

Znalecký posudek č. 042851/2025

Znalec:

**Ing. Yveta Barvíková
Vrablovec 24A/1346
747 14 Ludgeřovice
IČO: 75118262**

**Obor zpracovaného znaleckého posudku:
Odvětví zpracovaného znaleckého posudku:
Evidenční číslo posudku znalce:**

**Ekonomika
Oceňování nemovitých věcí
745-59/25**

Zadavatel:

**Obec Píšť
Opavská 58/2
747 18 Píšť**

IČO: 00300560

Předmět: určení výše obvyklého nájemného nebytových prostor – místností sloužících k provozu lékařských ordinací, vč. příslušenství v objektu č.p. 190 – stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 867 a zapsána na LV 889, v katastrálním území Píšť, obec Píšť, okres Opava.

Posudek zpracován ke dni:

26.05.2025

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum:

03.06.2025

Počet stran posudku:

20

Seznam příloh:

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

- Informace o stavbě
- Vymezení předmětu nájmu
- Fotodokumentace

A. Zadání

1. Účel posudku

Účelem znaleckého posudku je určení výše obvyklého nájemného nemovitých věcí – nebytových prostor.

2. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení výše obvyklého nájemného nebytových prostor – místností sloužících k provozu lékařských ordinací, vč. příslušenství v objektu č.p. 190 – stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 867 a zapsána na LV 889, v katastrálním území Píšť, obec Píšť, okres Opava.

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 a fotodokumentace (*viz příloha č.3*) byla znalcem provedena v rozsahu potřebném pro ocenění nemovitých věcí dne 26.05.2025.

2. Podklady pro vypracování posudku – výčet vybraných zdrojů dat

Podklady vztahující se k oceňované nemovité věci:

- Informace o stavbě, vyhotovená na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz (*viz příloha č.1*)
- Vymezení předmětu nájmu (*viz příloha č.2*)
- Dokumentace skutečného provedení stavby č.p. 190 z 03/2025
- Vizualizace vybavení ordinace nábytkem, vč. výše pořizovací ceny
- Smlouva o nájmu prostor – obec Koberice
- Smlouva o nájmu prostor – obec Bolatice
- Výše nájemného pro lékařské účely sdělená na OÚ Šilheřovice
- Smlouva o nájmu prostor – městský obvod Plesná
- Smlouva o nájmu prostor – městský obvod Nová Bělá
- Smlouva o nájmu prostor – SMO – Družstvo lékařů

Literatura a veřejně dostupné podklady:

- BRADÁČ, POLÁK, KLIKA: **Úřední oceňování majetku 2025**, CERM Brno, 2025
- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: **Soudní inženýrství**, CERM Brno, 1999
- BRADÁČ A. a kol.: **Teorie oceňování nemovitostí**, CERM Brno, 2021
- 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://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- <https://smlouvy.gov.cz/>
- 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., č.237/2020 Sb., č.285/2021 Sb. a č.36/2021 Sb.

Cenové údaje pro porovnání obvyklé ceny nájemného:

Byly zjištěny jednak na základě smluv poskytnutých zástupci obcí Bolatice a Koberice, informací poskytnutou p. Čecháčkovou - OÚ Šilheřovice, a dále ze smluv uvedených ve veřejně přístupném Registru smluv ke dni ocenění.

C. Nález

1. Identifikační údaje

Okres:	CZ0805	Opava
Obec:	509647	Píšť
Kat. území:	721085	Píšť

2. Vlastnické právo

LV 889:

Vlastnické právo: Obec Píšť, Opavská 58/2, 747 18 Píšť;

3. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je určení výše obvyklého nájemného nebytových prostor – místností sloužících k provozu lékařských ordinací, vč. příslušenství v objektu č.p. 190 – stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 867 a zapsána na LV 889, v katastrálním území Píšť, obec Píšť, okres Opava.

V místě se oceňované nemovitě věci, nebytové prostory k pronájmu nachází na ulici Pekařská – číslo orientační 1. Přístup k objektu i k nebytovým prostorům z místní komunikace. Okolní zástavbu tvoří další objekty obce (objekt technických služeb, mateřská škola, koupaliště, sportovní areál), areál pekárny GOBE, prodejna potravin a objekty určené k individuálnímu bydlení.



Nebytové prostory určené po dokončení rekonstrukce k pronájmu pro účel zřízení lékařských ordinací či poradny se nachází v 1. a 2. NP objektu. Nebytové prostory určené pro skladování se nachází v 1. PP objektu. Přístup do společných komunikačních prostor z ulice.

Místnosti pro zřízení lékařské ordinace a čekárny v 1. NP budou, po stavebním vyschnutí rekonstruovaných prostor vybaveny nábytkem, vizualizace viz fotodokumentace, dále již je vybavena nábytkem denní místnost ve 2.NP. Nájemné bude u těchto místností určeno včetně nábytku. Pořizovací cena nábytku byla poskytnuta objednatelem. Jako **Komunikace** jsou označeny schodiště a spojovací chodby, pro tyto prostory a pro úklidovou místnost ve 2.NP nebude, vzhledem ke způsobu užívání, určena výše nájemného, užívání těchto prostor zahrnuje nájemné ostatních prostor.

