

Znalecký posudek č. 351-03/22

Znalec:



Obor zpracovaného znaleckého posudku :
Odvětví zpracovaného znaleckého posudku:

Ekonomika
Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel:

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

Příjemce (zasílací adresa):

Magistrát Města Ostravy
Prokešovo nám.1803/8
729 30 Ostrava – Moravská Ostrava
IČO: 00845451

Objednávka č.:

0174/2022/OM/3

Předmět: určení ceny obvyklé nemovité věci – pozemku parc.č. 1013/54, jehož součástí je stavba č.p.2691, objekt občanské vybavenosti, včetně částí „a“ a „b“ pozemku parc.č. 1013/123, oddělených na základě geometrického plánu č. 6304-406/2021 a sloučených s pozemkem parc.č.1013/54 a částí pozemku parc.č. 1013/123, oddělené na základě geometrického plánu č.6304-406/2021 jako pozemek parc.č.1013/125 včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 2577 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Posudek zpracován ke dni:

03.01.2022

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum:

14.01.2022

Počet stran posudku:

66

Seznam příloh:

Příloha č. 1
Příloha č. 2
Příloha č. 3
Příloha č. 4

- Výpis z KN LV 2577
- Kopie katastrální mapy
- Geometrický plán
- Fotodokumentace

A. Zadání

1. Účel posudku

Účelem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro prodej nemovitých věcí.

2. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení ceny obvyklé nemovité věci – pozemku parc.č. 1013/54, jehož součástí je stavba č.p.2691, objekt občanské vybavenosti, včetně částí „a“ a „b“ pozemku parc.č. 1013/123, oddělených na základě geometrického plánu č. 6304-406/2021 a sloučených s pozemkem parc.č.1013/54 a části pozemku parc.č. 1013/123, oddělené na základě geometrického plánu č.6304-406/2021 jako pozemek parc.č.1013/125 včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 2577 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

3. Sdělení

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

Ceny ve znaleckém posudku budou určeny bez DPH.

B. Výčet podkladů

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitostí, zaměření a fotodokumentace (*viz. příloha č.4*) byla znalcem provedena v rozsahu potřebném pro ocenění nemovitých věcí dne 18.11.2021, za přítomnosti zástupce vlastníka objektu SMO.

2. Podklady pro vypracování posudku

Podklady vztahující se k oceňované nemovité věci:

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený k datu 15.11.2021 Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – dálkovým přístupem LV 2577 (*viz příloha č.1*)
- Kopie katastrální mapy nemovitostí vyhotovená k datu 12.01.2022 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz (*viz příloha č.2*)
- Geometrický plán č. 6304-406/2021 - návrh zhotovený GESPO v.o.s. (GP) (*viz příloha č.3*)
- Vyjádření OVaK k existenci zařízení v provozování společnosti z 10.11.2021
- Vyjádření vlastníků sítí o existenci sítí a zařízení v jejich správě (ČEZ Distribuce, CETIN, OVANET, PODA, TMobile, TelcoPro, VEOLIA Energie, Ostravské komunikace, Diamo, OKD.)
- Smlouvy o zřízení věcného břemene včetně geometrických plánů zapsaných v KN

Literatura a veřejně dostupné podklady:

- BRADÁČ, POLÁK : **Úřední oceňování majetku 2022**, CERM Brno, 2022
- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: **Soudní inženýrství**, CERM Brno, 1999
- BRADÁČ A. a kol.: **Teorie oceňování nemovitostí**, CERM Brno, 2001
- BRADÁČ A. a kol.: **Věcná břemena od A do Z**, LINDE Praha, 2009
- Oceňovací program NEM Express AC firmy PLUTO-OLT spol. s r.o.
- <http://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
- <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- <http://gisova.ostrava.cz/>
- <https://smlouvy.gov.cz/>
- Územní plán města Ostravy
- Cenová mapa č.22 stavebních pozemků města Ostravy
- Zákon 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., vyhlášky č.488/2020 Sb. a vyhlášky č.424/2021 Sb.

Cenové údaje pro určení ceny porovnáním:

- Cenové údaje z KN:

č.řízení v KN V- 14400/2021-807	č.řízení v KN V- 23422/2021-807
č.řízení v KN V- 14980/2021-807	č.řízení v KN V- 16910/2021-807
č.řízení v KN V- 12870/2021-807	č.řízení v KN V- 2453/2021-807
č.řízení v KN V- 16399/2021-807	č.řízení v KN V- 15590/2017-807
č.řízení v KN V- 9796/2021-807	č.řízení v KN V- 325/2021-807
č.řízení v KN V- 10438/2021-807	č.řízení v KN V- 16326/2021-807

C. Nález

1. Identifikační údaje

Okres:	CZ0806	Ostrava - město
Obec:	554821	Ostrava
Kat. území:	713520	Moravská Ostrava

2. Vlastnické právo

LV 2577: vlastnické právo:
Statutární město Ostrava
Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Omezení vlastnického práva:

Zástavní práva - podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1), nejsou k oceňované nemovité věci zřízena zástavní práva.

Věcná břemena – podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1), jsou k oceňovaným nemovitým věcem zřízena tato věcná břemena, která se dotýkají oceňovaných částí a to:

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení telekomunikačního vedení, s oprávněním pro GTS Czech s.r.o.(nyní T-Mobile Czech Republic)
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení s oprávněním pro OVANET a.s.

dále se na pozemku parc.č.1013/123 nachází tato věcná břemena, která, dle značení v jednotlivých geometrických plánech se nedotýkají oceňovaných částí pozemku:

- Věcné břemeno vedení a provozování kabelového vedení kVN, s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s provozem, opravami, údržbou a odstraňováním, s oprávněním pro ČEZ Distribuce a.s.
- Věcné břemeno vedení, provozování, údržby, oprav a odstraňování podzemní sítě elektronických komunikací, s oprávněním pro PODA a.s.

3. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je pozemku parc.č. 1013/54, jehož součástí je stavba č.p.2691, objekt občanské vybavenosti, včetně částí „a“ a „b“ pozemku parc.č. 1013/123, oddělených na základě geometrického plánu č. 6304-406/2021 a sloučených s pozemkem parc.č.1013/54 a části pozemku parc.č. 1013/123, oddělené na základě geometrického plánu č.6304-406/2021 jako pozemek parc.č.1013/125 včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 2577 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Ostrava je statutárním městem.

V místě se oceňované nemovité věci nachází v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, v centru části Moravská Ostrava, a to na ulici Ostrčilova. Okolní zástavbu tvoří jak objekty občanské vybavenosti (základní škola, Diagnostické centrum – městská poliklinika), administrativní objekty (budova magistrátu, Asental bussines centre), tak i bytové domy.

V cenové mapě č.22, stavebních pozemků města Ostravy, se pozemky nachází v ploše, která je oceněna cenou 1 800 Kč/m².

Dle platného územního plánu se pozemky nachází v ploše „Bydlení v bytových domech“, které slouží bydlení v bytových domech v blokové a sídlištní zástavbě městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní převážně bytovou zástavbou o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Hlavní využití pro bytové domy. Přípustné využití dále pro základní občanské vybavení (kromě zařízení obchodu) do 2 000 m² zastavěné plochy (v případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m²) - např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí, z toho zastavitelná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m². Dále pak dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště a hromadné podzemní a nadzemní garáže pro osobní automobily, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod., technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, rozvodny, telekomunikační zařízení, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery pro komunální odpad, veřejné prostory, plochy zeleně a vodní plochy. Podmíněně přípustné využití pro občanské vybavení (kromě zařízení obchodu) přesahující 2 000 m² zastavěné plochy, maximálně však do 3 000 m² zastavěné plochy (v případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 3000 m²) např.: zařízení obchodu, služeb, veřejné správy, administrativní, vzdělávací, ubytovací, sociální, sportovní a volnočasová, společenská, kulturní, církevní, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m².



- **Pozemek parc.č. 1013/54, včetně částí „a“ a „b“ p.p.č.1013/123**

Pozemek parc.č. 1013/54 je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek má rovinatý charakter s možností napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup k pozemku z místních komunikací. Celková výměra pozemku činí 632 m². Součástí oceňovaného pozemku je stavba č.p. 2691, objekt občanské vybavenosti. Na částech „a“ a „b“ pozemku parc.č.1013/123, se dále nachází venkovní úpravy – sjezdy vč. opěrných zídek, k bývalým garážím v 1.PP objektu se zazděnými vratovými otvory, již neužívané spolu se stavbou, v současné době užívané pouze k parkování, které jsou součástí oceňovaných částí pozemku. V cenové mapě č.22, stavebních pozemků města Ostravy, se pozemek parc.č. 1013/54 nachází v ploše, která je oceněna cenou 1 800 Kč/m². V částech „a“ a „b“ pozemku parc.č.1012/123, nebo v jejich blízkosti se nacházejí sítě těchto správců sítí: ČEZ Distribuce, Cetin, Veolia Energie, Ostravské vodovody a kanalizace (vodovodní řad i kanalizační stoka DN300), Ovanet, PODA, T-Mobile, Vodafone, O2 Česká republika

- **Stavba č.p. 2691, občanská vybavenost**

Zastavěná plocha objektu:	356,21 m ²
Plocha předložených schodišť a rampy:	41,64 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	8 466,37 m ²
Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží:	7 827,67 m ²
Celková zastavěná plocha všech nadzemních podlaží ZPP:	7 869,31 m ²
Celkový obestavěný prostor objektu:	24 231,43 m ³
Opotřebení stavby:	66,2 %

(Výpočet viz cena zjištěná)

Jedná se o nejvyšší ostravský dům a třetí nejvyšší ostravskou stavbu objekt Výška stavby je v literatuře udávána jako 68 m, nicméně není to výška nad úroveň terénu. Dům sestává ze dvou podzemních podlaží (PP) a z 22 podlaží nadzemních (NP). Jeho stavba probíhala v letech 1965–1968. Zpočátku sloužil původnímu účelu – jako bytový dům, avšak brzy začalo do bytů zatékat, proto v letech 1976–1978 proběhla rekonstrukce, po níž se začala budova užívat jako kancelářský objekt. Od roku 2013 je celý mrakodrap opuštěný a nepřístupný kvůli nevyhovujícím protipožárním opatřením a dalším technickým problémům, jako například znatelné výkyvy ve větru, nemožnost hasebního zásahu ve vyšších patrech a nevyhovující tepelně technické vlastnosti stávajícího obvodového pláště, zhotoveného mimo jiné z dílů s obsahem azbestové složky. Stavba, vzhledem ke svému stavebně-technickému stavu nemá zpracován Průkaz energetické náročnosti budovy. V tomto znaleckém posudku proto nebudou vyjmenovávány všechny zjištěné poruchy staveb, pouze ty nejzávažnější, které mají vliv na obvyklou cenu nemovité věci. Přestože budova byla rekolaudována jako budova administrativní, stále svým uspořádáním více odpovídá spíše původnímu účelu – bytovému domu.

Ve 2. PP se nacházejí suterénní místnosti odvětrávané vzduchotechnickým potrubím do fasády v úrovni 1.PP. V místnostech se nachází pouze rozvody nn a pod stropem ležatá kanalizace objektu. 2.PP je přístupné pouze schodištěm z 1.NP.

V 1.PP, původně navrženém jako garážové prostory objektu jsou provedeny ostatní rozvody vody a tepla. Garážová vrata jsou patrná pouze z vnitřní strany obvodové zdi – vnější část je obezděna, z bezpečnostních důvodů. 1.PP se dále nachází rozvodna OVANETu (umístěná v samostatném zařízení). Vstup do 1.PP pouze z ulice (v současnosti funkční dvoje dveře).

V 1.NP se nachází vstupní prostory objektu, objekt je přístupný předloženými schodišti ze dvou stran. Vstup ze západní strany je doplněn železobetonovou rampou, která je umístěna na pozemku parc.č. 1013/45. Hlavní vstup – z východní strany objektu je doplněn vstupní halou s vrátnicí a dalšími několika místnostmi určenými k užívání občanskou vybaveností a službami, kde v jedné z místností je stále část vnitřního vybavení – kuchyňská linka. V 1.NP se dále

nachází sociální zařízení – několik místností WC s umyvadly. Rovněž se zde nachází samostatná místnost – rozvodna NN. Obvodový plášť 1.NP sestává s výjimkou několika meziokenních pilířů, parapetů a části obvodové zdi u západního vstupu, z ocelovo-hliníkových oken. V objektu jsou rovněž umístěny dva výtahy (1.PP -21.NP) a schodiště.

Ve 2.-7.NP se nachází původní 4 „byty“ o velikosti 3+1, se samostatným WC a koupelnou, přičemž v každém z nich se nachází buď vestavěná skříň anebo komora.

V 8.NP se nachází 4 „byty o velikosti 1+1 se samostatným WC, koupelnou a s komorou a dvě společné místnosti s přístupem do lodžie po celé délce východního a západního průčelí, která je rovněž přístupná z přilehlých bytů.

V 9.-21.NP se v každém podlaží nachází 4 „byty“ 2+1 se samostatným WC, koupelnou a buď s komorou nebo vestavěnou skříní a 2 „byty“ 1+kk, s koupelnou společnou s WC.

Ve 22.NP, které svým uspořádáním odpovídá 8.NP, se dále nachází strojovny výtahu, 4 „byty“ 1+1 a společné prostory, ze kterých, rovněž jako z bytů je přístupná lodžie po celé délce východní a západní fasády. Střeška objektu je přístupná čtyřmi pevnými žebříky z lodžie.

Celkový přehled „bytů“ a nebytových prostor

Podlaží:	2.PP	1.PP	1.NP	2.-7.NP	8.NP	9.-21.NP	22.NP	celkem
Nebytové prostory	X	garáž	4	X	2	X	2	garáž+8
Byty 1+kk	X	X	X	X	4	26	X	30
Byty 1+1	X	X	X	X	X	X	4	4
Byty 2+1	X	X	X	X	X	52	X	52
Byty 3+1	X	X	X	24	X	X	X	24

V technologické místnosti objektu se nachází:

- technologická skříň;
- převaděč EZS pro MPO pro pásmo 400 MHz;
- převaděč EPS pro HZS pro pásmo 400 MHz;
- Koaxiální rozvody EZS a EPS vedou přes celý objekt od střešní antény až do suterénu;
- na střeše objektu se nachází anténní systém pro převaděče včetně koaxiální kabeláže

vše v majetku města, zařízení musí nový vlastník strpět a nesmí být ani po dobu rekonstrukce odpojeno. Je napojeno přímo na pult centrální ostrahy HZS a MPO.

Celkový popis:

Základy jsou provedeny jako pásy a patky z monolitického železobetonu s hydroizolací. V prostorách podzemních podlaží nebyly patrné stopy nadměrného zatékání či vztlínající zemní vlhkosti na obvodových stěnách. Nosnou konstrukci tvoří železobetonová skeletová konstrukce s monolitickým, železobetonovým jádrem. Vnitřní svislé konstrukce, obvodové konstrukce podzemních podlaží a malá část obvodových zdí nadzemních podlaží jsou zděné z cihel, obvodový plášť tvoří sendvičová montovaná konstrukce, s nedostatečnou tepelnou izolací, obsahující dle informací azbestové stopy. V železobetonovém monolitickém jádru je umístěno betonové schodiště s ocelovým rámem a dva výtahy o nosnosti 630 a 1000 kg, v současnosti bez prováděné údržby a revizí. Zastřešení objektu je provedeno plochou střechou s povlakovou asfaltovou krytinou. Na střeše je mimo dalších bezpečnostních prvků umístěna i poplachová siréna HZS a výdechy vzduchotechnického potrubí z průběžných instalačních šachet. Instalační šachty jsou pak přístupné samostatně z každého bytu. Okna objektu jsou v 1.PP ocelová, jednoduchá. V 1.NP jsou okna i vstupní dveře ocelovo-hliníkové, rovněž jako okna společných místností s lodžii v 8.NP. Okna v ostatních místnostech a podlažích jsou původní dřevěná zdvojená. Dveře jsou v nadzemních podlažích dřevěné, až na výjimky původní. Dveře v podzemních podlažích jsou pak ocelové. Podlahy v podzemních podlažích betonové, ve větší části 1.NP, v sociálních zařízeních a na chodbách jsou provedeny keramické dlažby. V místnostech dalších podlažích jsou buď původní PVC krytiny, případně textilní krytiny. Obklady

jsou provedeny v místnostech sociálních zařízení a v místnostech, kde byly původně kuchyně. Vytápění i rozvody TUV, včetně cirkulačního potrubí, jsou vedeny z výměňkové stanice v 1.PP. Radiátory jsou žebrové, ocelové. Elektroinstalace byla pravděpodobně historicky provedena třífázová (připojení sporáků v kuchyních), nyní je část elektrorozvodů mimo provoz, většina rozvodů instalací je ve velmi špatném stavu, jsou původní. Vstup do objektu – 1.PP a 1.NP je zabezpečen EZS, které je, shodně s jinými stavbami města napojeno na pult MPO. Dále byly zjištěny pozůstatky minoritního vybavení – klimatizační jednotky a EZS v jednotlivých „bytech“. V celém objektu se nachází velké množství protipožárního vybavení – suchovody, hydranty, hasicí přístroje.

