**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m^3]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0030
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9308
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8091
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9667
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1760
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 708,35**
Plná cena: 3 349,50 m^3 * 3 708,35 Kč/m^3	=	**12 421 118,33 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 100 = 56,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 56,0 % / 100)	*	0,440

Objekt bez č.p. na pozemku č. 721/3 - věcná hodnota	=	**5 465 292,07 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Objekt bez č.p. na pozemku č. 721/3	=	5 465 292,07 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	**5 465 292,07 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Jedná se o objekt, který slouží společnosti GLS pro přepravu a třídění balíkových zásilek. Znalci byla předložena nájemní smlouva. Dle těchto zjištěných informací a informací od objednatele znaleckého posudku se současné měsíční nájemné pohybuje cca ve výši 140 751,- Kč/měsíc za celý objekt.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Haly pro skladování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Hala	645,00	2 618,62	140 751,-	1 689 012,-
Výnosy celkem				1 689 012,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	1 689 012,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku: 1 511 279,55 Kč		
- výměra stavebního pozemku: 1 199,00 m^2		
- skutečně zastavěná plocha: 609,00 m^2		
- cena skutečně zastavěné plochy: 767 614,05 Kč		
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	38 380,70 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
1 689 012,00 * 40 %	-	675 604,80 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	975 026,50 Kč
Míra kapitalizace 6,50 %	/	6,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**15 000 407,69 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):
Jedná se o objekt, který se nachází ve stavebně stabilizované oblasti. Objekt má možnosti další modernizace a případně provedení opatření pro zvýšení energetických úspor objektu.

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	5 465 292,07 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	15 000 407,69 Kč
Rozdíl	R	=	9 535 115,62 Kč

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

CV * 1,10	=	16 500 448,46 Kč
Objekt bez č.p. na pozemku č. 721/3 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	**=**	**16 500 448,46 Kč**

3. Objekt č.p. 769

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

3.1. Objekt č.p. 769

Jedná se o objekt, který slouží z větší části jako skladovací objekt a částečně jako objekt administrativní. Administrativní část tvoří sociální zázemí pro provoz skladovacích prostor. V objektu se nachází se rovněž nachází základní sociální zázemí. Objekt byl postavený a je užívaný cca od roku 1960. Objekt je nepodsklepený a má jedno nadzemní podlaží a pultovou střechu. Objekt je za dobu své životnosti převážně v původním technickém stavu se základní technickou údržbou.

Základy jsou betonové, nosná konstrukce je montovaná z prefabrikovaných betonových dílců.. Fasáda je opatřena fasádním nátěrem. Vnitřní omítky jsou stěrkové s malbou. Střecha je sedlová z betonových skořepinových vazníků. Střešní krytina je pravděpodobně živičná. Klempířské

konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu Okna jsou kovová s izolačním dvojsklem. Povrch podlah tvoří především cementový potěr se speciálním nátěrem. Vytápění je pouze lokální v kanceláři Vnitřní dveře jsou dřevěné plné.. Elektroinstalace je světelná i motorová. Vrata jsou posuvná roletová. V sociální části je WC (2 x), kancelář a kuchyňský kout. V objektu je sprcha a umyvadlo. pro ohřev teplé vody slouží elektrický bojler. Rozvod vody je studené a teplé v plastu.

Celkově je objekt v průměrném technickém stavu se základní technickou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m^2]
N,P,	(10,50*10,15)+(7,60*6,60)+(18,50*6,60)+(11,5*6,60) =	354,74

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
N,P,	354,74 m^2	2,80 m	993,27
Součet	**354,74 m^2**		**993,27**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	993,27 / 354,74	= 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	354,74 / 1	= 354,74 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
N,P,	((10,50*10,15)+(7,60*6,60)+(18,50*6,60))*(3,00)	=	836,51 m^3
N.P. vyšší část	(11,50*6,60*5,0)	=	379,50 m^3
Zastřešení	((10,50*10,15)+(7,60*6,60)+(18,50*6,60))*(1,75) /2	=	243,98 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
N,P,	NP	836,51 m^3
N.P. vyšší část	NP	379,50 m^3
Zastřešení	Z	243,98 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 459,99 m^3