1.PP		1.NP		2.NP	
Sklad I	21,00 m ²	Čekárna 1.NP	14,70 m ²	Čekárna 2.NP	20,30 m ²
Sklad II	17,90 m ²	Sesterna	25,12 m ²	Ordinace I	27,40 m ²
Komunikace	22,00 m²	Ordinace	21,70 m ²	Ordinace II	26,00 m ²
Celkem:	60,90 m²	WC pacienti	8,10 m ²	Poradna	26,90 m ²
		Komunikace	21,72 m²	Denní místnost	9,70 m ²
		Celkem:	91,34 m²	WC personál	6,20 m ²
				Úklidová místnost	4,90 m²
				Komunikace	26,60 m²
				Celkem:	148,00 m²

4. Použitá metodika ocenění

Obvyklá cena je dle zák. 151/1997 Sb. definována jako cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.**

Výše popsanou obvyklou cenu i tržní hodnotu lze vztáhnout také na obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nájemného. Pronájem nemovitých věcí je služba a nájemné je tedy cena za jakou by mohla být označena nemovitost v daném čase a místě pronajata. Obvyklé nájemné bude stanoveno na základě současně uzavřených smluv o nájmu nebytových prostor v obdobných zařízeních menších obcí a okrajových obvodů statutárního města Ostrava.

Pro určení výše obvyklého nájemného je použito ocenění dle „Komentáře MF ČR a následující postup stanovení obvyklého nájemného srovnávacím způsobem – při stanovení obvyklého nájemného srovnávacím způsobem lze při výpočtu vycházet ze známých realizovaných, resp. inzerovaných pronájmů či pachtů obdobných nemovitých věcí, či jejich částí v dané či srovnatelné lokalitě.

5. Obsah Posudku

1) Určení obvyklého nájemného

- 1.1) Ordinace, sesterna, poradna
- 1.2) Čekárna, denní místnost, sociální zařízení (personál, pacienti)
- 1.3) Skladové prostory 1. PP

D. Posudek

1. Určení obvyklého nájemného – Analýza dat

Indexová porovnávací metoda - popis použité metodiky

Tato metoda spočívá v porovnání skutečně sjednaných (požadovaných) cen nájemného s nájemným oceňovaným. U každého ze sjednaných nájmu vypočteme *jednotkovou cenu srovnávacího nájemného* JCS_{I-X} . Pro toto nájemné vypočteme násobením příslušných koeficientů *index srovnávacího nájemného* IS_{I-X} . Poté získáme *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího nájemného* $NJCS_{I-X}$, kde index $I=1,00$. Z jednotlivých $NJCS_{I-X}$ pak získáme průměrnou *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího nájemného* $NJCS$. Tu vynásobíme získaným *indexem oceňovaného nájemného* Io a obdržíme odhad *jednotkové ceny oceňovaného nájemného* JCO . IS , Io jsou indexy srovnávacího a oceňovaného nájemného a jsou stanoveny na základě těchto kritérií:

- A – poloha nebytového prostoru
- B – typ nebytového prostoru
- C – vybavení, užívání nebytového prostoru
- D – stavební stav nebytového prostoru

Bylo zjištěno několik uzavřených smluv o nájmu nebytových prostor obdobného využití i rozsahu, jedná se o prostory užívané pro zdravotnictví, (dostupnost základní zdravotnické péče v obcích) Všechny použité výše sjednané nájemného (jsou-li opatřeny inflační doložkou ve smlouvě) jsou v úrovni cen 2025. V rámci rozdělení nebytových prostor jsou některé ceny specifikovány pro určitý prostor (např. ordinace, sociální zázemí), některé jsou určeny jednotnou cenou pro všechny typy prostor – toto bude rozlišeno koef. B.

k.ú.	Pronajímatel/ objekt	Výměra m ²	Účel užívání, je-li znám	Nájemné Kč/m ² /rok	Nájemné Kč/rok
Kobeřice	obec/ č.p. 739	122,54	Ordinace, společné prostory	483,84	59.290,-
Kobeřice	obec/ č.p. 739	23,63	Ostatní	0,00	0,00
Bolatice	obec/ č.p. 1109	37,17	Ordinace, sesterna	600,00	22.302,-
Bolatice	obec/ č.p. 1109	37,37	Čekárna a denní místnost	300,00	11.211,-
Bolatice	obec/ č.p. 1109	23,75	Sociální zař. spol. prostory	150,00	3.563,-
Šilheřovice	obec/ č.p. 18	15,62	Ordinace	516,00	8.060,-
Šilheřovice	obec/ č.p. 18	26,75/2	Společné prostory	516,00	6.904,-
Šilheřovice	obec/ č.p. 18	26,75/2	Společné prostory	345,00	4.614,-
Šilheřovice	obec/ č.p. 18	22,66	Ordinace	345,00	7.819,-
Stará Plesná	městský obvod/č.p.42	65,00	Ordinace a příslušenství	221,54	14.400,-
Nová Bělá	městský obvod/č.p.523	99,30	Ordinace a příslušenství	462,00	45.877,-
Mor. Ostrava	město/ č.p.1925	x	Sociální zázemí poliklinika	159,20	x

1.1) Ordinace, sesterna, poradna

Pro porovnání bude použito jak nabídkové nájemné určené pro pronájem ordinací a dalších prostor určených k výkonu lékařské činnosti, tak upravené nájemné všech prostor.