Technický stav: Stav železobetonových nosných konstrukcí dobrý, Většina prvků krátkodobé životnosti je původních. V objektu byl v roce 2020 (dle informací zástupce vlastníka) prováděn podrobný stavebně – technický průzkum, jehož výsledky však nebyly znalci poskytnuty. O stavebně technickém stavu budovy je proto uvažováno na základě provedené prohlídky – některé závěry proto nemusí být s podrobně provedeným stavebně-technickým průzkumem shodné. Bylo dále zjištěno, že obvodový plášť, kromě toho, že neplní dostatečnou tepelně izolační funkci, na mnoha místech neplní ani funkci hydroizolační – do objektu zatéká i obvodovým pláštěm. Vzhledem k tomu, že v některých místnostech „chyběly“ vnitřní krycí lišty obvodového pláště, byla zjištěna rovněž existence tepelných mostů, kdy se v některých místech nenachází ani ta nedostatečná vrstva tepelné izolace. Problémy vykazují rovněž vnitřní cihelné příčky – v některých podlažích se boulí a praskají. V oblasti lodžii v 8.NP bylo v minulosti řešeno vniknutí holubů do objektu. Ti zde dlouhodobě hnízdili, podlahy místností, kde se ptactvo pohybovalo, byly pokryty několika tunami trusu a uhynulých zvířat, stopy této situace jsou v místnostech patrné i po jejich vyklizení. Střecha je v současné době ve velmi špatném stavu. Jeden či několik střešních svodů je nejspíše ucpaných uhynulými holubami – voda ze střechy neodtéká, hydroizolace ve špatném stavu, neplní svou funkci a do objektu dlouhodobě zatéká. Strop 22. NP je kompletně zavlhlý, podmáčený, místy kape voda. Stěny jsou rovněž vlhké, na některých je patrná plíseň, dřevěné konstrukce bobtnají, ocelové konstrukce korodují.

Stáří: Objekt byl postaven cca v roce 1968 (stáří k datu ocenění je uvažováno 54 let, většina konstrukčních prvků krátkodobé životnosti je původních).

Objekt je napojen na přívod vody (pro podlaží 9-22 vysokotlaký), kanalizaci, elektrické energie (má svou vlastní rozvodnu v 1.PP) a tepla (Veolia energie), nicméně v současné době je v objektu funkční pouze přípojka elektrické energie. Objekt není v současné době vytápěn ani temperován.

Příslušenstvím stavby jsou **všechny stávající přípojky inženýrských sítí**, ve vlastnictví vlastníka stavby:

- přípojky kanalizace zahrnutá do ocenění svou délkou na pozemku parc.č.1013/123;
- přípojka vody, a to jak běžného vodovodního řadu tak i vysokotlaké vody, v délce od zařízení správce vodovodních řadů OVaK na zvýšení tlaku ve vodovodním řadu. Zařízení ve správě OVaK je umístěno v objektu bez čp/če, který je součástí pozemku parc.č. 1013/98;
- přípojka elektrické energie ke stavbě, a to od náhradního zdroje elektrické energie, včetně zhodnocení stavu náhradního zdroje. (Náhradní zdroj je umístěn rovněž v objektu bez čp/če, který je součástí pozemku parc.č. 1013/98) popis viz str.9ZP;

ostatní přípojky, které netvoří příslušenství stavby:

- přípojka NN je mimo stavbu č.p.2691 ve vlastnictví spol. ČEZ Distribuce, až po rozvodnou skříň umístěnou na fasádě objektu;
- přípojka tepla spol. Veolia Energie je mimo stavbu č.p. 2691 ve vlastnictví Veolia Energie, a to až po napojení vnitřních rozvodů přes měřiče na přívodním potrubím a odečet na zpátečce;

- přípojka telekomunikační společnosti Cetin je mimo stavbu č.p.2691 ve vlastnictví spol Cetin, až po přípojovací skříň umístěnou na fasádě objektu;
- přípojka telekomunikační společnosti TMobile je mimo stavbu č.p.2691 ve vlastnictví spol TMobile, až po připojení uvnitř objektu;
- přípojka telekomunikační společnosti Ovanet je mimo stavbu č.p.2691 ve vlastnictví spol Ovanet, až po připojení uvnitř objektu – v 1.PP samostatné bezúdržbové zařízení;

Technický popis a zhodnocení náhradního zdroje

V rámci stavby bez čp/če na p.p.č. 1013/98 (LV1992, vlastník Veolia Energie), je v samostatném prostoru, strojovně DA, instalován centrální náhradní zdroj el. energie - el. zdrojové soustrojí s dieslovým motorem AC400V, o výkonu 80kVA/64kW. Jedná se o komplexní technologické zařízení výrobce ČKD Praha, r.v. 1989.

Náhradní zdroj sestává ze zařízení:

- el zdrojové soustrojí (el. generátor + dieselmotor)
- el příslušenství, tj. rozvaděč automatiky startu a převzetí zátěže ATR
- naftové hospodářství (provozní nádrž, potrubní rozvody, ruční křídlové dopravní čerpadlo nafty).

Náhradní zdroj v objektu slouží k napájení nouzového osvětlení a dalších zařízení v případě výpadku/ přerušení dodávky el. energie z distribuční sítě. Zařízení je technicky a morálně zastaralé, již neodpovídající současně platným technickým normám a souvisejícím, zejména požárně bezpečnostním předpisům.

Pro daný účel může sloužit pouze do doby nejbližší rekonstrukce objektu. Zařízení se již řadu let nevyrábí, náhradní díly lze získat pouze z vyřazených strojů. Obvyklá cena tohoto zařízení, vzhledem k jeho technickému stavu, stáří 32 let (předpokládaná životnost zařízení 20-30 let) a možnostem jakéhokoliv dalšího využití, je nulová.

• Pozemek parc.č. 1013/125

Pozemek parc.č. 1013/125 bude v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Pozemek má rovinný charakter, s možností napojení na všechny inženýrské sítě. Pozemek by měl být, dle informace zadavatele posudku použit ke stavbě parkovacího domu. Na pozemku se nachází kromě zeleně i komunikace – a to parkoviště (postaveno cca 2006), které je součástí pozemku. Trvalé porosty nacházející se na pozemku – viz. samostatný přehled níže, pro účel ocenění je uvažováno s přehledem uvedeným na stránkách www.stromypodkontrolou.cz. Pozemek je užíván jako veřejné prostranství a ostatní místní komunikace – plochy pro parkování. Celková výměra pozemku činí 1653 m².

Na pozemku se nachází telekomunikační vedení spol. CETIN, podzemní teplovodní vedení spol. VEOLIA Energie ČR, potrubí kanalizace DN 200 ve správě městského obvodu (odkanalizování parkoviště) a na hranici pozemku vodovodní řad VTL DN 100, spol. OVaK. (je připravována rekonstrukce a změna polohy vodovodního řadu). Dále zde, rovněž na hranici pozemku, prochází podzemní kabelové vedení NN pro veřejné osvětlení – ve správě spol. Ostravské komunikace. Předmětem ocenění je také část veřejného osvětlení, a to sloupy č. 36 a č. 37, včetně samostatné části podzemního kabelového vedení NN, veřejné osvětlení bylo postaveno spolu s parkovištěm, stáří 16 let.

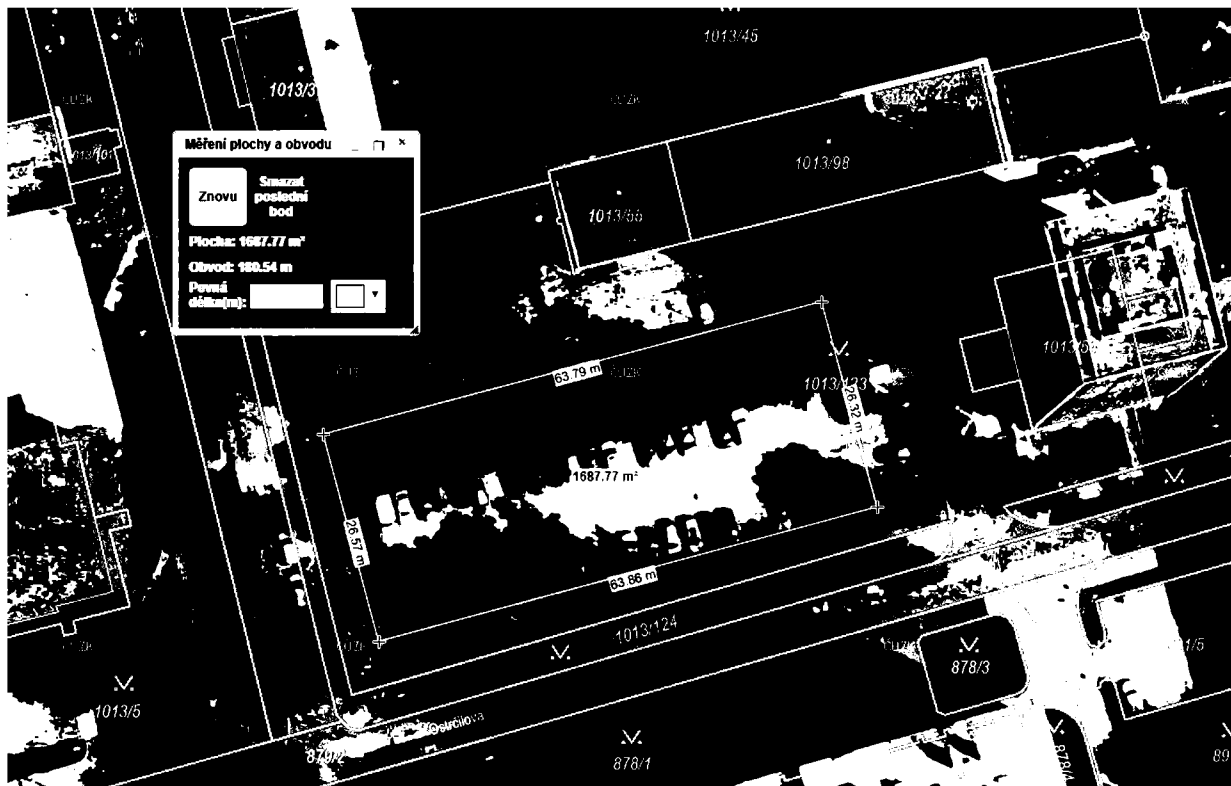
Trvalé porosty:

pořadové číslo	dřevina	druh	fyzilogické stáří	předpok.stáří	perspektivita
153	Lípa malolistá	strom	dospělý jedinec	20-30	perspektivní
154	Lípa malolistá	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní

155	Lípa malolistá	strom	dospívající jedinec	15-20	neperspektivní *
156	Lípa malolistá	strom	dospělý jedinec	20-30	perspektivní
157	Lípa malolistá	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní
158	Bříza bělokorá	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní **
159	Bříza bělokorá	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní **
160	Lípa malolistá	strom	dospělý jedinec	20-30	perspektivní
161	Slivoň třešňová	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní **
162	Lípa malolistá	strom	dospělý jedinec	30-40	perspektivní
164	Javor mléčný	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní
165	Javor mléčný	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní
166	Habr obecný	strom	aklimatizovaný jedinec	10-15	perspektivní
167	Javor mléčný	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní
168	Habr obecný	strom	aklimatizovaný jedinec	10-15	perspektivní
169	Habr obecný	strom	aklimatizovaný jedinec	10-15	perspektivní
170	Habr obecný	strom	aklimatizovaný jedinec	10-15	perspektivní
171	Javor mléčný	strom	dospívající jedinec	15-20	perspektivní

* - stromy neperspektivní jsou, pro svá poškození určeny ke kácení – nebudou v ocenění zahrnuty

** - u těchto stromů není navrženo žádné pěstební opatření, strom bude oceněn plnou cenou



Převedení GP do katastrální mapy. Jedná se o přibližné zakreslení polohy na stránkách <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> – dle tohoto zakreslu budou určeny stromy, které budou součástí pozemku parc.č.1013/125.

4. Použitá metodika ocenění

Obvyklá cena je dle zák. 151/1997 Sb. definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, 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 přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Výše popsaná obvyklá cena je tedy cena za jakou by mohla být označená nemovitost v daném čase a místě prodána či koupena.

Věcná hodnota je nákladová cena, tj. cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění (reprodukční cena), po odečtení opotřebení stavby (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocen). Je to reprodukční cena stavby snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zák. č.151/1997 Sb., je dle §2, odst. 3 obdobou této ceny nákladový způsob oceňování, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě jeho ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Pro výpočet nákladové ceny, resp. věcné hodnoty stavby je použita metoda výpočtu dle cenového předpisu platného ke dni ocenění bez použití indexačního koeficientu pro úpravu ceny stavby dle polohy a trhu.

Dle §2 odst.3 zákona č.151/1997 Sb., se, v případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje majetek a služba tržní hodnotou. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení tržní hodnoty musí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota je definována zákonem č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č.151/1997 Sb., kde se tržní hodnotou rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota objektu bude určena dle § 1b (Určení tržní hodnoty) vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb. a vyhlášky č.488/2020 Sb.. V souladu s § 1c vyhlášky je spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určena i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění jsou odůvodněny v části E.

Obvyklá cena příslušenství stavby – přípojek a cena venkovních úprav, se kterým se běžně neobchoduje, bude určena, pro účely vyčlenění z celkové obvyklé ceny stavby ve výši ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu, i vč. použití koeficientů zohledňujících polohu a trh.

Dále bude tržní hodnota inženýrské stavby – komunikace určena ve výši nákladové ceny stavby, tzn. cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, po odečtení opotřebení stavby, bez použití koeficientů zohledňujících polohu a trh.

Hodnota trvalých porostů bude určena dle ceny zjištěné podle platného oceňovacího předpisu.

Při stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) budou použity tyto metody :

- 1. Obvyklá cena - Porovnání na základě jednotkové ceny
- 2. Určení ceny dle platného oceňovacího předpisu a určení nákladové ceny staveb

Jelikož vlivem pandemie byla a je současná globální i tuzemská makroekonomická situace značně narušena, určení obvyklé ceny předmětného majetku nepředpokládá, pro další vývoj zhoršení situace a s tím i související hospodářskou recesi. Údaje uvedené ve znaleckém posudku počítají s tím, že vývoj cen bude probíhat nadále v optimálních podmínkách trhu.

5. Obsah posudku

1. URČENÍ CENY OBVYKLÉ

1.1. Indexová porovnávací metoda pro určení ceny pozemku

1.1.a. Pozemek parc.č. 1013/54, vč. částí „a“ a „b“ pozemku parc.č.1013/123

1.1.b. Pozemek parc.č. 1013/125

1.2. Porovnání na základě jednotkové ceny

1.2.a. Stavba č.p. 2691, vč. příslušenství, bez pozemku parc.č. 1013/54

2. ZJIŠTĚNÍ CENY DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

2.1. Pozemek parc.č. 1013/54, vč. částí „a“ a „b“ pozemku parc.č.1013/123

2.2. Pozemek parc.č. 1013/125

2.3. Stavba č.p. 2691

2.4. Předložená schodiště a rampa

2.5. Přípojky

2.6. Venkovní úpravy na částech „a“ a „b“ pozemku parc.č.1013/123

2.7. Inženýrské stavby, (komunikace, odvodnění)

2.8. Trvalé porosty

2.9. Věcná břemena

3. URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

D. Posudek

1. Určení ceny obvyklé

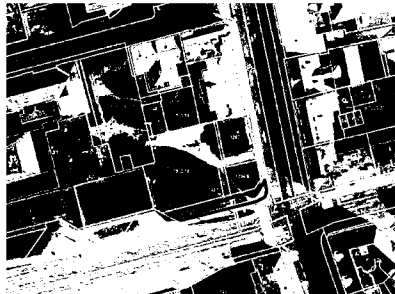
1.1. Indexová porovnávací metoda pro určení obvyklé ceny pozemků

Popis použité metodiky

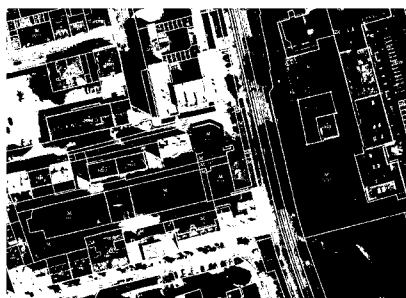
Tato metoda spočívá v porovnání skutečně sjednaných cen několika pozemků s pozemkem oceňovaným. U každého z pozemků se známou tržní cenou vypočteme *jednotkovou cenu srovnávacího pozemku* JCS_{I-X} . Pro tento pozemek vypočteme násobením příslušných koeficientů *index srovnávacího pozemku* IS_{I-X} . Poté získáme *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku* $NJCS_{I-X}$, kde index $I=1,00$. Z jednotlivých $NJCS_{I-X}$ pak získáme průměrnou *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku* $NJCS$. Tu vynásobíme získaným *indexem oceňovaného pozemku* I_0 a obdržíme odhad *jednotkové ceny oceňovaného pozemku* JCO . I_S , I_0 indexy pozemků srovnávacích a oceňovaného pozemku, které jsou stanoveny na základě těchto kritérií:

- A – Územní struktura
- B – Typ pozemku
- C – Třída velikosti obce
- D – Obchodní, respektive průmyslová poloha
- E – Územní připravenost, infrastruktura
- F – Speciální charakteristiky volitelné

Porovnávací pozemky: Pro porovnání byly použity sjednané ceny pozemků nacházejících se v širším okolí centra Moravské Ostravy, jejichž prodej proběhl, vzhledem k současnému vývoji cen nemovitostí, v roce 2021, dle cenových údajů dostupných ze zveřejněných smluv a z cenových údajů katastru nemovitostí.



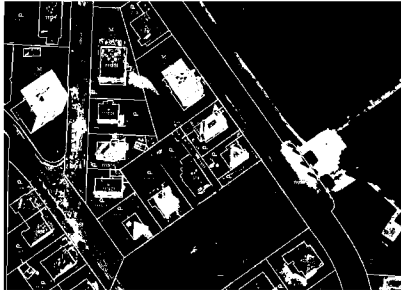
- 1) Pozemky parc.č.1294/2, 1294/3, 1310/37 a parc.č.3559/11 nacházející se na ulici **Českobratrská I**, v širším okolí centra města, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako ostatní plocha – jiná plocha. Mají výměru celkem 197 m². Cena 985.000,- Kč. Jedná se o pozemky rozšiřující stavební pozemky pro komerční výstavbu. Pozemky se zřízenými VB a sítěmi. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy smíšené „bydlení a občanské vybavení“. Prodej 07/2021. Prodejní jednotková cena **5.000,- Kč/m²**.