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40

3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9386
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1760
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**6 557,16**
Plná cena: 1 459,99 m^3 * 6 557,16 Kč/m^3	=	**9 573 388,03 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 100 = 66,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,0 % / 100)	*	0,340
Objekt č.p. 769 - věcná hodnota	=	**3 254 951,93 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Objekt č.p. 769	=	3 254 951,93 Kč
Nákladové ceny - celkem	**=**	**3 254 951,93 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

K datu ocenění objekt není objekt celý pronajaty. Technický stav nemovitosti je průměrný, ale umožňuje jeho užívání. Jedná se o administrativní část a z části část skladovací. Poslední část nebyla znalci zpřístupněna a nebylo tak možno zjistit technický stav nemovitosti. S ohledem na získané informace je možno úspěšně předpokládat, že část objektu nebude možno pronajmout s ohledem na špatný technický stav. Znalci nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy. Znalec proto provedl analýzu tržního nájemného v daném objektu. Znalec provedl průzkum trhu a níže jsou uvedeny zjištěné ceny nájemného v obdobných prostorách. Obvyklé nájemné bylo stanoveno pomocí porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nájmy obdobných nemovitostí v dané lokalitě a nejbližším okolí.

Pro porovnání obvyklého nájemného byly vybrány nemovitosti se stejným nebo podobným účelem využití (kanceláře) a které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky. Jedná se především o konstrukční typ objektu, technický stav, účel užití, umístění v lokalitě, napojení na inženýrské sítě a dopravní dostupnost.
U skladovací části byla použita porovnávací metoda z objektu bez č.p. na pozemcích 712/11 a č. 712/2. Obvyklé nájemné činí 75,- Kč/m2/měsíc.

Informace o podobných nájmech byly získány jednak z vlastní databáze nemovitostí a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Níže uvádím několik srovnatelných nájmů, které byly zjištěny v nejbližším okolí.

1. Pronájem kancelářských prostor v budově v Dolním Benešově. Jedná se o kancelář v objektu zděné konstrukce v dobrém technickém stavu. Nájem činí 125,- Kč/m2/měsíc.
Koeficient úpravy ceny 0,95
Upravená cena nájmu - 119,- Kč/m2/měsíc

2. Pronájem administrativních prostor v budově zděné konstrukce v Oticích. Prostory jsou ve velmi dobrém technickém stavu ve 2.N.P.. Nájem činí 90,- Kč/m2/měsíc.
Koeficient úpravy ceny 1,15
Upravená cena nájmu - 104,- Kč/m2/měsíc

3. Pronájem kancelářských prostor v objektu budovy společnosti OPTYS v Dolních Životicích. Objekt je zděné konstrukce a v dobrém technickém stavu. Nájem činí 100,- Kč/m2/měsíc
Koeficient úpravy ceny 1,10
Upravená cena nájmu 110,- Kč/m2/měsíc

4. Pronájem kancelářských prostor v administrativní budově v Opavě - Jaktaři. Objekt je patrové zděné konstrukce. Nájem činí 155,- Kč/m2/měsíc.
Koeficient úpravy ceny 0,80
Upravená cena nájmu 124,- Kč/m2/měsíc

S ohledem na technický stav administrativních prostor a s přihlédnutím na jejich umístění v uzavřeném areálu, dobrou dopravní dostupnost, průměrný technický stav s nutností provádění udržovacích technických prací pro jejich provoz, stanovuji obvyklé nájemné administrativních prostor v objektu na částku ve výši : 115,- Kč/m2/měsíc.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: 0,3 %
Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Kanceláře	133,00	1 380,-	15 295,-	183 540,-
Výnosy celkem				183 540,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Sklady	98,00	900,-	7 350,-	88 200,-
Výnosy celkem				88 200,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	271 740,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku: 1 511 279,55 Kč		
- výměra stavebního pozemku: 1 199,00 m^2		
- skutečně zastavěná plocha: 354,00 m^2		
- cena skutečně zastavěné plochy: 446 199,30 Kč		
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	22 309,97 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
271 740,00 * 40 %	-	108 696,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	140 734,03 Kč
Míra kapitalizace 6,50 %	/	6,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**2 165 138,92 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	3 254 951,93 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	2 165 138,92 Kč
Rozdíl	R	=	1 089 813,01 Kč