Srovnávací nájemné

Název Jednotlivé indexy	Jednotková cena [Kč / m ²]	Celkový index	Upravená jedn.cena [Kč / m ²]
Kobeřice A:1,00, B:0,80, C:1,00, D:1,00	483,84	0,80	604,80
Bolatice A:1,00, B:1,00, C:1,00, D:1,00	600,00	1,00	600,00
Šilheřovice I A:1,00, B:0,80, C:1,00, D:1,00	516,00	0,80	645,00

Šilheřovice II

A:1,00, B:0,80, C:1,00, D:1,00 345,00 0,80 431,25

Stará Plesná

A:1,05, B:0,80, C:0,75, D:1,00 221,54 0,63 351,65

Nová Bělá

A:1,05, B:0,80, C:1,00, D:1,00 462,00 0,84 550,00

Výchozí průměrná jednotková výše srovnávacího nájemného **530,45 Kč/m²****Výsledky analýzy dat:**

Koeficienty pro výpočet indexu SESTERNA - 1.NP:			
<i>A</i>	Poloha nebytového prostoru	Píšť	1,00
<i>B</i>	Typ nebytového prostoru	Ordinace/pracovna	1,00
<i>C</i>	Vybavení nebytového prostoru	Bez vybavení	1,00
<i>D</i>	Stav nebytového prostoru	Po rekonstrukci	1,00
Celkový index		$I_o = A \times B \times C \times D$	1,00
Jednotková cena nájmu nebytového prostoru		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m²/rok 530,45
Porovnávací výše nájemného Sesterna:		25,12 m²	Kč/rok 13.324,90
Přípočet nájemné nábytek*		viz níže	Kč/rok 9.338,65
Obvyklá výše nájemného Sesterna, vč. vybavení, po zaokrouhlení:		25,12 m²	Kč/rok 22.664,00

***) Přípočet vybavení – nábytku Sesterna**

Vybavení nábytkem Sesternapořizovací cena 280.159,40 Kč;

Předpokládaná životnost nábytku 30 let.

Obvyklé nájemné nábytkového vybavení je určeno v závislosti na jeho životnosti.

Nábytek Sesterna cena 280.159,40 Kč bez DPH 280159,4/30 nájemné 9.338,65 Kč/rok

Nájemné nábytek Sesterna: 9.338,65 Kč/rok

Koeficienty pro výpočet indexu ORDINACE - 1.NP:			
<i>A</i>	Poloha nebytového prostoru	Píšť	1,00
<i>B</i>	Typ nebytového prostoru	Ordinace/pracovna	1,00
<i>C</i>	Vybavení nebytového prostoru	Bez vybavení	1,00
<i>D</i>	Stav nebytového prostoru	Po rekonstrukci	1,00
Celkový index		$I_o = A \times B \times C \times D$	1,00
Jednotková cena nájmu nebytového prostoru		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m²/rok 530,45
Porovnávací výše nájemného Ordinance:		21,70 m²	Kč/rok 11.510,77
Přípočet nájemné nábytek*		viz níže	Kč/rok 8.999,17
Obvyklá výše nájemného Ordinance, vč. vybavení, po zaokrouhlení:		21,70 m²	Kč/rok 20.510,00

***) Přípočet vybavení – nábytku Ordinance**

Vybavení nábytkem Ordinancepořizovací cena 269.975,20 Kč;

Předpokládaná životnost nábytku 30 let.

Obvyklé nájemné nábytkového vybavení je určeno v závislosti na jeho životnosti.

Nábytek Sesterna cena 269.975,20 Kč bez DPH 269975,2/30 nájemné 8.999,17 Kč/rok

Nájemné nábytek Ordinance: 8.999,17 Kč/rok

Koeficienty pro výpočet indexu ORDINACE I - 2.NP:			
<i>A</i>	Poloha nebytového prostoru	Píšť	1,00
<i>B</i>	Typ nebytového prostoru	Ordinace/pracovna	1,00
<i>C</i>	Vybavení nebytového prostoru	Bez vybavení	1,00
<i>D</i>	Stav nebytového prostoru	Po rekonstrukci	1,00

Celkový index	$I_o = A \times B \times C \times D$		1,00
Jednotková cena nájmu nebytového prostoru	$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ² /rok	530,45
Porovnávací výše nájemného Ordinance I:	27,40 m²	Kč/rok	14.534,33
Obvyklá výše nájemného Ordinance I, po zaokrouhlení:	27,40 m²	Kč/rok	14.534,00

Koeficienty pro výpočet indexu ORDINACE II - 2.NP:			
<i>A</i>	Poloha nebytového prostoru	Píšť	1,00
<i>B</i>	Typ nebytového prostoru	Ordinance/pracovna	1,00
<i>C</i>	Vybavení nebytového prostoru	Bez vybavení	1,00
<i>D</i>	Stav nebytového prostoru	Po rekonstrukci	1,00
Celkový index	$I_o = A \times B \times C \times D$		1,00
Jednotková cena nájmu nebytového prostoru	$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ² /rok	530,45
Porovnávací výše nájemného Ordinance II:	26,00 m²	Kč/rok	13.791,70
Obvyklá výše nájemného Ordinance II, po zaokrouhlení:	26,00 m²	Kč/rok	13.792,00