- 2) Pozemek parc.č.1479/1, nacházející se na ulici **Nádražní**, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha – zeleň a má výměru 286 m². Jedná se o volný pozemek vhodný k další výstavbě. Cena 1.700.000,- Kč. Pozemek bez věcných břemen. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy smíšené „bydlení a občanské vybavení“. Prodej 07/2021. Prodejní jednotková cena cca **5.944,- Kč/m²**.



- 3) Pozemky parc.č. 947/5 a parc.č.947/8, nacházející se na ulici **Českobratrská II**, v širším centru města, nedaleko od oceňovaného pozemku a jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha – sportoviště. Pozemek 947/8 je zastavěn stavbou kupujícího č.p.1663, druhý pozemek ve funkčním celku, s VB a IS. Mají výměru celkem 719 m². Cena 2.166.444,- Kč. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „občanské vybavení“. Prodej 06/2021. Prodejní jednotková cena cca **3.013,- Kč/m²**.



- 4) Pozemek parc.č.1115/9, nacházející se na ulici **Vítězná**, a je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada. Pozemek má výměru 426 m². Jedná se o pozemek doplňující užívání stavby č.p.1798, ve funkčním celku. Cena 2.450.000,- Kč. Pozemek bez věcných břemen. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „bydlení v bytových domech“ Prodej 08/2021. Prodejní jednotková cena cca **5.751,- Kč/m²**.



- 5) Pozemek parc.č. 298/1, nacházející se na ulici **Kolejní**, v širším centru města, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha – zeleň a má výměru 1138 m². Cena 4.000.000,- Kč. Jedná se o nezastavěný pozemek vhodný k další výstavbě, současně užívaný jako zeleň a v části jako příjezdová komunikace do dvorního traktu. Pozemek s VB vedení IS. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení a občanské vybavení“. Prodej 05/2021. Prodejní jednotková cena cca **3.515,- Kč/m²**.



- 6) Pozemek parc.č.293/7, nacházející se na ulici **Švabinského**, v širším okolí centra města, je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště, a má výměru 579 m². Cena 2.200.000,- Kč. Jedná se o nezastavěný pozemek, vhodný k další výstavbě, bez věcných břemen a vedení sítí. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení a občanské vybavení“. Prodej 05/2021. Prodejní jednotková cena cca **3.800,- Kč/m²**.

Ocenění pozemků Indexovou porovnávací metodou:

Porovnávací pozemky		(pozemky se známou výměrou a cenou)	
1) Českobratrská I.			
Výměra srovnávacího pozemku:	VS_1	m ²	197,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS_1	Kč/m ²	5.000,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_1 = VS_1 \times JCS_1$	Kč	985.000,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
<i>A</i>	Územní struktura	Širší centrum města	1,05
<i>B</i>	Typ stavebního pozemku	Stavební - volný	1,00
<i>C</i>	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,00
<i>D</i>	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní i obytná	1,15
<i>E</i>	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá	1,10
<i>F</i>	Speciální charakteristiky volitelné	VB, vedení IS	1,00
Celkový index srovnávacího pozemku:	$I_1 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,33
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:	$NJCS_1 = JCS_1 / I_1$	Kč/m ²	3.759,40
2) Nádražní			
Výměra srovnávacího pozemku:	VS_2	m ²	286,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS_2	Kč/m ²	5.944,-
Cena srovnávacího pozemku:	$CS_2 = VS_2 \times JCS_2$	Kč	1.700.000,-

Koeficienty pro výpočet indexu:			
<i>A</i>	Územní struktura	Širší centrum města	1,05
<i>B</i>	Typ stavebního pozemku	Stavební – volný	1,00
<i>C</i>	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,00
<i>D</i>	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní i obytná	1,15
<i>E</i>	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá	1,10
<i>F</i>	Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou	1,05
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_2 = A \times B \times C \times D \times E \times F$	1,39
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_2 = JCS_2 / I_2$	Kč/m ² 4.276,26
3) Českobratrská II.			
Výměra srovnávacího pozemku:		VS_3	m ² 719,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:		JCS_3	Kč/m ² 3.013,-
Cena srovnávacího pozemku:		$CS_3 = VS_3 \times JCS_3$	Kč 2.166.444,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
<i>A</i>	Územní struktura	Širší centrum města	1,05
<i>B</i>	Typ stavebního pozemku	Stavební + funkční celek	0,95
<i>C</i>	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,00
<i>D</i>	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní	1,05
<i>E</i>	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá	1,00
<i>F</i>	Speciální charakteristiky volitelné	VB, vedení IS	1,00
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_3 = A \times B \times C \times D \times E \times F$	1,05
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_3 = JCS_3 / I_3$	Kč/m ² 2.869,52
4) Vítězná			
Výměra srovnávacího pozemku:		VS_4	m ² 426,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:		JCS_4	Kč/m ² 5.751,-
Cena srovnávacího pozemku:		$CS_4 = VS_4 \times JCS_4$	Kč 2.450.000,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
<i>A</i>	Územní struktura	Širší centrum města	1,10
<i>B</i>	Typ stavebního pozemku	Stavební - funkční celek	0,95
<i>C</i>	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,00
<i>D</i>	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytná i obchodní rezidenční	1,20
<i>E</i>	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá	1,10
<i>F</i>	Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou	1,05
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_4 = A \times B \times C \times D \times E \times F$	1,45
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_4 = JCS_4 / I_4$	Kč/m ² 3.969,21
5) Kolejná			
Výměra srovnávacího pozemku:		VS_5	m ² 1138,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:		JCS_5	Kč/m ² 3.515,-
Cena srovnávacího pozemku:		$CS_5 = VS_5 \times JCS_5$	Kč 4.000.000,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
<i>A</i>	Územní struktura	Širší centrum města	1,00
<i>B</i>	Typ pozemku	Stavební - volný	1,00
<i>C</i>	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,00
<i>D</i>	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní lepší	1,05

<i>E</i>	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
<i>F</i>	Speciální charakteristiky volitelné	VB, vedení sítí		1,00
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_5 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,05
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_5 = JCS_5 / I_5$	Kč/m ²	3.347,62
6) Švabinského				
Výměra srovnávacího pozemku:		VS_6	m ²	579,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:		JCS_6	Kč/m ²	3.800,-
Cena srovnávacího pozemku:		$CS_6 = VS_6 \times JCS_6$	Kč	2.200.000,-
Koeficienty pro výpočet indexu:				
<i>A</i>	Územní struktura	Širší centrum města		1,00
<i>B</i>	Typ pozemku	Stavební - volný		1,00
<i>C</i>	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00
<i>D</i>	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní lepší		1,05
<i>E</i>	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
<i>F</i>	Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou		1,05
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_6 = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,10
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_6 = JCS_6 / I_6$	Kč/m ²	3.454,55
Průměrná normalizovaná jednotková cena srovnávacích pozemků:		$NJCS$	Kč/m²	3.612,26

1.1.a. Pozemek parc.č. 1013/54, vč. částí „a“ a „b“ pozemku parc.č.1013/123

Jednotková výměra pozemku:		VS_o	m ²	632,00
Koeficienty pro výpočet indexu:				
<i>A</i>	Územní struktura	Širší centrum města		1,00
<i>B</i>	Typ stavebního pozemku	Stavební zastavěný		1,00
<i>C</i>	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00
<i>D</i>	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytná i obchodní		1,00
<i>E</i>	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
<i>F</i>	Speciální charakteristiky volitelné	VB, vedení IS		1,00
Celkový index oceňovaných pozemků		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,00
Jednotková cena oceňovaných pozemků		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ²	3.612,26
Cena pozemku parc.č.1013/54, vč. částí „a“ a „b“ pozemku parc.č.1013/123:		Výměra 632 m ²	Kč	2.282.948,32
Obvyklá cena pozemku parc.č.1013/54, vč. částí „a“ a „b“ pozemku parc.č.1013/123 po zaokrouhlení:		Výměra 632 m ²	Kč	2.283.000,00

1.1.b. Pozemek parc.č. 1013/125

Jednotková výměra pozemku:		VS_o	m ²	1653,00
Koeficienty pro výpočet indexu:				
<i>A</i>	Územní struktura	Širší centrum města		1,00
<i>B</i>	Typ stavebního pozemku	Stavební volný		1,00
<i>C</i>	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		1,00

<i>D</i>	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytná		1,00
<i>E</i>	Územní připravenost, infrastruktura	Velmi dobrá		1,00
<i>F</i>	Speciální charakteristiky volitelné	VB, vedení IS		1,00
Celkový index oceňovaných pozemků		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,00
Jednotková cena oceňovaných pozemků		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ²	3.612,26
Cena pozemku parc.č.1013/125:		Výměra 1653 m ²	Kč	5.971.065,78
Obvyklá cena pozemku parc.č.1013/125 po zaokrouhlení:		Výměra 1 653 m ²	Kč	5.971.000,00

1.2 Porovnání na základě jednotkové ceny

Popis použité metodiky

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální bazická metoda - metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m³ obestavěného prostoru, za m² zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé či čisté). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota. Znaky jednotlivých porovnávaných nemovitých věcí, které jsou shodné, jsou hodnoceny indexem 1,0.

Pro porovnání byly použity obdobné objekty – stavby v horším stavu, určené k rekonstrukci na bytové jednotky nebo ubytovací kapacity, či cokoli jiného, v rámci centrálního území Moravské Ostravy a městského obvodu Ostrava – Jih, a to v z větší části v roce 2021, jelikož trh s těmito nemovitými věcmi není právě rozsáhlý je použit jeden objekt z roku 2017, z důvodu jeho umístění v blízkosti oceňovaného objektu. Jeho cena bude dále upravena koeficientem zohledňujícím vliv inflace na ceny nemovitostí, kde indexy cen nemovitostí v ČR od roku 2016 dle ČSÚ meziročně stoupají o cca 10%. Nárůst ceny od doby převodu nemovitých věcí, vzhledem k jejich poloze, stavu a možnému užívání je uvažován ve výši o 5% ceny ročně v letech 2017 a 2018, o 7% ročně v roce 2019 a 2020, což je zohledněno použitím koeficientu úpravy ve výši 1,24. Vzhledem k velkým rozdílům v cenách pozemků, dle různého umístění v rámci Ostravy, bude od sjednané ceny odečtena cena pozemků, a to buď dle zjištěných prodejů v této oblasti, anebo dle údajů cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy v roce prodeje, případně v následujícím roce došlo-li k meziročnímu nárůstu ceny na základě tohoto prodeje. Pro objekty v okolí oceňovaných nemovitostí bude použita cena pozemků určená porovnávacím způsobem – viz část 1.1. Pro účely určení porovnávací ceny budou uvažovány zastavěné plochy nadzemních podlaží – ZPP. Podzemní podlaží, pokud u některých porovnávacích objektů existuje a které je bez zásadního vlivu na cenu, nebude do celkové zastavěné plochy všech podlaží započteno, s výjimkou domu býv. OD Ostravica - Textilia, které bylo komerčně užíváno.



1) Objekt č.p. 284, občanská vybavenost, jenž je součástí pozemku p.č. 408 a objekt č.p.243, jenž je součástí pozemku p.č. 409, v k.ú. Moravská Ostrava, nacházející se na ulici **Nádražní a 28.října**. Objekt čtyřpodlažní a pětipodlažní s komerčně užívaným podzemním podlažím, byl v minulosti užíván jako obchodní dům. Celková zastavěná plocha je 1324 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP 7274 m². Plocha pozemku 1324 m². Starší objekt z počátku minulého století,

s funkcionalistickou přístavbou (30-léta) ve velmi špatném stavu, dlouhou dobu neužívaný, problémová oblast centra města. Cena objektu včetně pozemků ve výši **68.500.000,-Kč**. (Cena pozemků - v oblasti dle CM 22 činí 8980,- Kč/m²). Pozemek cca 11.889.520,- Kč, **cena stavby bez pozemků 56.610.480,- Kč**. Prodej 11/2021. Odhad opotřebení 60 %.



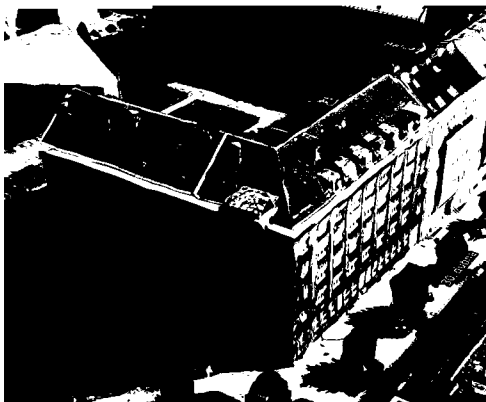
2) Objekt č.p. 2655, občanská vybavenost, jenž je součástí pozemku parc.č.1101/42, v k.ú. Moravská Ostrava, nacházející se na ulici **Sadová**. Celková zastavěná plocha třípodlažního objektu s podzemním podlažím, 546 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 1638 m². Plocha pozemku 3378 m². Starší objekt ubytovny ze 50-tých let, neudržovaný. Cena objektu včetně pozemku ve

výši **20.200.000,- Kč**. (Cena pozemků obdobná jako poz. oceňovaný tj. 3.600 Kč/m²). Pozemek cca 12.160.800,- Kč, **cena stavby bez pozemku 8.039.200,- Kč**. Prodej 08/2021. Odhad opotřebení 55 %.



3) Objekt bez čp/če, jiná st., jenž je součástí pozemku parc.č.st.3487/4, v k.ú. Zábřeh nad Odrou, na ulici **Plzeňská**. Celková zastavěná plocha dvoupodlažního objektu 438 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 903 m². Plocha pozemků, včetně pozemku parc.č. 2984 činí 948 m². Starší objekt ze 60-tých let, neudržovaný, sloužící jako sklad technického vybavení. Cena objektu včetně pozemků ve výši **3 950 000,- Kč**. (Cena pozemků - dle CM22 1050 Kč/m²). Pozemky cca 995.400,- Kč, **cena stavby bez pozemků**

činí 2.954.600,- Kč. Prodej 03/2021. Odhad opotřebení 55 %.



4) Objekt č.p.2570, jiná stavba., jenž je součástí pozemku parc.č.1268/1, a objekt č.p.3045 občanská vybavenost, jenž je součástí pozemku parc.č.1262/12, vše v k.ú. Moravská Ostrava, nacházející se na ulici **30. dubna**. Celková zastavěná plocha pětipodlažního objektu s podzemním podlažím a s podkrovím 874 m²., zastavěná plocha jednopodlažních objektů 228 m² a zastavěná plocha dvoupodlažního objektu 285 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 6042 m². Celková plocha všech pozemků 1858 m². Objekt z části administrativní, z části s byty, prodáváný spol. České dráhy, cca z poválečných let, určený k rekonstrukci.

Cena objektů vč. pozemků parc.č.1268/1 a 1262/12 ve výši **32.200.000,- Kč**. (Cena pozemků v oblasti dle CM 17 - 2620 Kč/m²) Cena pozemků činí 4.868.000 Kč. Cena po úpravě **cena stavby bez pozemků 27 332 000,- Kč**. Prodej 10/2017. Odhad opotřebení 58%.



5) Objekt č.p.1241, jiná stavba, jenž je součástí pozemku parc.č. 1210/2, nacházející se na ulici **Křížikova**, v k.ú. Moravská Ostrava. Celková zastavěná plocha objektu 370 m², zastavěná plocha všech podlaží objektu 1480 m² Plocha pozemků celkem 475 m². Starší objekt se čtyřmi nadzemními podlažími a jedním podzemním, pravděpodobně ze 30.let min. století, naposledy užíváno jako kancelářská budova, v horším stavu, nyní zpracována PD pro rekonstrukci na bytový dům se 14 byty. (V roce 2016 zakoupeno z majetku SŽDC za 4 mil. Kč.)

Cena požadovaná RK v roce 2020 9 200 000,- Kč. Cena sjednaná objektu včetně pozemků ve výši **8.750 000,- Kč**. (Cena pozemků - v oblasti dle CM22 1650 Kč/m²). Pozemky cca 783.750,- Kč, **cena stavby bez pozemků činí 7.966.250,- Kč**. Prodej 01/2021. Odhad opotřebení 60 %.