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

CV + 0.20 R	=	2 383 101,52 Kč
Objekt č.p. 769	**=**	**2 383 101,52 Kč**

4. Přístřešek č. 1

Jedná se o přístřešek kovové konstrukce na pozemku č. 712/1 většinou bez opláštění obvodových stěn. Podlaha je betonová, střecha je pultová. Objekt je ve špatném technickém stavu s vysokým stupněm opotřebení všech konstrukcí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
Přístřešek	16,50*6,00 =	99,00	4,25 m
		99,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	Přístřešek	(16,50*6,00)*(4,25) =	420,75
Obestavěný prostor - celkem:			**420,75 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	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	C	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100

10. Okna	X	100
11. Podlahy	X	100
12. Elektroinstalace	X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					64,80
Koeficient vybavení K_4:					**0,6480**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,6480
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]		**=**	**1 527,98**
Plná cena:	420,75 m^3 * 1 527,98 Kč/m^3	**=**	**642 897,58 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**160 724,39 Kč**
Koeficient pp	*	0,450
Cena stavby CS	**=**	**72 325,98 Kč**
Přístřešek č. 1 - cena zjištěná	**=**	**72 325,98 Kč**

5. Přístřešek č. 2

Jedná se o přístřešek kovové konstrukce na pozemku č. 712/1 většinou bez opláštění obvodových stěn. Podlaha je betonová, střecha je pultová. Objekt je ve špatném technickém stavu s vysokým stupněm opotřebení všech konstrukcí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
Přístřešek	8,0*5,8 =	46,40	5,50 m
		46,40 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	Přístřešek	(8,0*5,8)*(5,50) =	255,20
Obestavěný prostor - celkem:			**255,20 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	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	N	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	N	31,00	100	1,54	47,74
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					112,54
Koeficient vybavení K_4:					**1,1254**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m^3]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,1254
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**2 653,69**
Plná cena: 255,20 m^3 * 2 653,69 Kč/m^3	**=**	**677 221,69 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**169 305,42 Kč**
Koeficient pp	*	0,450
Cena stavby CS	**=**	**76 187,44 Kč**
Přístřešek č. 2 - cena zjištěná	**=**	**76 187,44 Kč**

6. Zpevněné plochy - poz. č. 712/1

Jedná se o zpevněnou plochu s povrchem z asfaltového betonu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1 624,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	360,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	**=**	**1 237,68**
Plná cena: 1 624,00 m^2 * 1 237,68 Kč/m^2	**=**	**2 009 992,32 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 50 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	**602 997,70 Kč**
Koeficient pp	*	0,450
Cena stavby CS	=	**271 348,97 Kč**

Zpevněné plochy - poz. č. 712/1 - cena zjištěná = **271 348,97 Kč**

7. Pozemek č. 711/2

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází část stavby č.p. 769.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,450}$

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,450 = **0,450**

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 801,-	0,450		1 260,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	711/2	149	1 260,45	187 807,05
Stavební pozemek - celkem			149		**187 807,05**

Pozemek č. 711/2 - cena zjištěná celkem = **187 807,05 Kč**

8. Pozemek č. 712/1

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako ostatní plocha - manipulační plocha. Pozemek tvoří zpevněnou plochu s asfaltovým povrchem a tvoří přístup k jednotlivým objektů v uzavřeném skladovacím areálu.

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	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části 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	
II – Možnost komerčního využití a dálnice	1,10

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,880}$

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 – veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	2 801,-	0,880	1,000	2 464,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - manipulační plocha	712/1	1 624	2 464,88	4 002 965,12
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 624		**4 002 965,12**

Pozemek č. 712/1 - cena zjištěná celkem = 4 002 965,12 Kč

9. Pozemek č. 712/3

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází přístřešky kovové konstrukce.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,450}$

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,450 = **0,450**

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 801,-	0,450		1 260,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	712/3	208	1 260,45	262 173,60
Stavební pozemek - celkem			208		**262 173,60**

Pozemek č. 712/3 - cena zjištěná celkem **=** **262 173,60 Kč**

10. Pozemek č. 712/4

Jedná se o pozemek se zpevněným povrchem, který je vedený v druhu jako ostatní plocha - jiná plocha. Na pozemku se nachází parkovací plocha pro osobní vozidla.

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	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části 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	
II – Možnost komerčního využití a dálnice	1,10

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,880}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 801,-	0,880	1,000	2 464,88
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.				2 100,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	712/4	164	2 100,75	344 523,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			164		**344 523,-**

Pozemek č. 712/4 - cena zjištěná celkem = **344 523,- Kč**

11. Pozemek č. 712/10

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako ostatní plocha - manipulační plocha. Plocha má zpevněný povrch a slouží k parkování.