Koeficienty pro výpočet indexu PORADNA - 2.NP:			
<i>A</i>	Poloha nebytového prostoru	Píšť	1,00
<i>B</i>	Typ nebytového prostoru	Ordinance/pracovna	1,00
<i>C</i>	Vybavení nebytového prostoru	Bez vybavení	1,00
<i>D</i>	Stav nebytového prostoru	Po rekonstrukci	1,00
Celkový index	$I_o = A \times B \times C \times D$		1,00
Jednotková cena nájmu nebytového prostoru	$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ² /rok	530,45
Porovnávací výše nájemného Poradna:	26,90 m²	Kč/rok	14.269,11
Obvyklá výše nájemného Poradna, po zaokrouhlení:	26,90 m²	Kč/rok	14.269,00

1.2) Čekárna, denní místnost, sociální zařízení (personál, pacienti)

Pro porovnání bude použito upravené nájemné určené pro pronájem ordinací a dalších prostor určených k výkonu lékařské činnosti, tak samostatných ostatních prostor.

Srovnávací nájemné:

Název Jednotlivé indexy	Jednotková cena [Kč / m ²]	Celkový index	Upravená jedn.cena [Kč / m ²]
Kobeřice			
A:1,00, B:1,25, C:1,00, D:1,00	483,84	1,25	387,07
Bolatice			
A:1,00, B:1,00, C:1,00, D:1,00	300,00	1,00	300,00
Šilheřovice I			
A:1,00, B:1,25, C:1,00, D:1,00	516,00	1,25	412,80
Šilheřovice II			
A:1,00, B:1,25, C:1,00, D:1,00	345,00	1,25	276,00
Stará Plesná			
A:1,05, B:1,25, C:0,75, D:1,00	221,54	0,98	226,06
Nová Bělá			
A:1,05, B:1,25, C:1,00, D:1,00	462,00	1,31	352,67
Moravská Ostrava			
A:1,20, B:1,00, C:1,00, D:1,00	159,20	1,20	132,67
Výchozí průměrná jednotková výše srovnávacího nájemného			298,18 Kč/m²

Výsledky analýzy dat:

Koeficienty pro výpočet indexu ČEKÁRNA - 1.NP:			
<i>A</i>	Poloha nebytového prostoru	Píšť	1,00
<i>B</i>	Typ nebytového prostoru	Čekárna/den. místnost/spol. prostory	1,00
<i>C</i>	Vybavení nebytového prostoru	Bez vybavení	1,00
<i>D</i>	Stav nebytového prostoru	Po rekonstrukci	1,00
Celkový index		$I_o = A \times B \times C \times D$	1,00
Jednotková cena nájmu nebytového prostoru		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ² /rok 298,18
Porovnávací výše nájemného Čekárna:		14,70 m²	Kč/rok 4.383,25
Přípočet nájemné nábytek*		viz níže	Kč/rok 4.123,17
Obvyklá výše nájemného Čekárna 1.NP, vč. vybavení, po zaokrouhlení:		14,70 m²	Kč/rok 8.506,00

***) Přípočet vybavení – nábytku Čekárna 1.NP**

Vybavení nábytkem Čekárna 1.NP.....pořizovací cena 123.695,00 Kč;

Předpokládaná životnost nábytku 30 let.

Obvyklé nájemné nábytkového vybavení je určeno v závislosti na jeho životnosti.

Nábytek Čekárna cena 123.695,00 Kč bez DPH 123695/30 nájemné 4.123,17 Kč/rok

Nájemné nábytek Čekárna: 4.123,17 Kč/rok

Koeficienty pro výpočet indexu WC PACIENTI - 1.NP:			
<i>A</i>	Poloha nebytového prostoru	Píšť	1,00
<i>B</i>	Typ nebytového prostoru	Čekárna/den. místnost/spol. prostory	1,00
<i>C</i>	Vybavení nebytového prostoru	Bez vybavení	1,00
<i>D</i>	Stav nebytového prostoru	Po rekonstrukci	1,00
Celkový index		$I_o = A \times B \times C \times D$	1,00
Jednotková cena nájmu nebytového prostoru		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ² /rok 298,18
Porovnávací výše nájemného WC pacienti:		8,10 m²	Kč/rok 2.415,26
Obvyklá výše nájemného WC pacienti, po zaokrouhlení:		8,10 m²	Kč/rok 2.415,00

Koeficienty pro výpočet indexu ČEKÁRNA - 2.NP:			
<i>A</i>	Poloha nebytového prostoru	Píšť	1,00
<i>B</i>	Typ nebytového prostoru	Čekárna/den. místnost/spol. prostory	1,00
<i>C</i>	Vybavení nebytového prostoru	Bez vybavení	1,00
<i>D</i>	Stav nebytového prostoru	Po rekonstrukci	1,00
Celkový index		$I_o = A \times B \times C \times D$	1,00
Jednotková cena nájmu nebytového prostoru		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ² /rok 298,18
Porovnávací výše nájemného Čekárna:		20,30 m²	Kč/rok 6.053,05
Obvyklá výše nájemného Čekárna 2.NP, po zaokrouhlení:		20,30 m²	Kč/rok 6.053,00