6) Objekt č.p.2634, občanská vybavenost, jenž je součástí pozemku parc.č.St.3435 a objekt bez čp/če garáž, jenž je součástí pozemku parc.č. St.4983, včetně pozemků parc.č.654/83, 654/113, 654/114, 654/115 a 654/116, vše v k.ú. Zábřeh nad Odrou, nacházející se na ulici **Průkopnická**. Celková zastavěná plocha třípodlažního objektu, částečně s podzemním podlažím, 764 m² Zastavěná plocha

všech podlaží ZPP cca 2 292 m². Celková plocha všech pozemků 1748 m². Objekt z poč. 60-tých let, ve špatném stavu, určený k rekonstrukci. Cena objektů vč. pozemků ve výši **19.000.000,- Kč**. Cena pozemků (v CM neoceněno, v oblasti zjištěno 1.050 Kč/m² V18776/2020). Cena pozemků činí 2.406.600 Kč, **cena stavby bez pozemků 16.593.400,- Kč**. Prodej 06/2021. Odhad opotřebení 48 %.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Nádražní, Moravská Ostrava					
Výchozí cena: 56.610.480,00Kč					
Koeficient úpravy: prodej 2021 1,00					
Upravená cena: 56.610.480,00 Kč					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služb ^y	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,06
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,05	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,03
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,40	29. Údržba stavby	0,85

30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce - NKP	1,25	Součin dílčích koeficientů	0,654
		Výměry	Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		7 274,00 m ²	7 782,58	0,654	11 900,-

Název: Sadová, Moravská Ostrava					
Výchozí cena: 8 039 200,00Kč					
Koeficient úpravy: prodej 2021 1,00					
Upravená cena: 8 039 200,00 Kč					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,04
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,10
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,45	29. Údržba stavby	0,90
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,05	Součin dílčích koeficientů	0,603
		Výměry	Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		1 638,00 m ²	4 907,94	0,603	8 139,-

Název: Plzeňská, Zábřeh					
Výchozí cena: 2 954 600,00Kč					
Koeficient úpravy: prodej 2021 1,00					
Upravená cena: 2 954 600,00 Kč					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,01	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,03	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
27. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,45	29. Údržba stavby	0,85
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	0,469
		Výměry	Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		903,00 m ²	3 271,98	0,469	6 977,-

Název: 30.dubna, Moravská Ostrava					
Výchozí cena: 27 332 000,00Kč					
Koeficient úpravy: prodej 2017 1,24					
Upravená cena: 33 891 680,00 Kč					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00

4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služb ^y	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,04
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,10
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,42	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	0,606
Výměry		Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny	
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		6 042,00 m ²	5 609,35	0,606	9 256,-

Název: Křižíkova, Moravská Ostrava					
Výchozí cena: 7.966.250,00Kč					
Koeficient úpravy: prodej 2021 1,00					
Upravená cena: 7.966.250,00 Kč					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služb ^y	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,02
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,03
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,10
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,40	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů	0,570
Výměry		Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny	
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		1 480,00 m ²	5 382,60	0,570	9 443,-

Název: Průkopnická, Zábřeh					
Výchozí cena: 16.593.400,00Kč					
Koeficient úpravy: prodej 2021 1,00					
Upravená cena: 16 593 400,00 Kč					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služb ^y	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,01	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,10
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,52	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů	0,772
Výměry		Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny	
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		2 292,00 m ²	7 239,70	0,772	9 378,-

Oceňovaná nemovitá věc:

Název: Stavba č.p. 2691					
ZPP 8 552,00 m ²					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,04
13. Dopravní podmínky	1,05	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,03
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	0,95	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,10
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,35	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficient. KC	0,444

Ocenění – Stavba č.p. 2691, vč. příslušenství, bez pozemku parc.č. 1013/54

Objekt číslo	Přepočtené jedn. ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1.Nádražní	0,00	0,00	11 900,00	0,00	0,00
2.Sadová	0,00	0,00	8 139,00	0,00	0,00
3.Plzeňská	0,00	0,00	6 977,00	0,00	0,00
4.30.dubna,	0,00	0,00	9 256,00	0,00	0,00
5.Křižíkova,	0,00	0,00	9 443,00	0,00	0,00
6.Průkopnická	0,00	0,00	9 378,00	0,00	0,00
SJC - minimum			6 977,00		
SJC - průměr			9 182,00		
SJC - maximum			11 900,00		
Celkový koef Kc	0,444	0,444	0,444	0,444	0,444
JCO - minimum			3 098,00		
JCO - průměr			4 077,00		
JCO - maximum			5 284,00		
Oceňované výměry:	0,00	0,00	7 869,31	0,00	0,00
CO - minimum			24 379 122		
CO - průměr			32 083 177		
CO - maximum			41 581 434		

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou

Minimální cena	24 379 122,- Kč
Průměrná cena	32 083 177,- Kč
Maximální cena	41 581 434,- Kč

**Obvyklá cena stavby vč. příslušenství
určená porovnávací metodou**

32.083.000,- Kč

2. Zjištění ceny dle platného oceňovacího předpisu

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č.424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Moravská Ostrava
Počet obyvatel: 287 968

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 1\,300,00 \text{ Kč/m}^2$
Cena pozemků dle cenové mapy č.22 stavebních pozemků Města Ostravy $1\,800,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Vlivy snižující cenu - Nutnost provedení rekonstrukce dle vyhotovené architektonické studie.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce:		1,00
8. Poloha obce:		1,00
9. Občanská vybavenost obce:		1,00

V případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,700}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03

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: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,770}$$

2.1.) Pozemek p.č.1013/54, vč. částí „a“ a „b“ p p.č.1013/123, ozn. dle GP jako p.č.1013/54

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	1013/54	632	1 800,00	1 137 600,-
Zjištěná cena - celkem		632		<u>1 137 600,- Kč</u>

$$\mathbf{1013/54 - zjištěná cena celkem = 1 137 600,00 Kč}$$

2.2.) Pozemek parc.č. 1013/125

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)	0,30
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací } I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,330}$$

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	1 300,-	0,330	1,000	429,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha – ostatní komunikace	1013/125	1653	429,00	709 1,3,00
Ostatní stavební pozemek - celkem			1653		709 137,00

1013/123 - zjištěná cena celkem = **709 140,00 Kč**

2.3.) Stavba č.p. 2691

Současný stavebně – technický stav stavby neumožňuje její pronájem, ocenění provedeno v souladu s §31 odst.1c) dle §12 oceňovací vyhlášky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch - zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží		Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
2.PP	19,90*16,05	319,40 m ²	2,60 m	830,44
1.PP	19,90*16,05	319,40 m ²	2,80 m	894,32
1.NP	19,90*17,45	347,26 m ²	3,80 m	1 319,59
2.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
3.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
4.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
5.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
6.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
7.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
8.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
9.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
10.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
11.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
12.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
13.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
14.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
15.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
16.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
17.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
18.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
19.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39

20.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
21.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	2,80 m	997,39
22.NP	19,90*17,90	356,21 m ²	3,30 m	1 175,49
Součet		8 466,47 m²	68,50 m	24 167,64

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 24 167,64 / 8 466,47 = 2,85 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 8 466,47 / 24 = 352,77 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
2.-1.PP,	19,90*16,05*(2,80+2,80)	=	1 788,61 m ³
1.NP	19,90*17,45*3,80	=	1 319,57 m ³
2.- 21.NP	19,90*17,90*20*2,80	=	19 947,76 m ³
22.NP	19,90*17,90*3,30	=	1 175,49 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			24 231,43 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	sendvičové s izolací o min. tl. 10 cm odpovídající zdivu tl. 29 cm	P	55
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické	S	45
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	sociální zázemí	S	100
10. Schody	železobetonové, povrch PVC	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, koberec	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	dálkové ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	osobní i nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	požární hydranty, vest. skříně, VZT	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	P	18,80	55	0,46	4,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	45	1,00	8,46
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,12
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8912

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	6,00	100,00	1,00	6,00	6,74	54	180	30,00	2,0220
2. Svislé konstrukce	P	18,80	55,00	0,46	4,76	5,34	54	80	67,50	3,6045
2. Svislé konstrukce	S	18,80	45,00	1,00	8,46	9,49	54	180	30,00	2,8470
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,20	54	180	30,00	2,7600
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,95	54	150	36,00	2,1420
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,69	36	40	90,00	2,4210
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,79	54	70	77,14	0,6094
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,74	54	70	77,14	5,9706
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,36	54	55	98,18	2,3170
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,37	54	180	30,00	1,0110
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,59	54	70	77,14	2,7693
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,06	54	65	83,08	5,0346
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,48	54	65	83,08	2,8912
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,27	54	60	90,00	4,7430

16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,83	54	60	90,00	5,2470
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,45	54	60	90,00	0,4050
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,70	54	60	90,00	3,3300
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,59	54	60	90,00	3,2310
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,36	34	40	85,00	2,0060
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,26	54	60	90,00	3,8340
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,46	54	60	90,00	1,3140
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	6,28	54	60	90,00	5,6520
Opotřebení:										66,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9386
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8912
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 459,54
Plná cena: 24 387,45 m ³ * 6 459,54 Kč/m ³	=	157 531 708,77 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 66,2 % /100)	*	0,338
Nákladová cena stavby CS_N	=	53 245 717,56 Kč
Koeficient pp	*	0,770
Cena stavby CS	=	40 999 202,52 Kč
<u>Stavba č.p. 2691 - zjištěná cena</u>	≡	<u>40 999 202,52 Kč</u>

2.4) Předložená schodiště a rampa**2.4.a) Předložená schodiště****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 12.8. Schodiště na železobetonové desce, schody betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

$$10*5,80*2 = 116,00 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	710,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 403,49
Plná cena: 116,00 m * 2 403,49 Kč/m	=	278 804,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 54 / 80 = 67,5 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 67,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,325
=	90 611,57 Kč
*	0,770
=	69 770,91 Kč

Schodiště - zjištěná cena

= 69 770,91 Kč

2.4.b) Rampa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

33.2. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na dvou opěrách

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

8,50 m

Ocenění

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

= 4 480,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

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

* 2,8210

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **15 165,70**

Plná cena: 8,50 m * 15 165,70 Kč/m

= **128 908,45 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 50 = 68,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 68,0 \% / 100)$

* 0,320

Nákladová cena stavby CS_N

= **41 250,70 Kč**

Koeficient pp

* 0,770

Cena stavby CS

= **31 763,04 Kč**

Rampa - zjištěná cena

= 31 763,04 Kč

Zjištěná cena předložených schodišť a rampy celkem po zaokrouhlení 101.530,00 Kč

2.5.) Venkovní úpravy na částech „a“ a „b“ pozemku parc.č. 1013/123

2.5a) Betonové sjezdy

Betonová komunikace lité beton, užívaná k částečnému parkování, původně ke vjezdu do garáží Věžáku. Vjezdy jsou v současnosti zrušeny, výměra 135,09 m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 135,09 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	923,24
Plná cena: 135,09 m ² * 923,24 Kč/m ²	=	124 720,49 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 54 roků		
Opotřebení: 80,000 %	-	99 776,39 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	24 944,10 Kč
Koeficient pp	*	0,770
Cena stavby CS	=	19 206,96 Kč

Betonové sjezdy - zjištěná cena = **19 206,96 Kč**

2.5.b) Železobetonové opěrné zídky

Železobetonová konstrukce, výměra 9,42 m³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra: 4,6*0,3*1,45+4,6*0,3*0,95+2*7,50*0,3*0,75+2*0,30*0,65*7,0 = 9,42 m³
obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	8 124,48
Plná cena: 9,42 m ³ * 8 124,48 Kč/m ³	=	76 532,60 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 54 roků		
Opotřebení: 80,000 %	-	61 226,08 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	15 306,52 Kč
Koeficient pp	*	0,770
Cena stavby CS	=	11 786,02 Kč

Opěrné zídky - zjištěná cena = **11 786,02 Kč**

Zjištěná cena – venk. úpr. na částech „a“ a „b“ p,p,č. 1013/123 po zaokr. 30 990,00 Kč

2.6.) Přípojky**2.6.a) Kanalizační přípojka****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm	400 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub betonových
Hloubka uložení:	2,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	9,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 955,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena Kč/m	=	6 395,20
Plná cena: 9,00 m * 6 395,20 Kč/m	=	57 556,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 54 / 80 = 67,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 67,5 \% / 100)$	* 0,325
Nákladová cena stavby CS_N	= 18 705,96 Kč
Koeficient pp	* 0,770
Cena stavby CS	= 14 403,59 Kč
<u>Kanalizační přípojka - zjištěná cena</u>	<u>≡ 14 403,59 Kč</u>

2.6.b) Vodovodní přípojka běžný řad**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	14,70 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 393,56
Plná cena: 14,70 m * 1 393,56 Kč/m	=	20 485,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 50 = 62,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 62,0 \% / 100)$	* 0,380
Nákladová cena stavby CS_N	= 7 784,43 Kč
Koeficient pp	* 0,770
Cena stavby CS	= 5 994,01 Kč
<u>Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena</u>	<u>= 5 994,01 Kč</u>

2.6.c) Vodovodní přípojka VTL řad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub ocelových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	29,00 m

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	= 1 344,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	* 1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,7660
Základní cena upravená cena Kč/m	= 4 461,-
Plná cena: 29,00 m * 4 461,- Kč/m	= 129 369,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 40 = 77,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 77,5 \% / 100)$	* 0,225
Nákladová cena stavby CS_N	= 29 108,03 Kč
Koeficient pp	* 0,770
Cena stavby CS	= 22 413,18 Kč
<u>Přípojka vody VTL řad - zjištěná cena</u>	<u>= 22 413,18 Kč</u>

2.6.d) Přípojka elektro z náhradního zdroje

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm ² zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224

Délka: 30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	669,77
Plná cena: 30,00 m * 669,77 Kč/m	=	20 093,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 50 = 66,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,0 \% / 100)$	*	0,340
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 831,65 Kč
Koeficient pp	*	0,770
Cena stavby CS	=	5 260,37 Kč

Přípojka elektro z náhradního zdroje - zjištěná cena = **5 260,37 Kč**

Rekapitulace zjištěné ceny přípojek

1. přípojka kanalizace	14 400,- Kč
2. přípojka voda běžný řad	5 990,- Kč
3 přípojka voda VTL řad	22 410,- Kč
4. přípojka elektro	5 260,- Kč

Zjištěná cena přípojek celkem po zaokrouhlení **48.060,00 Kč**

2.7) Inženýrské stavby p.p.č. 1013/125

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce:		1,00
8. Poloha obce:		1,00
9. Občanská vybavenost obce:		1,00

V případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1

přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	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: Přejezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
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 - bli	II	0,00

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,642$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,681$$

2.7.a) Parkoviště

Dlážděné parkoviště betonová zámková dlažba šedá 20/20/8, obrubníky betonové silniční, výměra 898,25 m², odkanalizováno do jednotné kanalizace.

2.7.a.1) Parkoviště plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	dlážděný
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	898,25 m ² plochy komunikace

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 075,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	3 422,37
Plná cena: 898,25 m ² * 3 422,37 Kč/m ²	=	3 074 143,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 16 / 60 = 26,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,733
=	2 253 347,44 Kč
*	0,681
=	1 534 529,61 Kč

Parkoviště - zjištěná cena

= **1 534 529,61 Kč**

2.7.a.2) Obrubník parkoviště

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

9.13. Obrubník betonový - montovaný do průřezu
0,05 m², lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Délka:

152,20 m

Ocenění

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

= 370,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

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

* 2,6530

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 177,93**

Plná cena: 152,20 m * 1 177,93 Kč/m

= **179 280,95 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 16 / 60 = 26,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$

* 0,733

Nákladová cena stavby CS_N

= **131 412,94 Kč**

Koeficient pp

* 0,681

Cena stavby CS

= **89 492,21 Kč**

Obrubník parkoviště - zjištěná cena

= **89 492,21 Kč**

2.7.b) Odvodnění parkoviště

Jedná se o uliční kanalizaci pro odvodnění parkoviště v celkové délce cca 56 m a 3 ks uličních vpustí.

2.7.b.1) Kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

56,00 m

Ocenění

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

= 1 555,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	5 086,72
Plná cena: 56,00 m * 5 086,72 Kč/m	=	284 856,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 60 = 26,7 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS**Kanalizace - zjištěná cena**

	*	0,733
	=	208 799,68 Kč
	*	0,681
	=	142 192,58 Kč
	=	142 192,58 Kč

2.7.b.2) Kanalizační vpusti uliční**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -
hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

3,00 ks

Ocenění

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

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

Plná cena: 3,00 ks * 24 534,- Kč/ks

	=	7 500,-
	*	1,2000
	*	2,7260
	=	24 534,-
	=	73 602,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 60 = 26,7 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS**Kanalizační vpusti uliční - zjištěná cena**

	*	0,733
	=	53 950,27 Kč
	*	0,681
	=	36 740,13 Kč
	=	36 740,13 Kč

2.7.c) Veřejné osvětlení

Jedná se o sloupy č. 36 a č. 37, včetně samostatné části podzemního kabelového vedení NN, veřejné osvětlení bylo postaveno spolu s parkovištěm, stáří 16 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí
Sítě kabelové se sloupy	uličními do 8 m
Konstruktivní charakteristika:	za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2224
Množství:	2,00 m (nebo ks)

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	22 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,3750
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K_5 vyhláškou zvýšena na 1.375		
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	78 529,-
Plná cena: 2,00 m * 78 529,- Kč/m	=	157 058,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 50 = 32,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 32,0 \% / 100)$	* 0,680
Nákladová cena stavby CS_N	= 106 799,44 Kč
Koeficient pp	* 0,681
Cena stavby CS	= 72 730,42 Kč
<u>Veřejné osvětlení - zjištěná cena</u>	= <u>72 730,42 Kč</u>

Rekapitulace zjištěné ceny inženýrských staveb - komunikace, odvodnění:

1. parkoviště	1 534 530,- Kč
2. obrubník parkoviště	89.492,- Kč
3. kanalizace - odvodnění	142.193,- Kč
4. kanalizační vpusti uliční	36.740,- Kč
5. veřejné osvětlení	72 730,- Kč

Zjištěná cena celkem po zaokrouhlení dle §50: **1.875.690,- Kč**

Rekapitulace ceny nákladové – věcné hodnoty inženýrské stavby na p.p.č. 1013/125:

1. parkoviště	2 253 350,- Kč
2. obrubník parkoviště	131 400,- Kč
3. kanalizace - odvodnění	208 800,- Kč
4. kanalizační vpusti uliční	53 950,- Kč
5. veřejné osvětlení	106 800,- Kč

Nákladová cena celkem po zaokrouhlení dle §50: **2.754.300,- Kč**

Tržní hodnota inženýrských staveb a jejich součástí **2.754.500,- Kč**

2.8) Trvalé porosty

Obvyklá cena trvalých porostů je určena dle výše ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
lípa obecná Listnaté stromy III	13 160,-	- 30 %	20 roků 9 212,-	2,00 ks 18 424,-
lípa obecná Listnaté stromy III	25 160,-	- 30 %	30 roků 17 612,-	3,00 ks 52 836,-
lípa obecná Listnaté stromy III	25 160,-	- 50 %	40 roků 12 580,-	1,00 ks 12 580,-
bříza bělokorá Listnaté stromy I	10 080,-		20 roků 10 080,-	2,00 ks 20 160,-
slivoň myrabolán Listnaté stromy II	11 280,-		20 roků 11 280,-	1,00 ks 11 280,-
javor mléč Listnaté stromy II	11 280,-	- 30 %	20 roků 7 896,-	4,00 ks 31 584,-
habr obecný Listnaté stromy III	13 160,-	- 15 %	15 roků 11 186,-	4,00 ks 44 744,-
Součet:				191 608,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	172 447,20 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	<u>172 447,20 Kč</u>

Zjištěná cena celkem po zaokrouhlení dle §50:

172.450,- Kč

2.9.) Věcná břemena**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny. Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Celková výměra věcného břemene: OVANET 3,40 m + GTS Czech 3,40 m, š. 1,00 m cca 7,0 m²

Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
1013/54 vyhl	1 137 600,-	56 880,-	0,00	
celkový roční užitek			56 880,-	
měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem *			7 / 632	= 630,00

Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]	630,00
Typ objektu: Podzemní vedení - Telekomunikační síť	
Typ pozemku: Stavební pozemek	
Koeficient míry užitku	* 0,40
Roční užitek: [Kč]	= 252,-
Míra kapitalizace: 10,00 %	
	$CB_N = \text{roční užitek} / p$
	$CB_N = 252,00 / 10,0 \%$
Hodnota věcného břemene činí	= 2 520,- Kč

4. Určení tržní hodnoty

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.