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	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I – Vlivy zvyšující cenu – (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
II – Možnost komerčního využití a dálnice	1,10

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,891}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 801,-	0,891	1,000	2 495,69
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.				2 100,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - manipulační plocha	712/10	412	2 100,75	865 509,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			412		**865 509,-**

Pozemek č. 712/10 - cena zjištěná celkem = 865 509,- Kč

12. Pozemek č. 712/11

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba skladu bez č.p.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,450}$

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,450 = **0,450**

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 801,-	0,450		1 260,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	712/11	197	1 260,45	248 308,65
Stavební pozemek - celkem			197		**248 308,65**

Pozemek č. 712/11 - cena zjištěná celkem = **248 308,65 Kč**

13. Pozemek č. 721/2

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako ostatní plocha - jiná plocha. Pozemek slouží především jako odstavná plocha se zpevněným povrchem.

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	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I – Vlivy zvyšující cenu – (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
II – Možnost komerčního využití a dálnice	0,90

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,729}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 801,-	0,729	1,000	2 041,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	721/2	916	2 041,93	1 870 407,88
Ostatní stavební pozemek - celkem			916		**1 870 407,88**

Pozemek č. 721/2 - cena zjištěná celkem = **1 870 407,88 Kč**

14. Pozemek č. 721/3

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

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,450}$

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,450 = **0,450**

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 801,-	0,450		1 260,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	721/3	645	1 260,45	812 990,25
Stavební pozemek - celkem			645		**812 990,25**

Pozemek č. 721/3 - cena zjištěná celkem = **812 990,25 Kč**

1. Porovnávací hodnota

1.1. Skladovací areál

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1 079,00 m^2
Výměra pozemku:	7 839,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. Skladovací areál č. 1

Lokalita: Opava - Jaktař

Popis: prodeji průmyslový areál s budovou, ul. Přemyslovců, Opava – Jaktař. Celková výměra pozemků je 1.376 m2. Vjezd do areálu je z ulice Přemyslovců. Areál má zpevněnou plochu pro skladování materiálu a parkování vozidel. Budova s obchodními prostory je dvoupodlažní, v přízemí vlevo (1. NP vlevo) se nachází obchodní prostor o celkové podlahové ploše 126 m2, kde se nachází velká prodejní místnost, kancelář, kuchyňka, koupelna, WC, sklad, garáž a kotelna. V dalším podlaží vlevo (2. NP vlevo) o podlahové ploše 146 m2 se nacházejí 4x kanceláře, chodba s kuchyňkou, WC muži, WC ženy a místnost se sprchou. V přízemí vpravo (1. NP vpravo) o podlahové ploše 253 m2 se nachází velký prostor s dílnou, sklad, šatna, WC se sprchou, kotelna a sklad, v současné době je tento prostor využíván jako stolárna. Tato část budovy je částečně podsklepena. Vytápění budovy je zajištěna plynovými kotly. Průmyslový areál je vhodný pro výrobnu nebo obchodní prostory. Areál je napojen na elektrickou energii, obecní vodovod, splaškovou kanalizaci a plyn.

Pozemek: 1 376,00 m^2

Užitná plocha: 525,00 m^2

Zastavěná plocha: 499,00 m^2



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,95
K3 Poloha - Opava	0,95
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - dobrý	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - Opava; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
10 500 000	525,00	20 000	0,99	**19 800**

2. Skladovací areál č. 2

Lokalita: Opava - Milostovice

Popis: Jedná se o prodej haly v Opavě, městské části Milostovice. Jedná se o plechovou nezateplenou halu o zastavěné ploše 928 m2 se světlou výškou 4,45 m. Obsluha haly je přes hlavní posuvná vrata z ulice 9 května, druhé vrata v zadní straně haly (rozměr vrat je 4 m výška, 4,17 m šířka), nebo třetími vraty s rampou na boční

straně haly. V hale je kancelář a kovové regály. Hala bude prodána s pozemkem pod halou a s pozemky vedle haly a za halou. Hala se nachází v plochách pro smíšenou všeobecnou výrobu, se širokou škálou využití od podnikatelských aktivit, výroby, skladů, autoservisů až po velkoobchod, diskontní prodejny, nebo zařízení pro výrobu fotovoltaiky, nebo jiné technologie obnovitelných zdrojů. Hala se nachází necelé 2 km od nově budovaného západního obchvatu Opavy. Milostovice jsou městskou částí Opavy s pravidelnou MHD.