Koeficienty pro výpočet indexu DENNÍ MÍSTNOST - 2.NP:			
<i>A</i>	Poloha nebytového prostoru	Píšť	1,00
<i>B</i>	Typ nebytového prostoru	Čekárna/den. místnost/spol. prostory	1,00
<i>C</i>	Vybavení nebytového prostoru	Bez vybavení	1,00
<i>D</i>	Stav nebytového prostoru	Po rekonstrukci	1,00
Celkový index		$I_o = A \times B \times C \times D$	1,00
Jednotková cena nájmu nebytového prostoru		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ² /rok 298,18
Porovnávací výše nájemného Den. místnost		9,70 m²	Kč/rok 2.892,35

Přípočet nájemné nábytek*	viz níže	Kč/rok	4.730,64
Obvyklá výše nájemného Denní místnost, vč. vybavení, po zaokrouhlení:	9,70 m²	Kč/rok	7.623,00

***) Přípočet vybavení – nábytku Denní místnost - 2.NP**

Vybavení nábytkem Denní místnost 2.NP.....pořizovací cena 141.919,20 Kč;
 Předpokládaná životnost nábytku 30 let.

Obvyklé nájemné nábytkového vybavení je určeno v závislosti na jeho životnosti.

Nábytek Denní míst. cena 141.919,20 Kč bez DPH 141919,2/30 nájemné 4.730,64 Kč/rok

Nájemné nábytek Denní místnost: 4.730,64 Kč/rok

Koeficienty pro výpočet indexu WC PERSONÁL - 2.NP:			
<i>A</i>	Poloha nebytového prostoru	Píšť	1,00
<i>B</i>	Typ nebytového prostoru	Čekárna/den. místnost/spol. prostory	1,00
<i>C</i>	Vybavení nebytového prostoru	Bez vybavení	1,00
<i>D</i>	Stav nebytového prostoru	Po rekonstrukci	1,00
Celkový index		$I_o = A \times B \times C \times D$	1,00
Jednotková cena nájmu nebytového prostoru		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ² /rok 298,18
Porovnávací výše nájemného WC personál:		5,20 m²	Kč/rok 1.550,54
Obvyklá výše nájemného WC personál, po zaokrouhlení:		5,20 m²	Kč/rok 1.551,00

1.3) Skladové prostory 1. PP

Základ pro určení výše nájemného byl použit dle výše určené Výchozí průměrná jednotková výše srovnávacího nájemného pro čekárna, denní místnost a sociální zařízení, upravená dále koeficienty hodnotícími umístění v 1.PP a stavebně technický stav místností.

Koeficienty pro výpočet indexu SKLADOVÉ PROSTORY I - 1.PP:			
<i>A</i>	Poloha nebytového prostoru	Píšť	1,00
<i>B</i>	Typ nebytového prostoru	Skldové prostory 1.PP	0,80
<i>C</i>	Vybavení nebytového prostoru	Bez vybavení	1,00
<i>D</i>	Stav nebytového prostoru	Horší stav	0,80
Celkový index		$I_o = A \times B \times C \times D$	0,64
Jednotková cena nájmu nebytového prostoru		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ² /rok 190,84
Porovnávací výše nájemného Sklady I:		21,00 m²	Kč/rok 4.007,64
Obvyklá výše nájemného Sklady I, po zaokrouhlení:		21,00 m²	Kč/rok 4.008,00

Koeficienty pro výpočet indexu SKLADOVÉ PROSTORY II - 1.PP:			
<i>A</i>	Poloha nebytového prostoru	Píšť	1,00
<i>B</i>	Typ nebytového prostoru	Skldové prostory 1.PP	0,80
<i>C</i>	Vybavení nebytového prostoru	Bez vybavení	1,00
<i>D</i>	Stav nebytového prostoru	Horší stav	0,80
Celkový index		$I_o = A \times B \times C \times D$	0,64
Jednotková cena nájmu nebytového prostoru		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ² /rok 190,84
Porovnávací výše nájemného Sklady II:		17,90 m²	Kč/rok 3.416,04
Obvyklá výše nájemného Sklady II, po zaokrouhlení:		17,90 m²	Kč/rok 3.416,00

E. Odůvodnění

Interpretace výsledků analýzy:

Nebytové prostory	Výměra m ²	Obvyklé nájemné Kč/m ² /rok	Obvyklé nájemné Kč/rok	Nájemné vybavení nábytkem	Celkové nájemné Kč/rok
Sklad I / 1.PP	21,00	190,84	4.008,-	X	4.008,-
Sklad II / 1.PP	17,90	190,84	3.416,-	X	3.416,-
Čekárna / 1.NP	14,70	298,18	4.383,-	4.123,-	8.506,-
Sesterna / 1.NP	25,12	530,45	13.325,-	9.339,-	22.664,-
Ordinace / 1.NP	21,70	530,45	11.511,-	8.999,-	20.510,-
WC Pacienti / 1.NP	8,10	298,18	2.415,-	X	2.415,-
Čekárna / 2.NP	20,30	298,18	6.053,-	X	6.053,-
Ordinace I / 2.NP	27,40	530,45	14.534,-	X	14.534,-
Ordinace II / 2.NP	26,00	530,45	13.792,-	X	13.792,-
Poradna / 2.NP	26,90	530,45	14.269,-	X	14.269,-
Denní místnost	9,70	298,18	2.892,-	4.731,-	7.623,-
WC personál	6,20	298,18	1.550,-	X	1.550,-
Celková výše nájemného:					119.340,-

Výše obvyklého nájemného je určena porovnáním nájemného sjednaného pro obdobné prostory srovnatelnými pronajímateli v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Nájemné z nábytkového zařízení je určeno na základě předpokládané životnosti vybavení z jeho pořizovací ceny.