Rekapitulace cen	Obvyklá cena	Zjištěná cena	Tržní hodnota
Stavba č.p. 2691:	32.035.000,- Kč	40.999.200,- Kč	32.035.000,- Kč
Předložená schodiště, rampa - součást stavby:	X	101.530,- Kč	X
Venkovní úpravy na částech „a“ a „b“ pozemku parc.č.1013/123 -součást stavby:	X	30.990,- Kč	X
Přípojky-příslušenství stavby:	48.000,- Kč	48.060,- Kč	48.000,- Kč
Stavba č.p. 2691 vč. přísl. a součástí:	32.083.000,- Kč	41.179.780,- Kč	32.083.000,- Kč
Věcná břemena:	X	- 2.520,- Kč	X
Pozemek parc.č. 1013/54, vč. částí „a“ a „b“ pozemku parc.č.1013/123 (výměra 632 m²):	2.283.000,- Kč	1.137.600,-Kč	2.283.000,- Kč
Celkem pozemek parc.č. 1013/54, vč. částí „a“ a „b“ pozemku parc.č.1013/123, vč. součástí, stavby č.p.2691 a příslušenství:	34.366.000,- Kč	42.314.860,- Kč	34.366.000,- Kč
Pozemek parc.č.1013/125 (výměra 1653 m²):	5.971.000,-Kč	709.140,- Kč	5.971.000,- Kč
Inženýrské stavby:	X	1.875.690,- Kč	2.754.500,- Kč
Trvalé porosty:	172.500,- Kč	172.450,- Kč	172.500,- Kč
Cena části pozemku 1013/123, odděl. jako p.p.č. 1013/125 vč. příslušenství a součástí:	X	2.757.280,- Kč	8.898.000,-Kč

E. Odůvodnění

Odůvodnění v rozdílech mezi tržní hodnotou (obvyklou cenou) a cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu požadované v §1c) :

Rozdíl v cenách pozemků je způsoben jednak rozdílem v ceně stavebních pozemků – rozdíl mezi cenou obvyklou, resp. tržní hodnotou (3.612,- Kč/m²) a cenou zjištěnou (1.800,- Kč/m² pozemek stavební dle cenové mapy a 429,- Kč/m² pozemek komunikace – parkoviště a veřejného prostranství). Cena zjištěná je určena u pozemku stavebního výší udanou v platné cenové mapě stavebních pozemků a cena u pozemku komunikace je určena podle převažujícího stávajícího způsobu užití – komunikace a veřejné prostranství, neboť netvoří funkční celek se stavbou či stavebním pozemkem. Obvyklá cena pozemku, která je určena na základě porovnání skutečně sjednaných cen prodaných pozemků v okolních lokalitách, srovnatelných s lokalitou oceňovaného pozemku, při respektování podmínek daných územním plánem, může být od ceny dané cenovou mapou odlišná – ta je stanovena dle sjednaných cen jednak s jistým časovým zpožděním, a jednak také pokud v dané oblasti nedojde k prodejům – cena zůstává stále v určité cenové úrovni. Cena pozemku udaná v cenové mapě vypovídá o cenách pozemků u stávající sídlištní výstavby v okolí. Cena věcného břemene je zahrnuta, vzhledem k rozsahu VB, v obvyklé ceně pozemku.

Rozdíl v cenách stavby je způsoben vyšší cenou zjištěnou, která byla při nemožnosti použití zjištění ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu (stavba a její stav neumožňuje pronájem věci), oceněna pouze nákladovým způsobem. Tento způsob ocenění zahrnuje všechny konstrukce stavby ve vztahu k jejich opotřebení, nicméně obvyklá cena konstrukcí, které sice ve stavbě jsou zabudovány, ale jsou morálně i fyzicky opotřebené, je nulová.

Rozdíl v cenách inženýrských staveb, tj. cenou zjištěnou a tržní hodnotou, je ovlivněn výší indexačního koeficientu pro úpravu ceny stavby dle polohy a trhu, který u nákladové ceny není uplatněn.

Dle §2 odst.3 zákona č.151/1997 Sb., se majetek, v případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje majetek a služba tržní hodnotou. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musí být v ocenění uvedeny.

Vzhledem ke skutečnosti, že inženýrské stavby komunikací nejsou předmětem samostatného obchodování a nelze stanovit obvyklou cenu na základě porovnání s cenami dosaženými při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, bude namísto obvyklé ceny určené porovnáním určena tržní hodnota nemovitých věcí dle §1b platného oceňovacího předpisu, a to na základě nákladového ocenění těchto staveb.

Pro určení tržní hodnoty staveb byla použita výše nákladové ceny staveb zjištěná dle platného oceňovacího předpisu, tj. dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. bez použití indexačního koeficientu pro úpravu ceny stavby dle polohy a trhu.

Každá ze sjednaných cen je ovlivněna řadou faktorů, uplatňovaných zvláště při ocenění takto výjimečných nemovitostí, jako jsou pozemky v centrální části třetího největšího města České republiky. Skutečné ceny, zaplacené při transakci, týkající se předmětů oceněných nemovitostí, se mohou lišit od cen daných oceňovacím předpisem, díky mnoha aspektům, jakými jsou např. motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce, které jsou pro danou transakci jedinečné.

F. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo určení ceny obvyklé nemovité věci - pozemku parc.č. 1013/54, jehož součástí je stavba č.p.2691, objekt občanské vybavenosti, včetně částí „a“ a „b“ pozemku parc.č. 1013/123, oddělených na základě geometrického plánu č. 6304-406/2021 a sloučených s pozemkem parc.č.1013/54 a částí pozemku parc.č. 1013/123, oddělené na základě geometrického plánu č.6304-406/2021 jako pozemek parc.č.1013/125 včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 2577 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla určena tržní hodnota nemovitých věcí.

Rekapitulace cen	Tržní hodnota
Stavba č.p. 2691 vč. součástí:	32.035.000,- Kč
Přípojky-příslušenství stavby:	48.000,- Kč
Stavba č.p. 2691 vč. přísl. a součástí:	32.083.000,- Kč
Pozemek parc.č. 1013/54, vč. částí „a“ a „b“ pozemku parc.č.1013/123 (výměra celkem 632 m²):	2.283.000,- Kč
Celkem pozemek parc.č. 1013/54, vč. částí „a“ a „b“ pozemku parc.č.1013/123, vč. součástí, stavby č.p.2691 a příslušenství:	34.366.000,- Kč
Pozemek parc.č.1013/125 (výměra 1653 m²):	5.971.000,- Kč
Inženýrské stavby:	2.754.500,- Kč
Trvalé porosty:	172.500,- Kč
Cena části pozemku 1013/123, odděl. jako p.p.č. 1013/125 vč. příslušenství a součástí:	8.898.000,-Kč
Ceny ve znaleckém posudku jsou určeny bez DPH, cena celkem:	43.264.000,- Kč

Tržní hodnota je určena dle § 1b (Určení tržní hodnoty) vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb. a vyhlášky č.488/2020 Sb. V souladu s § 1c vyhlášky je spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určena i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění byly náležitě odůvodněny v části E.

Tržní hodnota nemovitých věcí je určena jednak na základě výsledků metody cenového porovnání, na základě provedené analýzy, dle skutečně sjednaných cen, která nejlépe postihuje současný stav na trhu s nemovitými věcmi. Dále je tržní hodnota inženýrské stavby – komunikace určena ve výši nákladové ceny stavby, tzn. cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, po odečtení opotřebení stavby. Hodnota trvalých porostů je určena dle ceny zjištěné podle platného oceňovacího předpisu.

Tržní hodnota nemovité věci - pozemku parc.č. 1013/54, jehož součástí je stavba č.p.2691, objekt občanské vybavenosti, včetně částí „a“ a „b“ pozemku parc.č. 1013/123, oddělených na základě geometrického plánu č. 6304-406/2021 a sloučených s pozemkem parc.č.1013/54 a částí pozemku parc.č. 1013/123, oddělené na základě geometrického plánu č.6304-406/2021 jako pozemek parc.č.1013/125 včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 2577 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, určená k datu ocenění činí:

43.264.000,- Kč

slovy: Čtyřicetřímilionůdvěstěšedesátčtyřitisíc Kč.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2021 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Ostrava

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 2577

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	00845451	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1013/54 377 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 2691, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1013/54

1013/123 6312 ostatní plocha zeleň

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 Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

telekomunikačního vedení dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000

Praha 3, RČ/IČO: 28492170

Povinnost k

Parcela: 1013/123

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.04.2005. Právní účinky
vkladu práva ke dni 25.04.2005.

V-3516/2005-807

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti
Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 145533.

Z-28857/2009-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

a provozování kabelového vedení kVN s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s provozem,
opravami, údržbou a odstraňováním dle čl. II. smlouvy
v rozsahu GP č. 3561-534/2011

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1013/123

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.11.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 30.11.2011.

V-13628/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

provozování, údržby, oprav a odstraňování veřejné podzemní sítě elektronických

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2021 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 2577

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

**komunikací dle čl. II. smlouvy
v rozsahu GP č. 4475-659/2013**

Oprávnění pro

**PODA a.s., 28. října 1168/102, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 25816179**

Povinnost k

Parcela: 1013/123

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.08.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 11.09.2013.**

V-10010/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

Oprávnění pro

**OVANET a.s., Hájkova 1100/13, Přívoz, 70200 Ostrava,
RČ/IČO: 25857568
OVANET a.s., Hájkova 1100/13, Přívoz, 70200 Ostrava,
RČ/IČO: 29399491**

Povinnost k

Parcela: 1013/123

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2003. Právní účinky
vkladu práva ke dni 21.05.2003.**

V-2235/2003-807

Listina **Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona ze dne 30.04.2012.**

Z-8446/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D **Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 1013/54

o **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru**

Přívoz I

Povinnost k

Parcela: 1013/123, Parcela: 1013/54

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.**

POLVZ:380/1994

Z-1600380/1994-807

Pro: **Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava**

RČ/IČO: 00845451

o **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2021 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 2577

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

POLVZ:1507/1999

Z-1601507/1999-807

Pro: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava

RČ/IČO: 00845451

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

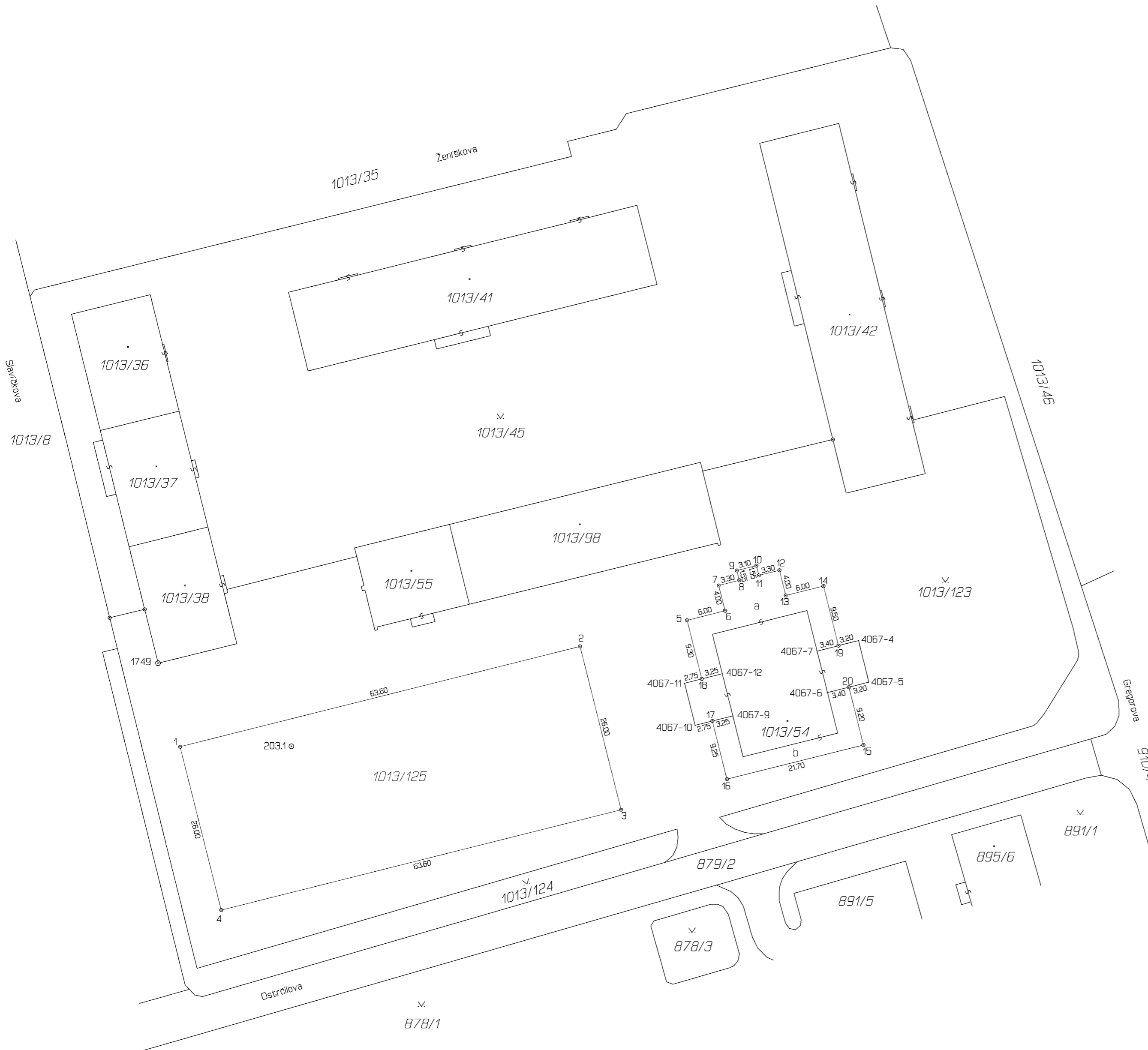
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.11.2021 08:47:56

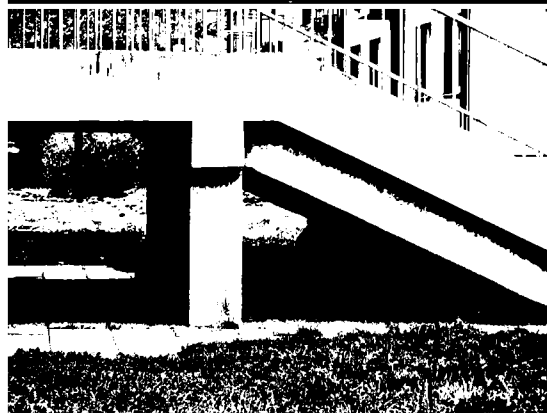
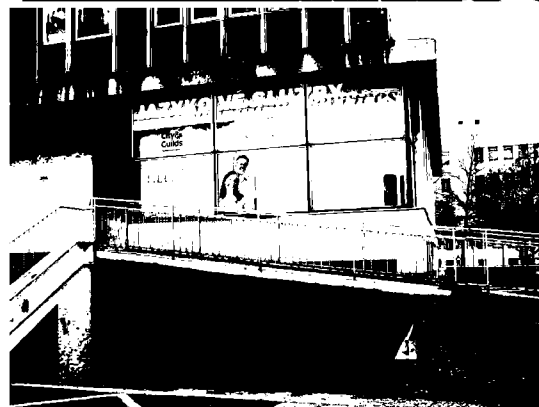
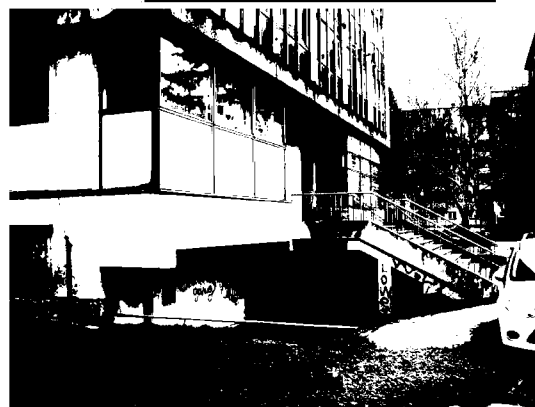


Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.o. Moravská Ostrava (713520)				
4067-4	470184.69	1100815.66	3	roh schodiště
4067-5	470183.10	1100822.08	3	roh schodiště
4067-6	470189.47	1100823.70	3	roh schodiště
4067-7	470191.07	1100817.28	3	roh schodiště
4067-9	470204.08	1100827.28	3	roh schodiště
4067-10	470209.90	1100828.74	3	roh schodiště
4067-11	470211.53	1100822.24	3	roh schodiště
4067-12	470205.71	1100820.78	3	roh schodiště
1	470289.33	1100832.04	3	plast.znak
2	470227.65	1100816.56	3	plast.znak
3	470221.32	1100841.77	3	
4	470283.00	1100857.26	3	plast.znak
5	470211.14	1100812.53	3	plast.znak
6	470205.28	1100811.06	3	plast.znak
7	470206.26	1100807.16	3	plast.znak
8	470203.08	1100806.36	3	
9	470203.46	1100804.85	3	
10	470200.45	1100804.10	3	
11	470200.07	1100805.61	3	
12	470196.89	1100804.81	3	
13	470195.92	1100806.71	3	
14	470190.10	1100807.25	3	plast.znak
15	470183.94	1100831.77	3	plast.znak
16	470204.99	1100837.05	3	plast.znak
17	470207.24	1100828.07	3	
18	470208.87	1100821.57	3	
19	470187.79	1100816.45	3	
20	470186.18	1100822.86	3	



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m²			ha	m²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	drívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
1013/54	3	77	zast. pl.	1013/54	6	32	zast. pl.	č.p.2691 obč.vyb.	2	1013/54	2577	3	77	celá
										1013/123	2577	2	55	a+b
1013/123	63	12	ostat.pl. zeleň	1013/123	44	04	ostat.pl. zeleň		0			6	32	
				1013/125	16	53	ostat.pl. ostat.komunikace		2	1013/123	2577	16	53	
	66	89			66	89								

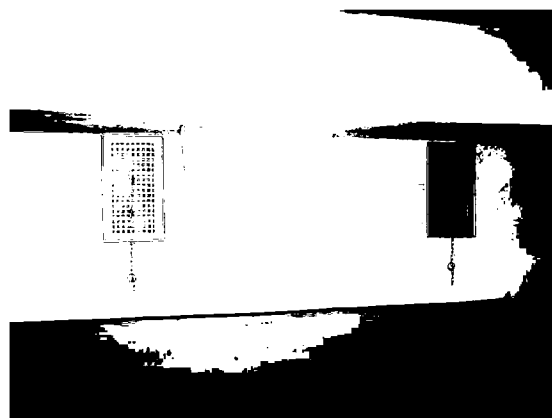
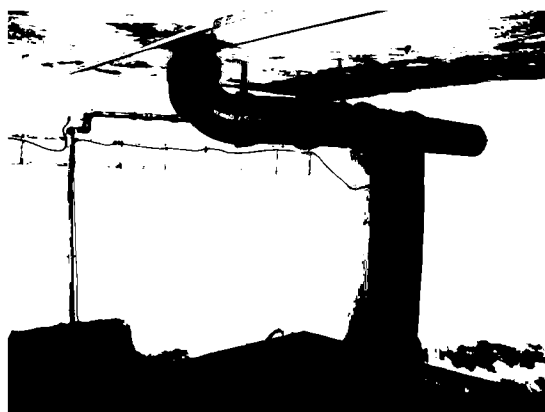
GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: [Signature]	Státní opatření ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: [Signature]
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1310/95	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: [Signature]
	Dne: 17. listopadu 2021	Dne: 13/5/2021
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento státní opatření odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GESPO v.o.s. IČO 45197041 28.října 255, 709 00 Ostrava - Mor. Hory	Katastrální úřad souhlasil s obsahem parcel.	Ověřil státní opatření geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 6304-406/2021	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Ostrava	
Okres: Ostrava-město	Ing. Roman Turowski Ph.D.	
Obec: Ostrava	PGP-3178/2021-807	
Kat. území: Moravská Ostrava	2021.11.24 14:52:40 CET	
Mapový list: Ostrava B-0/24		
Dosavadním vlastnickým pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: hřeby		





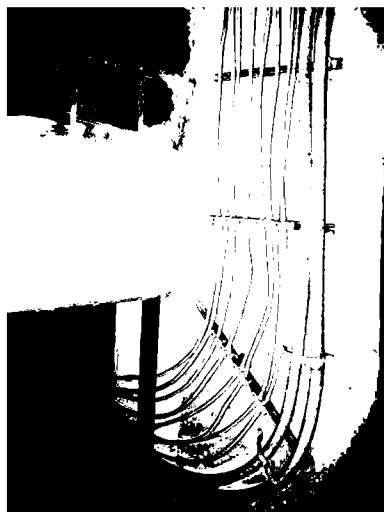
2.PP

2.PP

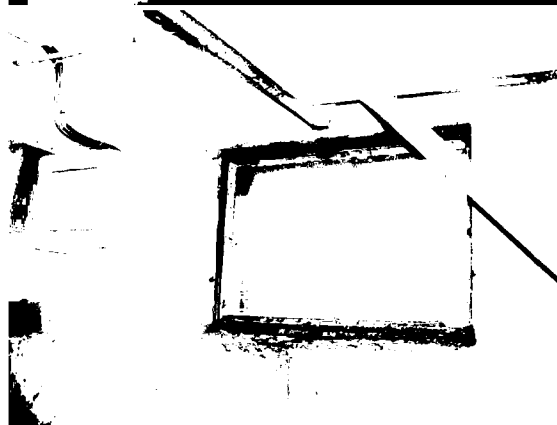
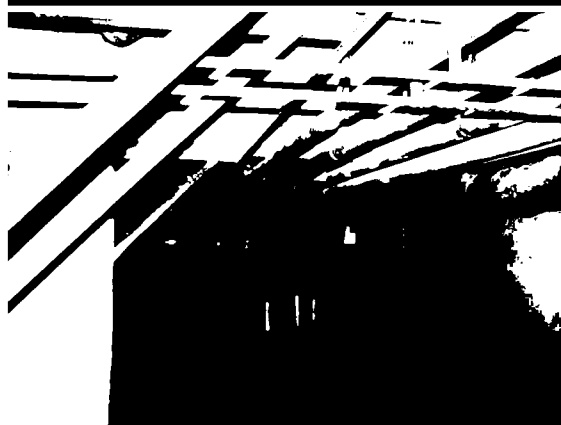




1.PP



1.PP

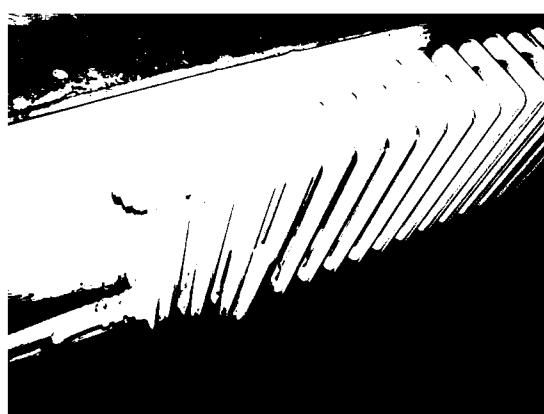
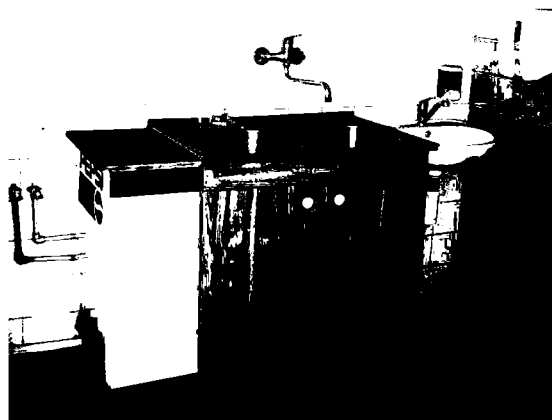


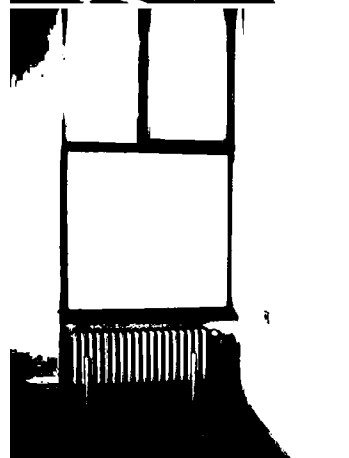
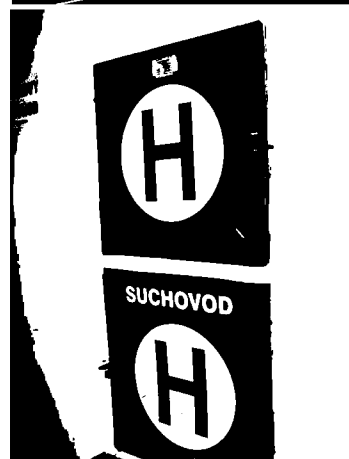
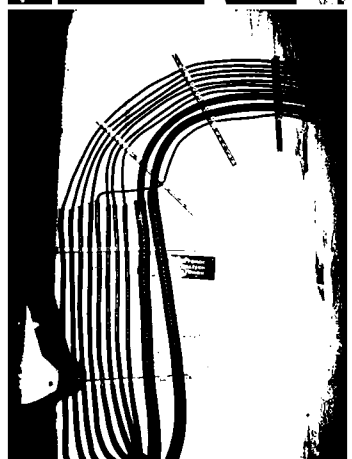
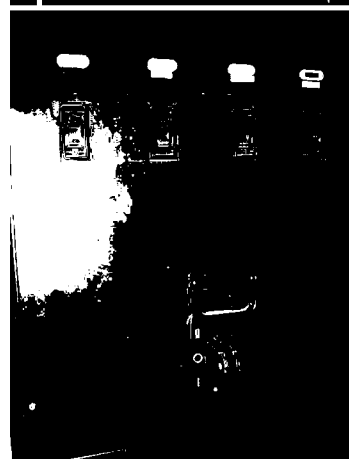
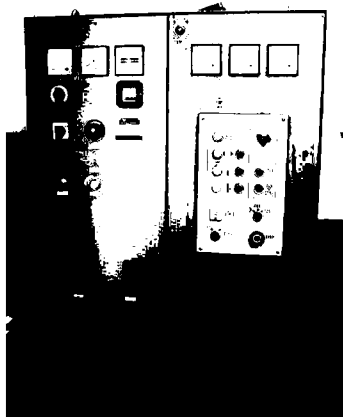
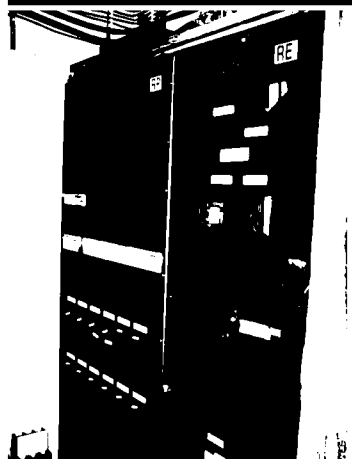
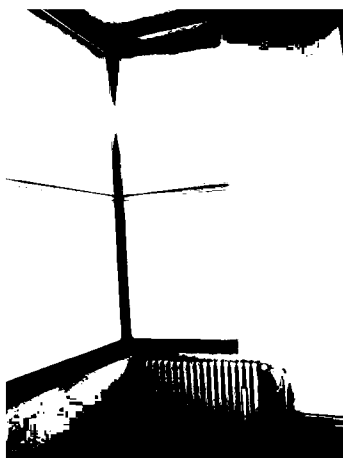


1.NP



1.NP

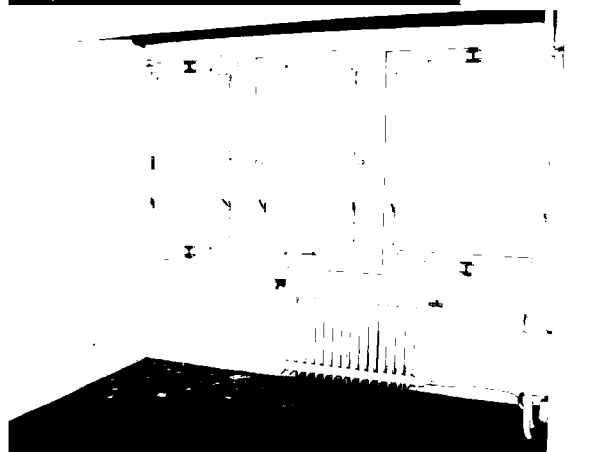
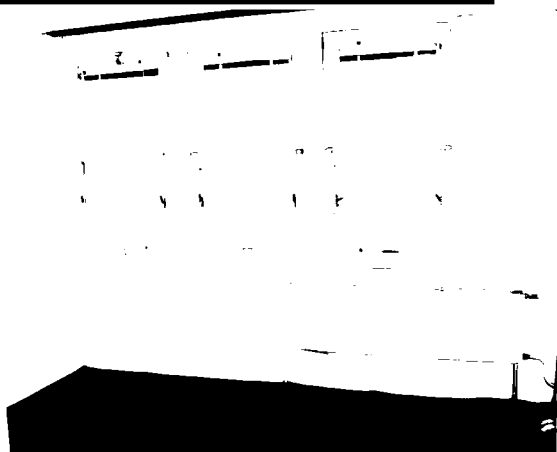
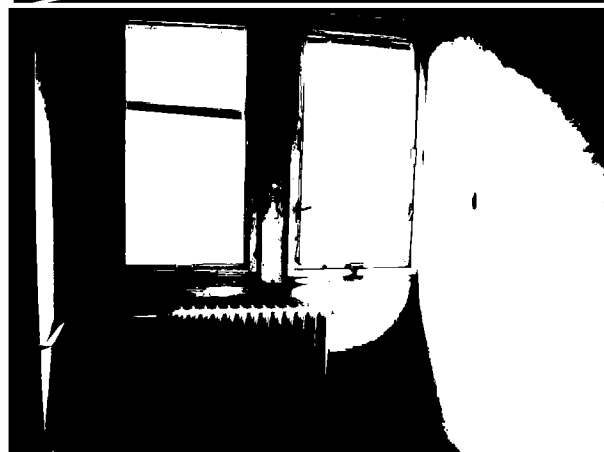
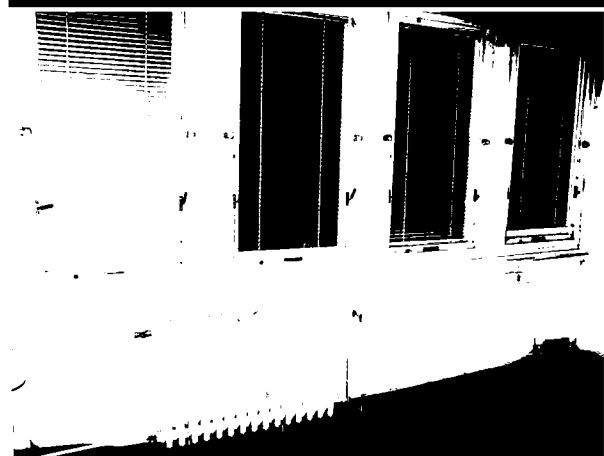
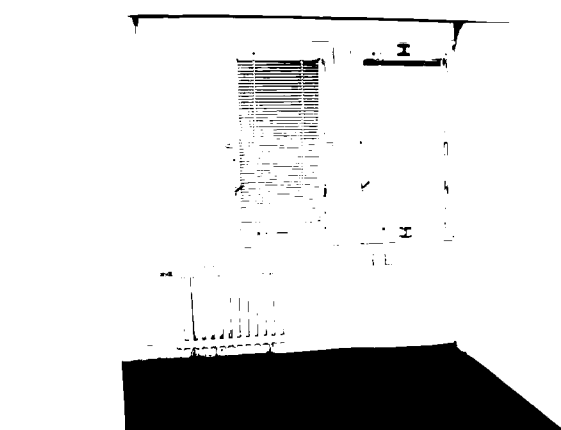


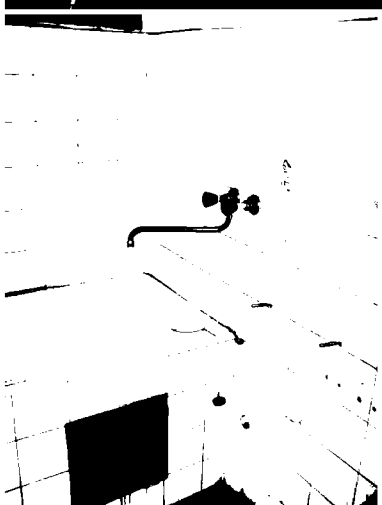
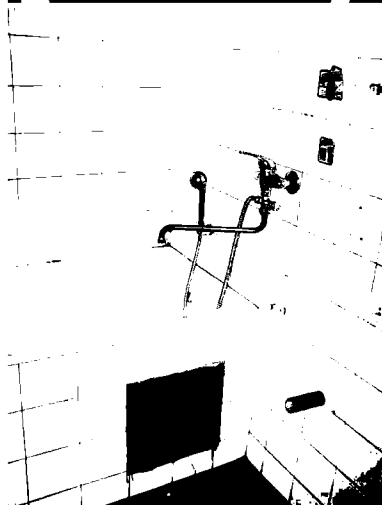
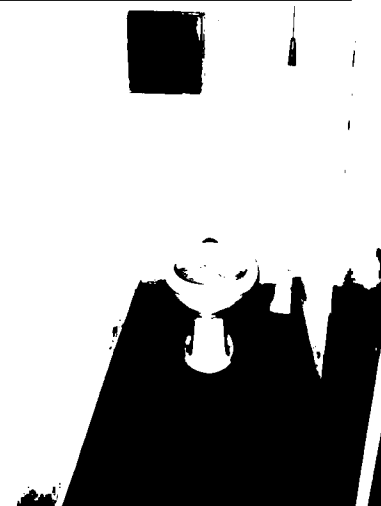
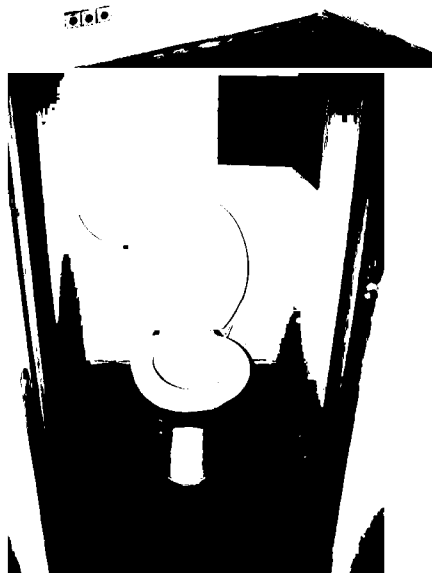
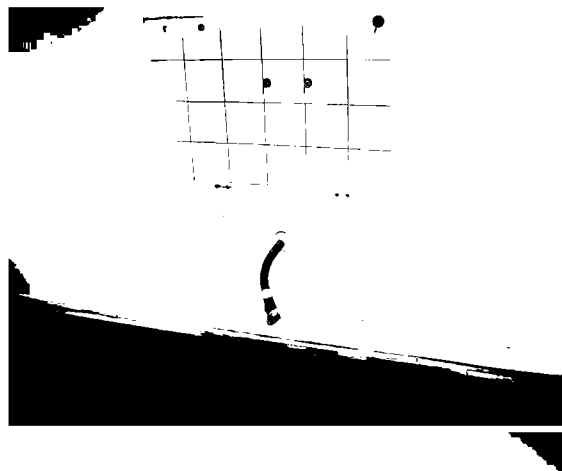
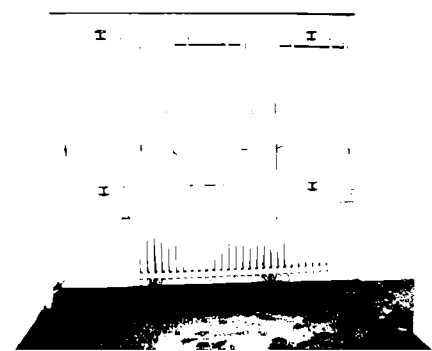