Pozemek: 1 900,00 m^2
Užitná plocha: 928,00 m^2



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - podobná velikost	1,00
K3 Poloha - Milostovice	1,10
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - dobrý	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - kovová hala, horší objekt	1,20

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - podobná velikost; Poloha - Milostovice; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - kovová hala;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 000 000	928,00	8 621	1,38	**11 897**

3. Skladovací areál č. 3

Lokalita: Opava - Jaktař

Popis: Jedná se o komerční objekt na okraji Opavy, v městské části Jaktař, včetně pozemku o výměře 2 965 m2. Lokalita je dle územního plánu vedena jako plochy smíšené obytné – venkovské, což zajišťuje široké možnosti budoucího využití. V současnosti je část objektu využívána jako sklad, další část slouží jako kanceláře a prostory (530 m2) ve 2. NP jsou připraveny k dokončení dle potřeb nového majitele.

Nemovitost prošla rozsáhlou rekonstrukcí: nové vnitřní obvodové zdivo z betonu o tloušťce 30 cm, kvalitní zateplení 20 cm polystyrenu, nové podlahy, nové podlahy ve II NP včetně zateplení a kompletně zhotovené rozvody elektřiny, vody i odpadů, apod. Topení zajišťuje kotel na tuhá paliva v emisní třídě 5. Instalována jsou plastová okna s trojskly, která přispívají k energetické úspornosti a akustickému komfortu.

Objekt je aktuálně částečně pronajat třem subjektům, přičemž větší část prostor využívá sám prodávající – nemovitost tedy nabízí okamžitý výnos i flexibilitu pro vlastní podnikání. Velkou předností je také poloha mimo záplavové území; lokalita nebyla nikdy zasažena povodní.

Pozemek: 2 970,00 m^2
Užitná plocha: 1 100,00 m^2



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - podobná velikost	1,00
K3 Poloha - Opava	0,95
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - dobrý	0,95

K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - podobná velikost; Poloha - Opava; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
26 500 000	1 100,00	24 091	0,94	**22 646**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Skladovací areál č. 1											19 800,-
10 500 000,-	525	20 000,-	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	1,15	1,00	0,99	
2. Skladovací areál č. 2											11 897,-
8 000 000,-	928	8 621,-	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	1,20	1,38	
3. Skladovací areál č. 3											22 646,-
26 500 000,-	1 100	24 091,-	0,95	1,00	0,95	1,00	0,95	1,10	1,00	0,94	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena pomocí porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ stavby, velikost podlahové plochy, účel využití, technický stav nemovitosti , umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a pod.

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

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v posledním sledovaném období.
Po provedeném porovnání s přihlédnutím ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a po vyhodnocení současné situace na realitním trhu a jeho dalšímu předpokládanému vývoji, stanovuji obvyklou cenu nemovitostí uvedených na listu vlastnictví č. 2473 pro k.ú. Kravaře ve Slezsku a to pozemku č. 711/2, č. 711/1 na kterých stojí je stavba č.p. 769, pozemku č. 712/3, jehož součástí je stavba bez č.p., pozemku č. 712/11 a č. 712/2 na kterých stojí stavba bez č.p., pozemku č. 721/3 jehož součástí je stavba bez č.p., pozemků č. 712/1, č. 712/4, č. 712/10 a č. 721/2 na celkovou částku ve výši **: 19 500 000 ,- Kč.**

Minimální jednotková porovnávací cena	11 897 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 114 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	22 646 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**18 114 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 079,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**19 545 006 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt bez č.p. na poz. č. 712/2 a č. 712/11 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	4 582 627,- Kč
2. Objekt bez č.p. na pozemku č. 721/3 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	16 500 448,- Kč
3. Objekt č.p. 769	2 383 102,- Kč
4. Přístřešek č. 1	72 326,- Kč
5. Přístřešek č. 2	76 187,- Kč
6. Zpevněné plochy - poz. č. 712/1	271 349,- Kč
7. Pozemek č. 711/2	187 807,- Kč
8. Pozemek č. 712/1	4 002 965,- Kč
9. Pozemek č. 712/3	262 174,- Kč
10. Pozemek č. 712/4	344 523,- Kč
11. Pozemek č. 712/10	865 509,- Kč
12. Pozemek č. 712/11	248 309,- Kč
13. Pozemek č. 721/2	1 870 408,- Kč
14. Pozemek č. 721/3	812 990,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **32 480 724,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **32 480 720,- Kč**

slovy: Třicet dva milionů čtyři sta osmdesát tisíc sedm set dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **32 480 720 Kč**

slovy: Třicet dva milionů čtyři sta osmdesát tisíc sedm set dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Skladovací areál	19 545 006,- Kč