Kontrola postupu: Zdrojem dat bylo místní šetření, podklady poskytnuté vlastníkem a veřejně přístupné databáze. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.

Jelikož 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.

F. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo určení výše obvyklého nájemného nebytových prostor – místností sloužících k provozu lékařských ordinací, vč. příslušenství v objektu č.p. 190 – stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 867 a zapsána na LV 889, v katastrálním území Píšť, obec Píšť, okres Opava.

Rekapitulace

Nebytové prostory	Výměra m ²	Obvyklé nájemné Kč/m ² /rok	Obvyklé nájemné Kč/rok	Nájemné vybavení nábytkem	Celkové nájemné Kč/rok
Sklad I / 1.PP	21,00	190,84	4.008,-	X	4.008,-
Sklad II / 1.PP	17,90	190,84	3.416,-	X	3.416,-
Čekárna / 1.NP	14,70	298,18	4.383,-	4.123,-	8.506,-
Sesterna / 1.NP	25,12	530,45	13.325,-	9.339,-	22.664,-
Ordinace / 1.NP	21,70	530,45	11.511,-	8.999,-	20.510,-
WC Pacienti / 1.NP	8,10	298,18	2.415,-	X	2.415,-
Čekárna / 2.NP	20,30	298,18	6.053,-	X	6.053,-
Ordinace I / 2.NP	27,40	530,45	14.534,-	X	14.534,-
Ordinace II / 2.NP	26,00	530,45	13.792,-	X	13.792,-
Poradna / 2.NP	26,90	530,45	14.269,-	X	14.269,-
Denní místnost	9,70	298,18	2.892,-	4.731,-	7.623,-
WC personál	6,20	298,18	1.550,-	X	1.550,-
Celková výše nájemného:					119.340,-

Obvyklá výše nájemného nebytových prostor, a to místností sloužících k provozu lékařských ordinací, vč. příslušenství v objektu č.p. 190 – stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 867 a zapsána na LV 889, v katastrálním území Píšť, obec Píšť, okres Opava. činí:

119.340,00 Kč/rok slovy: Jednostodevatenácttisíctřistačtyřicet Kč/rok

Ceny ve znaleckém posudku jsou určeny bez DPH.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	868
Obec:	Píšť [509647]
Katastrální území:	Píšť [721085]
Číslo LV:	889
Výměra [m²]:	528
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Píšť [121088] ; č. p. 190; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 868
Stavební objekt:	č. p. 190
Ulice:	Pekařská
Adresní místa:	Pekařská 190/1

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Píšť, Opavská 58/2, 74718 Píšť	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.06.2025 09:00.



ozn.	popis	z ob-ha, m ²	popis podlaží	popis střešní	úprava povrchu střešní
001	SKLEP	2,63	stávající	stávající	stávající
002	SKLEP	21,0	stávající	stávající	stávající
003	SKLEP	17,9	stávající	stávající	stávající
004	VSTUP DO TPE A SCHODIŠTĚ	4,1	stávající	stávající	stávající

PRÍČKA Z PÓROBETONOVÝCH TVÁRNIC II. 125mm

POZNÁMKA

PROHLUBNĚ ŠACHTY VÝTAHU



**SMĚRNICE 1 - V RÁMCI ÚPRAVY VÝTAHU BYLA VYZDĚNA OCHRANÁ
VANA PRO UMÍSTĚNÍ TECHNOLOGIE**

SOUŘADNICOVÝ SYSTÉM JTSK, VÝŠKOVÝ SYSTÉM NSV.

ZODP. PROJEKTANT		VYPRACOVÁVAL	KONTROLOVAL
Jar. Karto		Vyprac. Ogl.	Ing. Miroslav Pavliška
HAKATNÝ LIST ÚZEMN. PARC. Č.: PRH 2210408 PRH 2 a 19 040 parcela č. 162/260 179/171			
STAVITEĽNÝ / ORGANIZÁTOR:		Číslo PRH	Číslo PRH
		Q0001552, 247 114 48	
Miesto stavby : Rekonštrukcia objektu Pekárská 1901 - zpracovávanie dokumentácie pre provedenie stavby			
OBJEKT :		SO 01 - Ordnace, technické zariadenia a služby	
ČASŤ :		D 1.1 - Architektonicko-staviteľní náčrt	
OBDOBIE :		15.0	
ARCHIVNÝ ČÍSLO :		150	
STUPEŇ :		PARÉ	
DÁTUM :		BRZSEN 2025	
Č. ZÁKAZY :		PPS - 2022	
MESTNO :		150	
ARCHIVNÝ ČÍSLO :		PPS - 2022 - 1.1.	
SKUTEČNÉ PROVEDENÍ - 1 PP		Č. 1	

Architectural floor plan of a building, showing rooms 101 through 128. The plan includes dimensions, room names, and a north arrow. A green shaded area highlights a specific section of the building, including rooms 103, 104, 105, and 106. The plan also shows a staircase and a large open area labeled '102'. The overall layout is rectangular with various internal divisions and a complex network of corridors.