2. – 7.NP



2. – 7.NP

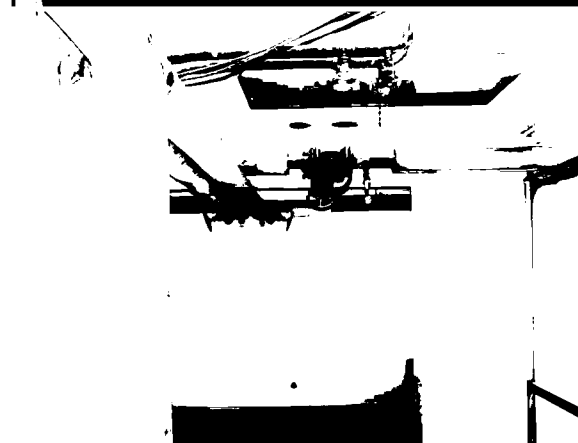
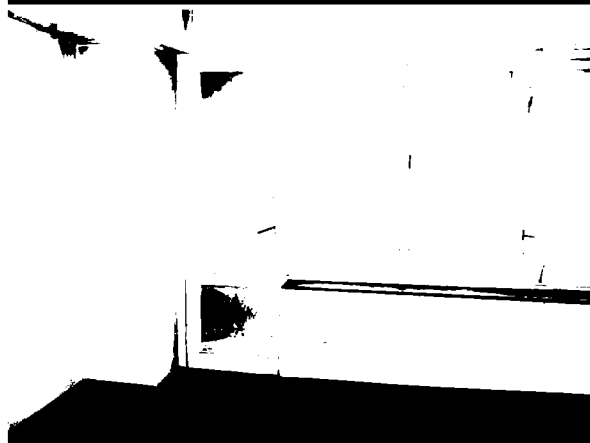
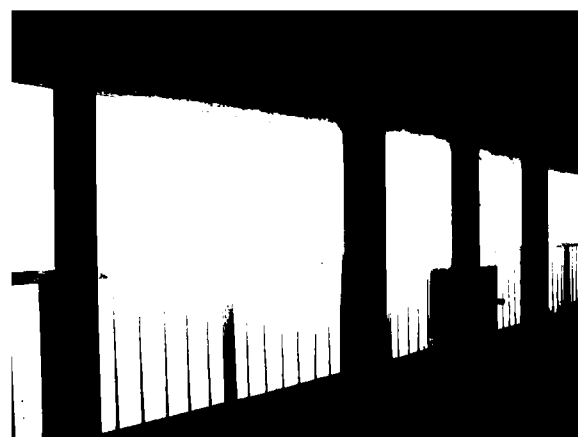






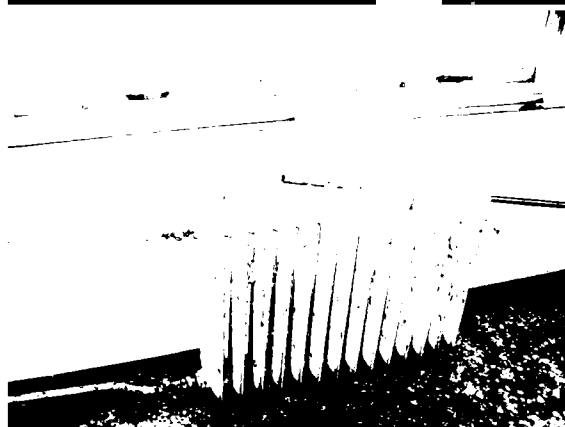
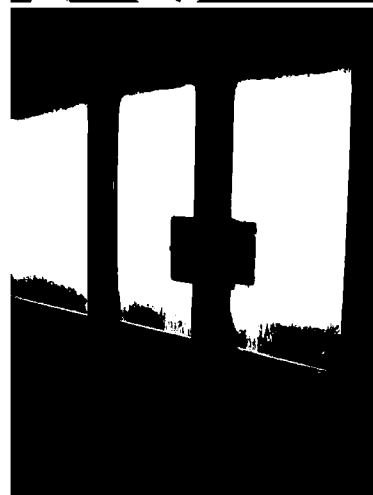
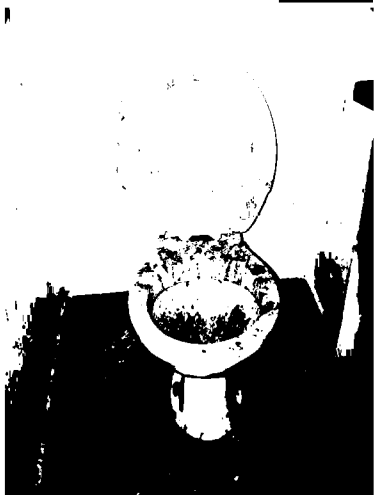
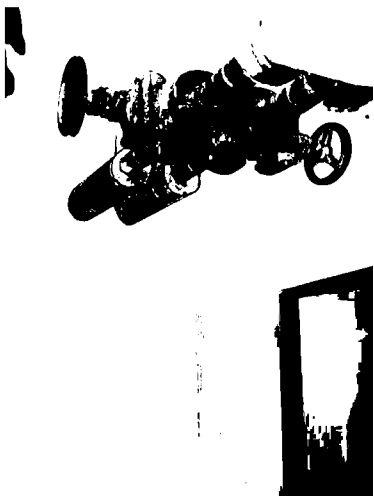
8.NP

8.NP

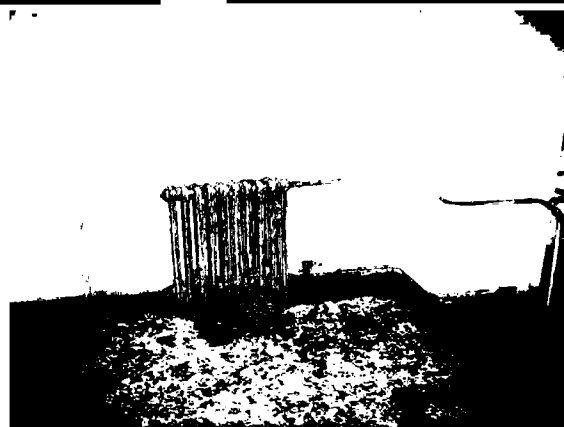


Výhledy 22.NP – doplnění

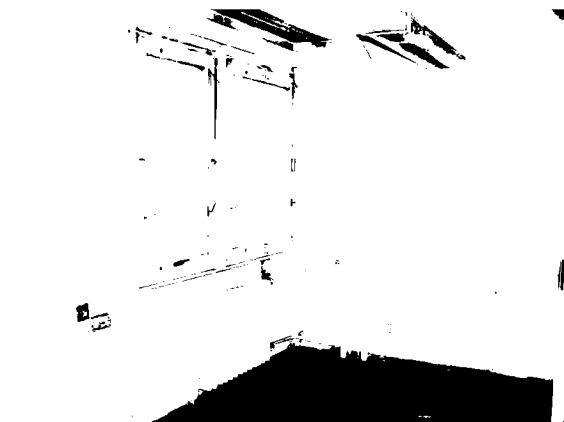
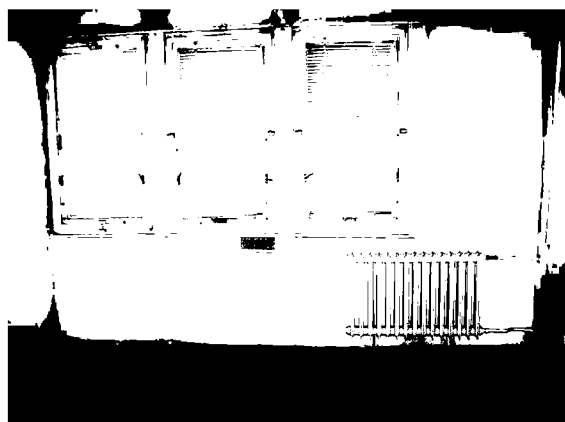


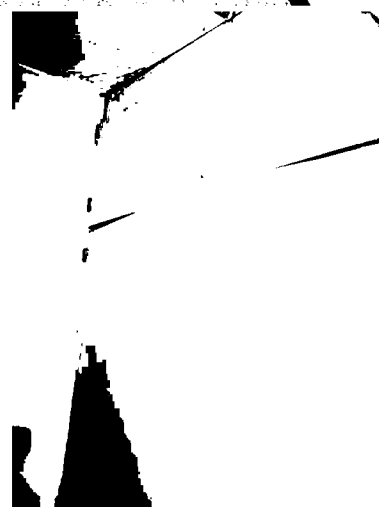
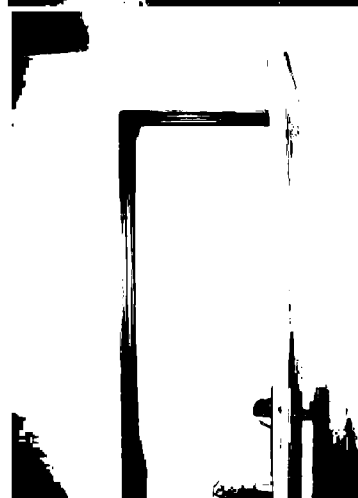
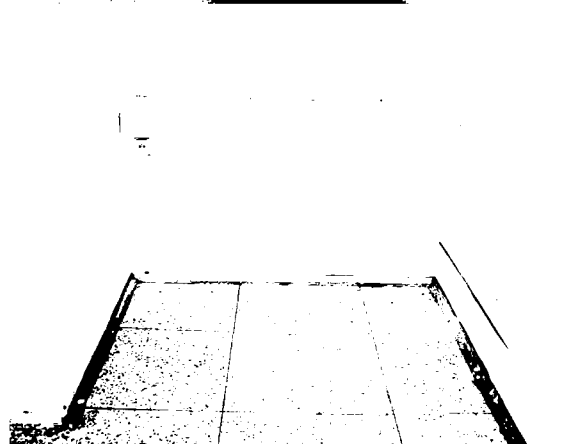
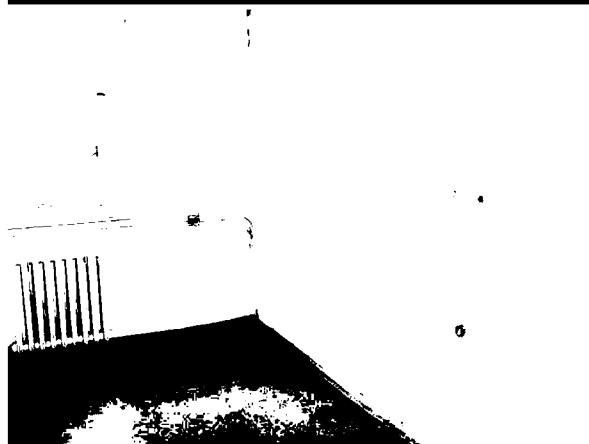
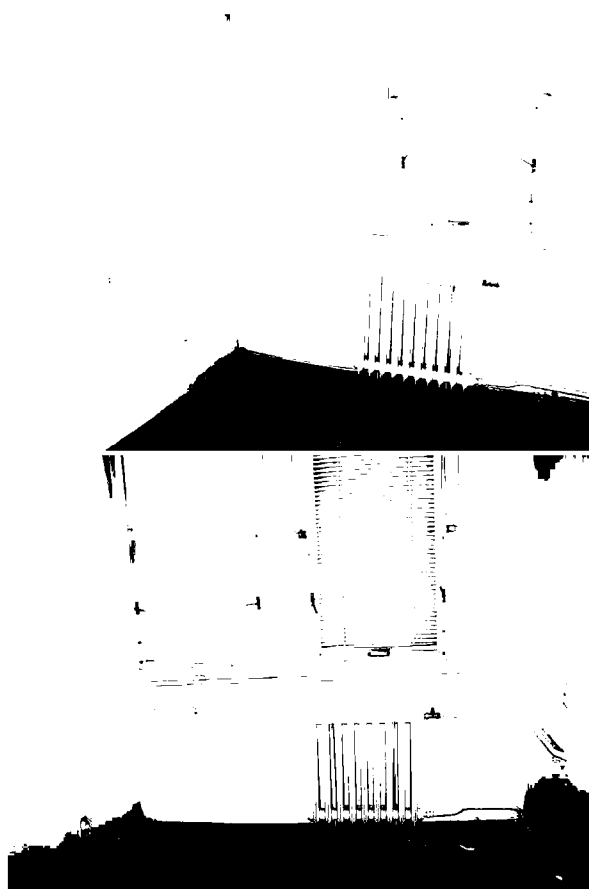


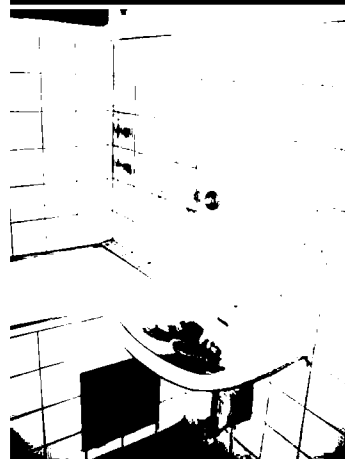
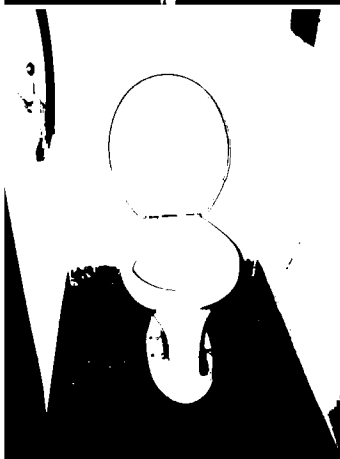
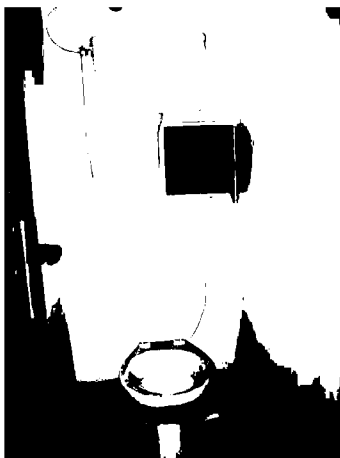
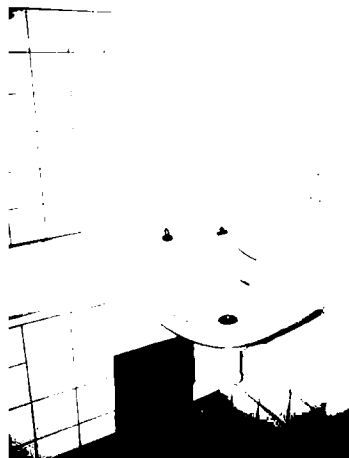
9. – 21.NP



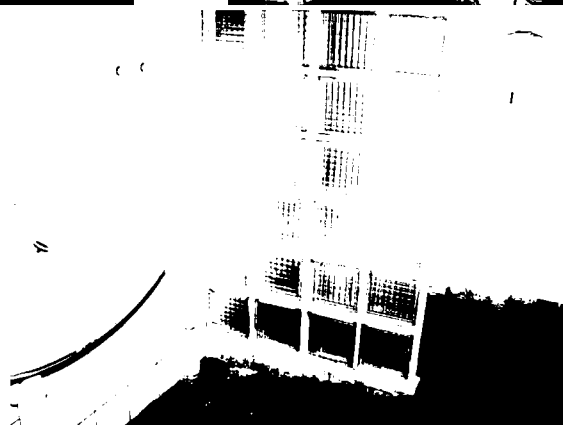
9. – 21.NP





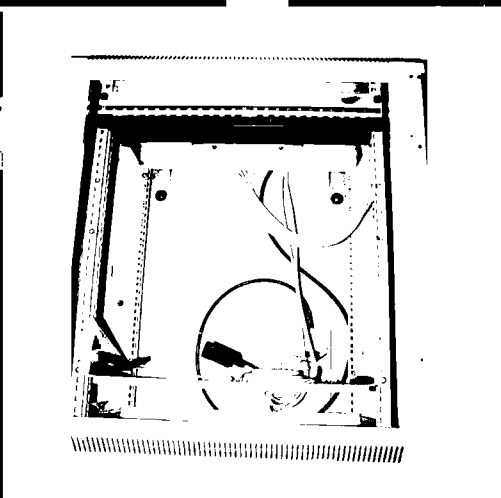
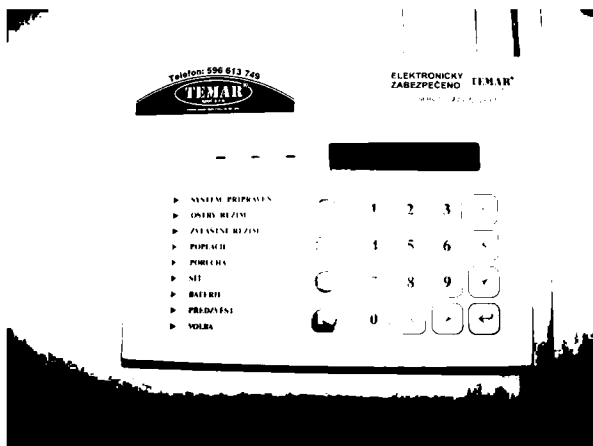