Porovnávací hodnota **19 545 006 Kč**

Obvyklá cena **19 500 000 Kč**

slovy: Devatenáct milionů pět set tisíc Kč

Silné stránky

+ velmi dobrá dopravní dostupnost vč. kamiónové dopravy
+ výhodná poloha areálu

Slabé stránky

- většina objektů v průměrném technickém stavu s vysokým stupněm technického a morálního opotřebení
- rozdílně vlastnictví objektů a pozemků (v majetku MÚ Kravaře)
- energetická náročnost všech objektů (bez zateplení)
- nejasné vedení a vlastnictví inženýrských sítí v objektu areálu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení konečné ceny bylo znalcem zjištěno, že trh s podobnými nemovitostmi v dané lokalitě existuje v omezené míře a znalci se podařilo zjistit dostatečně odpovídající počet uskutečněných převodů obdobných nemovitostí nebo obchodních nabídek.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena.

Pro porovnání byly proto vybrány nemovitosti z nabídky realitní agentury působící v regionu ve sledovaném čase a období.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalec při stanovení tržní hodnoty nemovitosti použil několik oceňovacích metod (metoda nákladová, výnosová metoda). Každá z použitých metod má své přednosti a nevýhody. Z tohoto důvodů znalec provedl podrobnou analýzu nemovitosti. Pro hodnocení byla zvolena strategická SWOT analýza.

- Silné stránky

- areál s možností komerčního využití
- velmi dobrá dopravní dostupnost
- areál v zastavěné části obce
- množnost dalšího rozvoje a modernizace

- Slabé stránky

- energeticky náročné objekty
- vyšší stupeň technického opotřebení většiny objektů
- nutnost rekonstrukce

- Příležitosti

- stabilizované místo z hlediska další výstavby
- poměrně atraktivní místo z hlediska účelu využití areálu
- rozvojové možnosti při rekonstrukci a modernizaci areálu

- Hrozby

- nejasná situace ohledně vedení inženýrských sítí v areálu
- rozdílné vlastnictví pozemků pod objektem bez č.p. na poz. č.712/1 a č. 712/1 a č.p. 769

Znalec provedl důkladnou kontrolu realitního trhu, ale bylo zjištěno, že nemovitosti tohoto typu jsou velmi atypické a nejsou v daném místě a ve hledaném čase předmětem obchodování.

Z tohoto důvodu znalec volil použil kombinaci výnosové metody a nákladové metody.

Výsledkem a závěrem těchto použitých metod (Metoda administrativní ceny, kombinace nákladové a výnosové metody) je stanovená konečná tržní hodnota nemovitosti (obvyklá cena), která je uvedena v tomto znaleckém posudku. Znalec poté provedl závěrečnou analýzu všech získaných údajů a po zvážení celkové situace na realitním trhu stanovil celkovou tržní hodnotu nemovitosti.

Při stanovení konečné ceny nemovitosti bylo rovněž znalcem přihlédnuto k aktuální situaci na realitním trhu, kdy nemovitosti tohoto typu existuje v omezené míře. V tomto případě se jedná především o stavbu s komerčním využitím v průměrném technickém stavu s určitou garantovanou mírou výnosnosti. Objekt nabízí další rozvojové možnosti při rekonstrukci a modernizaci.

5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě Usnesení Okresního soudu v Opavě č.j. 20 D 1036/2025-1918 ze dne 16.3.2026 a Usnesení Okresního soudu v Opavě č.j. 20 D 1036/2025-3129 ze dne 12.5.2026 je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně pozemku č. 711/2, č. 711/1 na kterých stojí je stavba č.p. 769, pozemku č. 712/3, jehož součástí je stavba bez č.p., pozemku č. 712/11 a č. 712/2 na kterých stojí stavba bez č.p., pozemku č. 721/3 jehož součástí je stavba bez č.p., pozemků č. 712/1, č. 712/4, č. 712/10 a č. 721/2. Pozemky se nachází v katastrálním území Kravaře ve Slezsku v obci Kravaře v okrese Opava.
Pozemky se nachází v katastrálním území Kravaře ve Slezsku v obci Kravaře v okrese Opava.