DODZNAKA - CPP

PRÍČKA Z PÓRBETONOVÝCH TVÁRNIC II. 125mm

TI - EP5 F.70 U. 160. $\Delta=0.039$

huda pofarbeno modarizir. Izdelava glaz. Srebo je viden postaral in nekaj krasitve, refra. Zlate na vidnem po plastifi.

0112 2044 - 2104 4529 4529 4529 4529

Staphylococcus aureus

Tepelný izolační účinek – 80mm – [pg 156]
Hodnoty tepelné izolace – 2 x dle R 385 modulové střešní konstrukce

[illegible]

specifikace hydrologie v m.č. 110, 111, 112,
113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122,
123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132,
133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142,
143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152,
153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162,
163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172,
173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182,
183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192,
193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202,
203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212,
213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222,
223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232,
233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242,
243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252,
253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262,
263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272,
273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282,
283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292,
293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302,
303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312,
313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322,
323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332,
333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342,
343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352,
353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362,
363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372,
373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382,
383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392,
393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402,
403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412,
413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422,
423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432,
433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442,
443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452,
453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462,
463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472,
473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482,
483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492,
493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502,
503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512,
513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522,
523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532,
533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542,
543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552,
553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562,
563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572,
573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582,
583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592,
593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602,
603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612,
613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622,
623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632,
633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642,
643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652,
653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662,
663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672,
673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682,
683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692,
693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702,
703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712,
713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722,
723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732,
733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742,
743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752,
753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762,
763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772,
773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782,
783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792,
793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802,
803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812,
813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822,
823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832,
833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842,
843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852,
853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862,
863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872,
873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882,
883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892,
893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902,
903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 91

and the other two are the same as in the first case.

Mathematics section

Теплооб. излучае II, 80mm - [PS 150
Sector N° 104

Belomud published volume II, 60mm, C30/25
Generated by PT file II, 0.2ms

22. *Supernova* (1999) 2000/01
23. *Supernova* (1999) 2000/01
24. *Supernova* (1999) 2000/01

PRÍLOHA C.1 • PODREZANI ZDIVA A DOKUMENTY

RENOVÁČNÝ LÍST Č. 12 - OPRAVY PO POVOODNÍK

ČÍSLOVÝ LÍST Č. 17 - D+M NEREZOVÉHO ZÁ

ŘÁDNICOVÝ SYSTÉM JTSK, VÝŠKOVÝ SYSTÉM NS7.

Jan 1980	1
Feb 1980	1

KING ARTHUR and LANCELOT, P. 100. C. : 1417254

ST. JAMES' CATHEDRAL / CATHEDRAL ST.

Rekonstrukce objektu Pekáfská 190/1

Year	Country	Number of children in the sample
1997	USA	1,000
1998	USA	1,000
1999	USA	1,000
2000	USA	1,000
2001	USA	1,000
2002	USA	1,000
2003	USA	1,000
2004	USA	1,000
2005	USA	1,000
2006	USA	1,000
2007	USA	1,000
2008	USA	1,000
2009	USA	1,000
2010	USA	1,000
2011	USA	1,000
2012	USA	1,000
2013	USA	1,000
2014	USA	1,000
2015	USA	1,000
2016	USA	1,000
2017	USA	1,000
2018	USA	1,000
2019	USA	1,000
2020	USA	1,000
2021	USA	1,000
2022	USA	1,000
2023	USA	1,000
2024	USA	1,000
2025	USA	1,000
2026	USA	1,000
2027	USA	1,000
2028	USA	1,000
2029	USA	1,000
2030	USA	1,000
2031	USA	1,000
2032	USA	1,000
2033	USA	1,000
2034	USA	1,000
2035	USA	1,000
2036	USA	1,000
2037	USA	1,000
2038	USA	1,000
2039	USA	1,000
2040	USA	1,000
2041	USA	1,000
2042	USA	1,000
2043	USA	1,000
2044	USA	1,000
2045	USA	1,000
2046	USA	1,000
2047	USA	1,000
2048	USA	1,000
2049	USA	1,000
2050	USA	1,000
2051	USA	1,000
2052	USA	1,000
2053	USA	1,000
2054	USA	1,000
2055	USA	1,000
2056	USA	1,000
2057	USA	1,000
2058	USA	1,000
2059	USA	1,000
2060	USA	1,000
2061	USA	1,000
2062	USA	1,000
2063	USA	1,000
2064	USA	1,000
2065	USA	1,000
2066	USA	1,000
2067	USA	1,000
2068	USA	1,000
2069	USA	1,000
2070	USA	1,000
2071	USA	1,000
2072	USA	1,000
2073	USA	1,000
2074	USA	1,000
2075	USA	1,000
2076	USA	1,000
2077	USA	1,000
2078	USA	1,000
2079	USA	1,000
2080	USA	1,000
2081	USA	1,000
2082	USA	1,000
2083	USA	1,000
2084	USA	1,000
2085	USA	1,000
2086	USA	1,000
2087	USA	1,000
2088	USA	1,000
2089	USA	1,000
2090	USA	1,000
2091	USA	1,000
2092	USA	1,000
2093	USA	1,000
2094	USA	1,000
2095	USA	1,000
2096	USA	1,000
2097	USA	1,000
2098	USA	1,000
2099	USA	1,000
2100	USA	1,000