22.NP



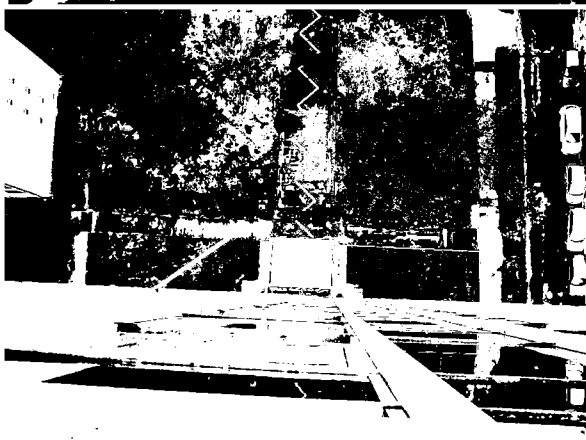
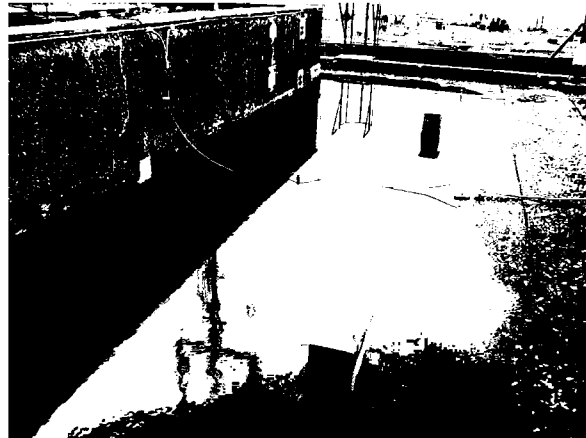
22.NP

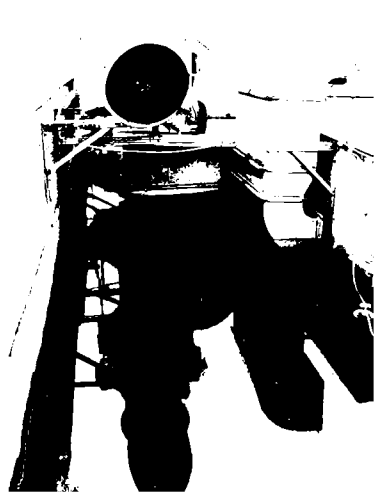




STŘECHA

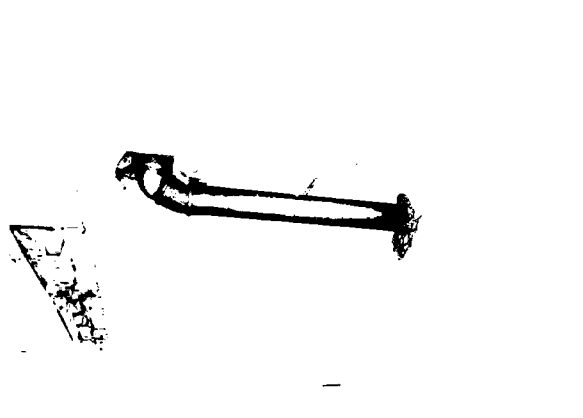
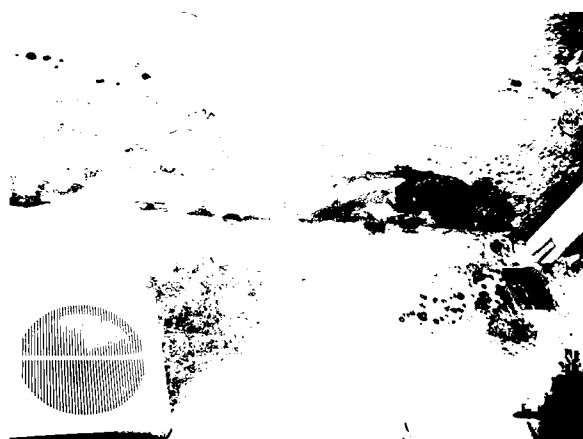
STŘECHA

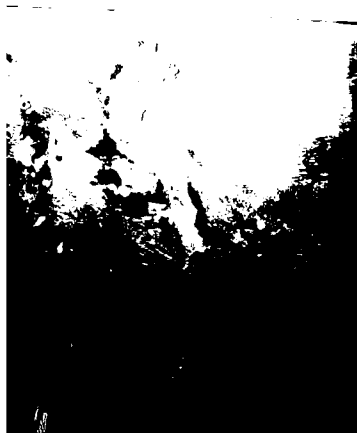




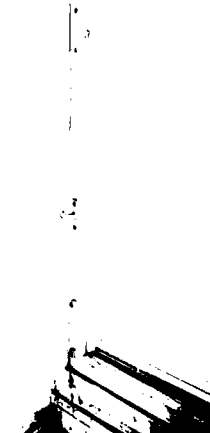
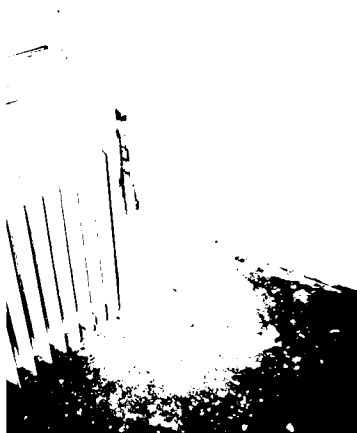
VADY A PORUCHY- zatékání střechou

VADY A PORUCHY





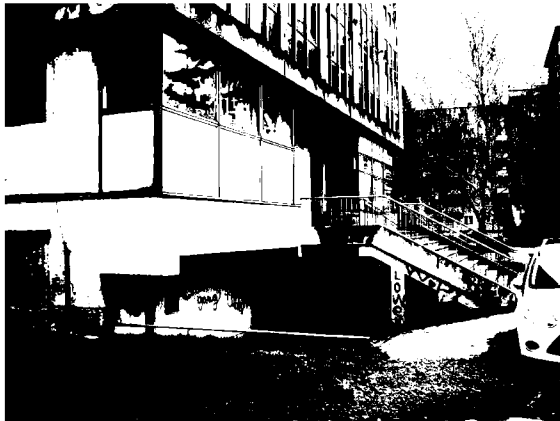
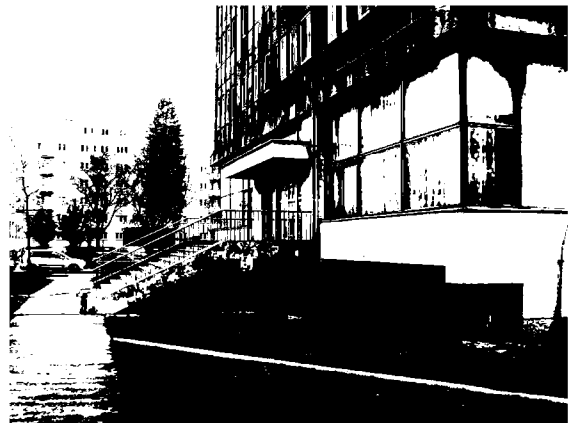
zatékání obvodovým pláštěm



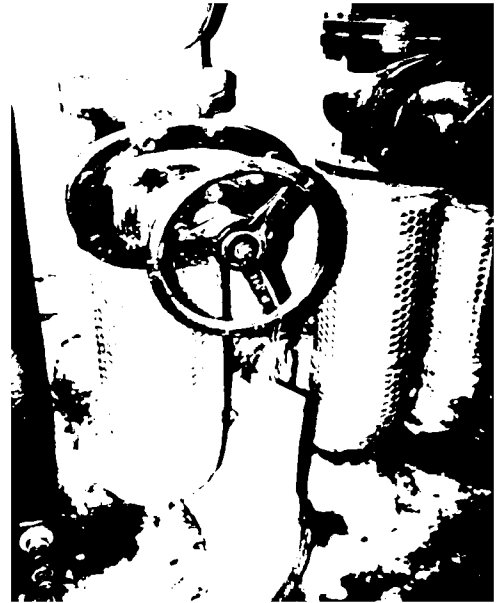
praskání přiček



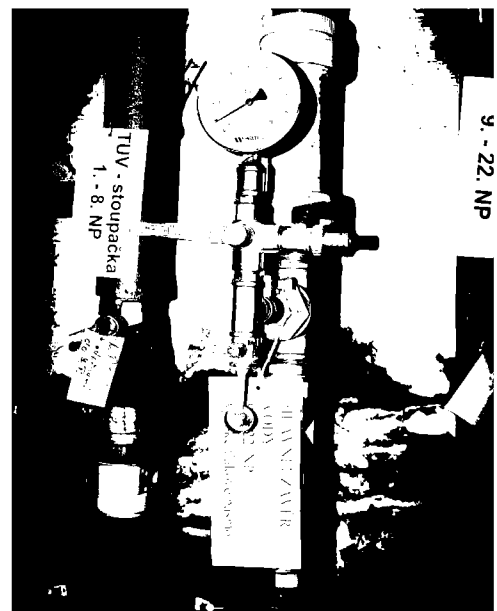
Část „a“ a „b“ pozemku parc.č.1013/123



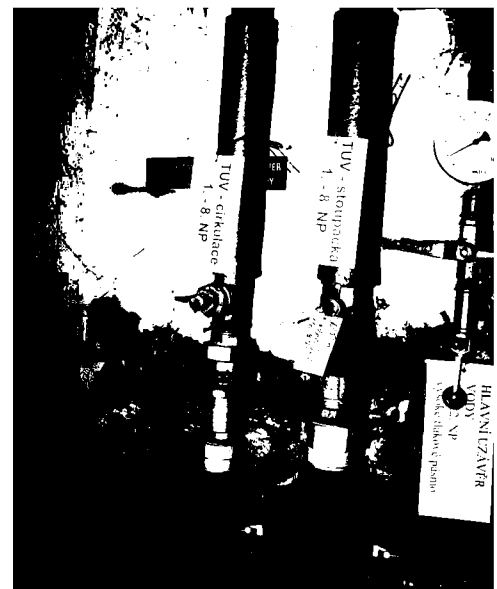
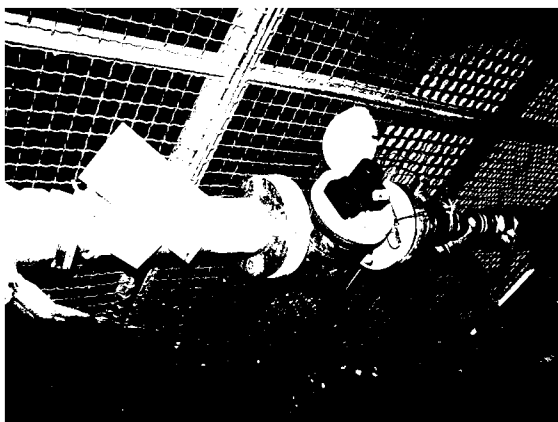
Přípojka Veolia



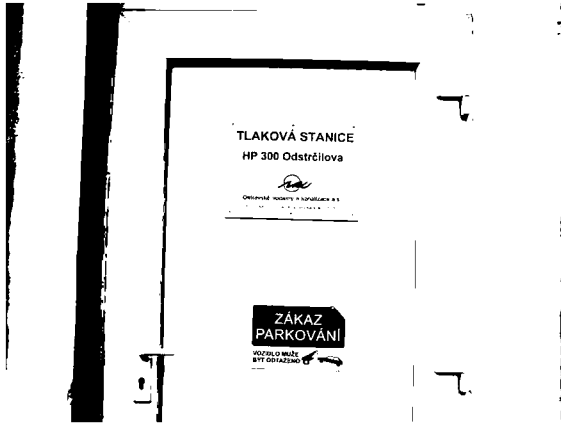
Přípojení VTL vody v objektu



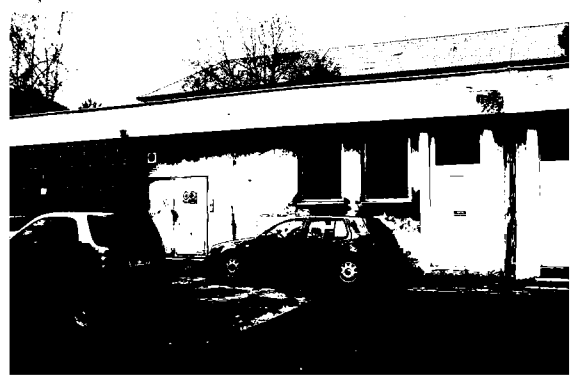
Přípojení vody v objektu – běžný řad



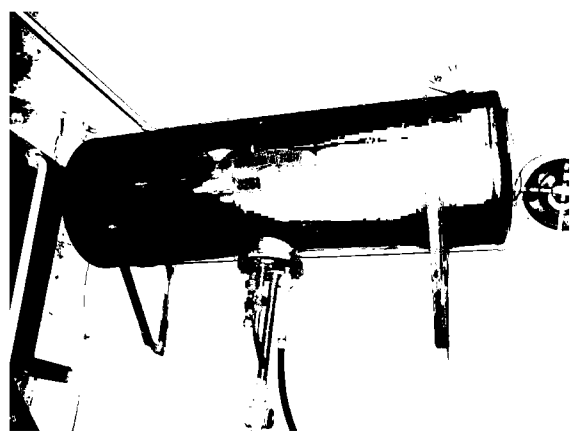
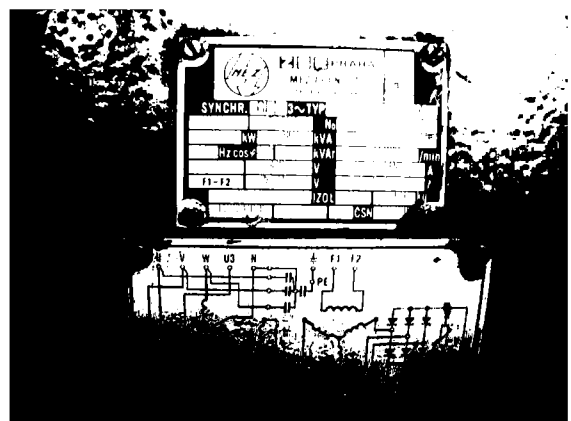
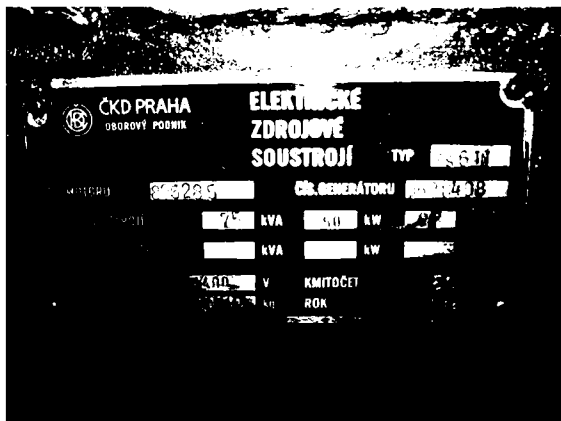
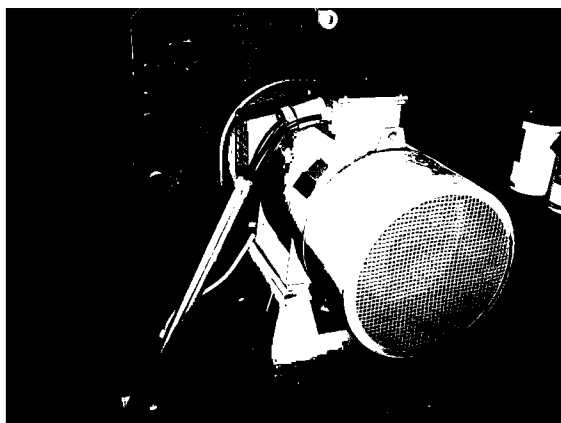
Úpravna vody na VTL



Umístění náhradního zdroje NN



Náhradní zdroj





Znalecký posudek pro určení ceny obvyklé nemovité věci - pozemku parc.č. 1013/54, jehož součástí je stavba č.p.2691, objekt občanské vybavenosti, včetně částí „a“ a „b“ pozemku parc.č. 1013/123, oddělených na základě geometrického plánu č. 6304-406/2021 a sloučených s pozemkem parc.č.1013/54 a částí pozemku parc.č. 1013/123, oddělené na základě geometrického plánu č.6304-406/2021 jako pozemek parc.č.1013/125 včetně příslušenství a součástí, vše zapsáno na LV 2577 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, byl zpracován samostatně níže uvedeným znalcem.

Konzultant nebyl k vypracování tohoto znaleckého posudku přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 18.09.2007,č.j.: Spr 3484/07 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 351-03/22.

V Ludgeřovicích 14.01.2022