Obvyklá cena	**19 500 000 Kč**
slovy: Devatenáct milionů pět set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nebyl umožněn vstup do části objektu č.p. 769 za účelem zjištění technického stavu. Rovněž se nepodařilo dohledat vedení inženýrských sítí, které případně prochází přes areál.
Informace o výše nájemného se nepodařilo spolehlivě ověřit. Dle sdělení nájemců jsou předmětem nájmu i pozemky č. 712/10, č. 712/1 a č. 712/4. Přesná výše nájmu za tyto pozemky nebyla zjištěna.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1
List vlastnictví č. 2473 pro k.ú. Kravaře ve Slezsku	1
List vlastnictví č. 2473 - str. 2	1
List vlastnictví č. 2473 - str. 3	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotografie	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1767/24/26.

Ve Vratimově - Horní Datyni 28.7.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425
739 32 Vratimov - Horní Datyně

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1767/24/26

	počet stran A4 v příloze:
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1
List vlastnictví č. 2473 pro k.ú. Kravaře ve Slezsku	1
List vlastnictví č. 2473 - str. 2	1
List vlastnictví č. 2473 - str. 3	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotografie	1

Povodňová mapa ze serveru Intermap

Zpráva o nebezpečí povodně

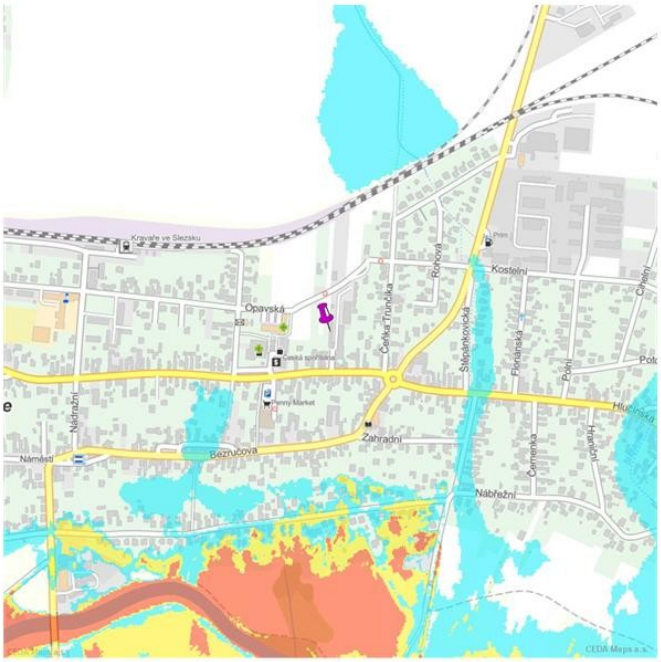
Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj:	Moravskoslezský	**Katastrální území:**	Kravaře ve Slezsku [674231]
Okres:	Opava	**Parcelní číslo:**	711/2
Obec:	Kravaře		

Riziková zóna

Zóna 1	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezp
povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 11.8.2026

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 20 D 1036/2025 pro FOLTAN a spol.

Okres: CZ0805 Opava
Obec: 507580 Kravaře

Kat.území: 674231 Kravaře ve Slezsku
List vlastnictví: 2473

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* — *Identifikátor* — *Podíl*

Vlastnické právo
Rybka David Bc., Poštovní 3182/6a, 74721 Kravaře — 741230/5439

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
711/2	149	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Kravaře, č.p. 769, obč.vyb.				
712/1	1624	ostatní plocha	manipulační plocha	
712/3	208	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 712/3				
712/4	164	ostatní plocha	jiná plocha	
712/10	412	ostatní plocha	manipulační plocha	
712/11	197	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.				
721/2	916	ostatní plocha	jiná plocha	
721/3	645	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 721/3				
4581	3524	orná půda		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby / Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Kravaře, č.p. 769	obč.vyb.	711/1, LV 2834 711/2	
bez čp/če	jiná st.	712/2, LV 2834 712/11	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní
pohledávka ve výši 13 300 000 Kč
budoucí pohledávky až do celkové výše 30 000 000 Kč do 31.12.2035
Oprávnění pro
FEROFIN s.r.o., Palisova 1224/8, Kylešovice, 74706
Opava, RČ/IČO: 25833944
Povinnost k
Parcela: 711/2, Parcela: 712/1, Parcela: 712/10, Parcela: 712/11, Parcela:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2026 08:35:02*