100

de addressa a 40 a Placului Constituției, 3.4.8

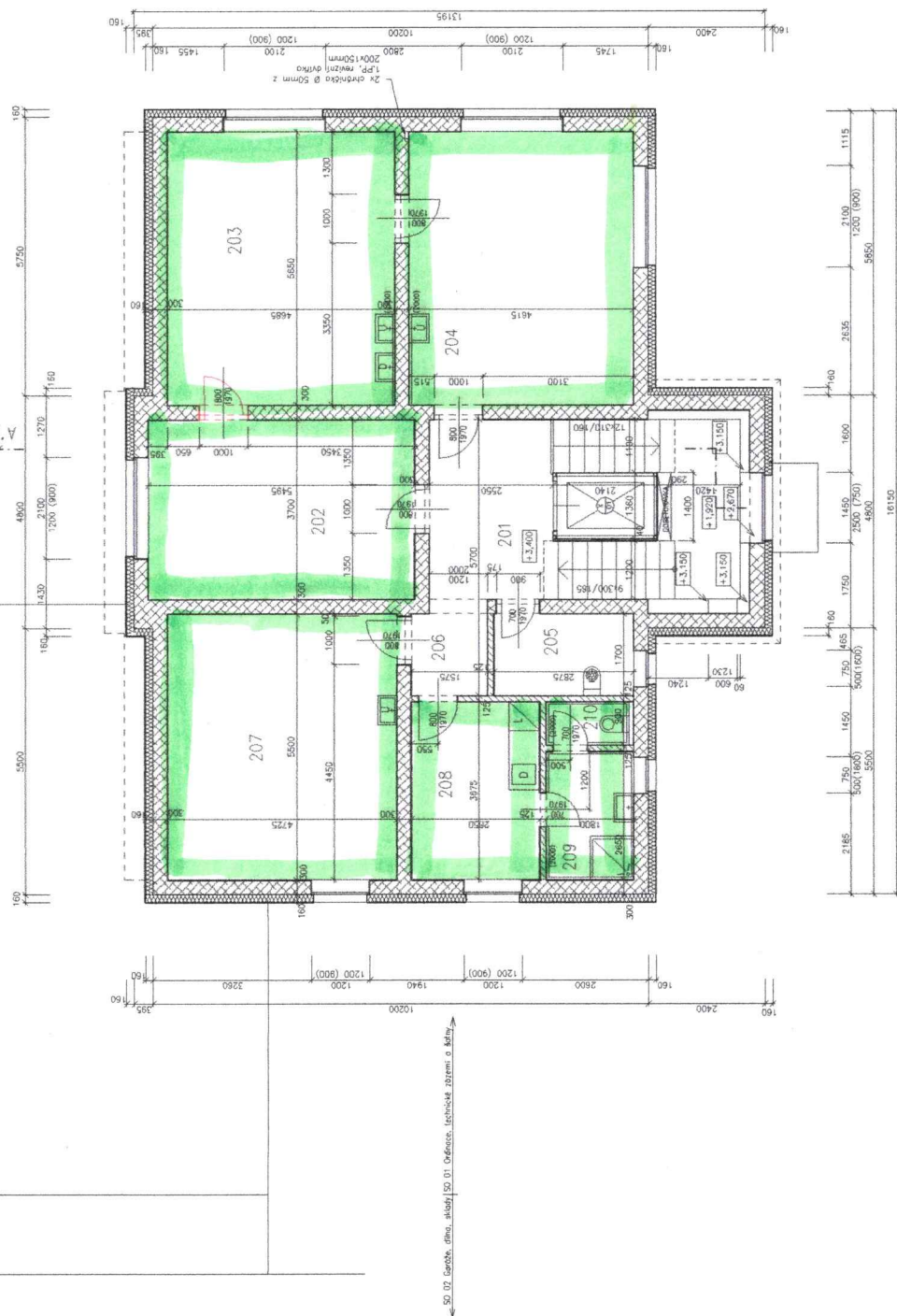
[illegible]

LEGENDA MATERIALÓ

BROUŠENÝ CÍHELNÁ BLOK NA MALTU PRO TENKÉ SPÁRY, $\lambda=0,170\text{W/mK}$

DOZDANKA - CPP

PRÁČKA Z PÓRBETONOVÝCH TVÁRNIC II, 125mm

TI - EPS F.70 U, 160, $\lambda=0.039\mu\text{m}/\text{nmK}$ 

SOUČÁSTÍ VÝKRESU JSOU POPSÁNY ZMĚNOVÉ LÍSTY:
ZMĚNOVÝ LÍST Č.4 - ZMĚNA DISPOZICE
ZMĚNOVÝ LÍST Č.5 - ŽB PODESTA V 2.NP

[illegible]



Místnosti v 1.PP - sklady



Místnosti v 1.NP – ordinace, čekárna, sesterna, WC pacienti





Místnosti ve 2.NP – ordinace, čekárna, poradna, denní místnost, WC personál



Znalecký posudek pro určení výše obvyklého nájemného nebytových prostor – místností sloužících k provozu lékařských ordinací, vč. příslušenství v objektu č.p. 190 – stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 867 a zapsána na LV 889, v katastrálním území Píšť, obec Píšť, okres Opava, byl zpracován samostatně níže uvedeným znalcem.

Konzultant nebyl k vypracování tohoto znaleckého posudku přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna před započítáním úkonu.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 042851/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 745-59/25.

V Ludgeřovicích 03.05.2025

Ing. Yveta Barvíková