Okres: CZ0805 Opava Obec: 507580 Kravaře

Kat.území: 674231 Kravaře ve Slezsku List vlastnictví: 2473

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
712/3, Parcela: 712/4, Parcela: 721/2, Parcela: 721/3
Stavba: bez čp/če na parc. 712/2, 712/11, Stavba: Kravaře, č.p. 769

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 07/02/2023/B ze dne 14.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2023 09:25:15. Zápis proveden dne 08.03.2023.
V-1301/2023-806

Pořadí k 15.02.2023 09:25

o Zákaz zcizení a zatížení
po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro
FEROFIN s.r.o., Palisova 1224/8, Kylešovice, 74706
Opava, RČ/IČO: 25833944

Povinnost k
Parcela: 711/2, Parcela: 712/1, Parcela: 712/10, Parcela: 712/11, Parcela: 712/3, Parcela: 712/4, Parcela: 721/2, Parcela: 721/3
Stavba: bez čp/če na parc. 712/2, 712/11, Stavba: Kravaře, č.p. 769

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 07/02/2023/B ze dne 14.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2023 09:25:15. Zápis proveden dne 08.03.2023.
V-1301/2023-806

Pořadí k 15.02.2023 09:25

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro
Investcrown s.r.o., Siemensova 2717/4, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k
Parcela: 4581, Parcela: 711/2, Parcela: 712/1, Parcela: 712/10, Parcela: 712/11, Parcela: 712/3, Parcela: 712/4, Parcela: 721/2, Parcela: 721/3
Stavba: bez čp/če na parc. 712/2, 712/11, Stavba: Kravaře, č.p. 769

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Praha 4,JUDr. et.PhDr. Jiří Leskovjan,LL.M. 189 EX-2166/2025 -16 ze dne 24.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2025 20:09:30. Zápis proveden dne 25.03.2025; uloženo na prac. Třinec
Z-850/2025-832

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
dne 12.05.2025

Oprávnění pro
Investcrown s.r.o., Siemensova 2717/4, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k
Parcela: 4581, Parcela: 711/2, Parcela: 712/1, Parcela: 712/10, Parcela: 712/11, Parcela: 712/3, Parcela: 712/4, Parcela: 721/2, Parcela: 721/3
Stavba: bez čp/če na parc. 712/2, 712/11, Stavba: Kravaře, č.p. 769

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2026 08:35:02*

Okres: CZ0805 Opava
Obec: 507580 Kravaře
Kat.území: 674231 Kravaře ve Slezsku
List vlastnictví: 2473

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

zástavního práva Exekutorský úřad Praha 4,JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan,LL.M. 189 Ex-3636/2025 -17 ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 20:33:35. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Ostrava
Z-3260/2025-807

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v zemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-443263/2017 Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, pobočka Opava ze dne 18.12.2018. Právní moc ke dni 02.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2018 10:39:12. Zápis proveden dne 17.01.2019.
  Z-4306/2018-806
  Pro: Rybka David Bc., Poštovní 3182/6a, 74721 Kravaře *RČ/IČO:* 741230/5439
- Smlouva kupní ze dne 29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2023 11:14:53. Zápis proveden dne 28.02.2023.
  V-1090/2023-806
  Pro: Rybka David Bc., Poštovní 3182/6a, 74721 Kravaře *RČ/IČO:* 741230/5439
- Smlouva kupní ze dne 03.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2023 14:27:41. Zápis proveden dne 28.02.2023.
  V-1074/2023-806
  Pro: Rybka David Bc., Poštovní 3182/6a, 74721 Kravaře *RČ/IČO:* 741230/5439

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
4581	55800	3524

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

Vyhotoveno: 10.03.2026 08:55:48

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.


1.05.26 23:12
Nahlížení do katastru nemovitostí (standard)
Nahlížení do KN
Adresa
KM
Opavská
Čelda Trnčka
zdrav.
a soc. zař.
0 10 20 40 50 m
893 (level 13)
Y: 488585.73 | X: 1088972.27 | Načítání dokončeno 43 ms
Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete v nápovědě (PDF). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.
Powered by GEOVAP
https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1698647806&MarQParamCount=1
1/1





