

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2555-75/23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitostí - pozemek parcela č. 5196/102 se součástmi - budovou č.p. 3436 a s příslušenstvím, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek.

Znalec: Ing. František Slabák
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

Zadavatel: Česká pošta, s.p., RČ/IČO: 47114983
Politických vězňů 909/4
110 00 Praha

Číslo jednací: 4710113635

| | |
|----------------------|---------------------|
| TRŽNÍ HODNOTA | 7 000 000 Kč |
|----------------------|---------------------|

Počet stran: 29 a 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 03.08.2023

Vyhotoveno: V Kyjově 08.08.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro interní potřebu státního podniku České pošty.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nejsou sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.08.2023 za přítomnosti paní Havlíčkové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat získal znalec na místě oceňovaných nemovitostí jejich prohlídkou, měřením, fotodokumentací a z informací sdělených zadavatelem posudku.

Další zdroje dat získal znalec z vlastní databáze a z aktuální povodňové mapy.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1458 k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek.
Katastrální mapa.

Územní plán města Frýdek-Místek.

Informace z geoportálu (dppcr.cz) o záplavovém území.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 03.08.2023.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Všechny zdroje dat se dají považovat za věrohodné.

Použité veřejné zdroje dat ze sítě internet jsou všeobecně považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Tržní hodnota

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 - tzv. věcné hodnoty. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

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

Věcná hodnota

je nákladová cena nemovitosti s přiměřeným opotřebením.

Cena „zjištěná” je cena vypočtená podle platné oceňovací vyhlášky a v posudku se počítá pouze z toho důvodu, že to ukládá zákon o oceňování majetku.

Obvyklou cenou se v tomto případě neoceňuje, neboť ke stanovení obvyklé ceny jsou potřebné pro porovnání minimálně tři prodané obdobné nemovitosti v místě a čase. A takové porovnání v obci Frýdek-Místek ani v blízkém okolí neexistuje.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Odbornou otázku zadavatele (zadáním znaleckého posudku) je „ocenit nemovitosti tržní hodnotou“. Budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou ve vztahu k odborné otázce vhodná.

Metodický postup při sběru a tvorbě dat pro řešení zadané otázky byl proveden v následujících fázích:

- Prostudování podkladů od zadavatele posudku a předběžné stanovení postupu řešení.
- Provedení místního šetření na místě dotčené nemovitosti, její ohledání, zaznamenání (ověření) potřebných rozměrů, provedení fotodokumentace. Skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí, stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.
- Výběr vhodných dat z vlastních databází nemovitých věcí odpovídajících řešenému segmentu trhu.
- Nahlížení do veřejných databází prostřednictvím sítě internet a zaznamenání vhodných a potřebných informací a dat.
- Nahlížení do právních předpisů vztahujících se k předmětu posudku.
- Nahlížení do odborné literatury.

Tímto postupem byla sebrána a vytvořena data, která jsou ve vztahu k odborné otázce vhodná a potřebná.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data, která byla sebrána a vytvořena postupem dle předchozího odstavce byla podrobena analýze a na jejím základě byly zvoleny vhodné přístupy a výpočtové postupy a metody, aby bylo docíleno požadavku plynoucího z odborné otázky zadavatele.

Zpracování všech získaných dat provedl znalec pomocí výpočtového programu NEMExpress firmy Pluto-Olt spol. s.r.o.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Frýdek-Místek, k.ú. Frýdek
Adresa nemovité věci: Heydukova 3436, 738 01 Frýdek-Místek

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika,
právo hospodařit s majetkem státu:
Česká pošta s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Místopis

Frýdek-Místek je statutární město v okrese Frýdek-Místek v Moravskoslezském kraji a nachází se 16 kilometrů jjv. od Ostravy. Frýdek-Místek dnes tvoří přirozenou metropoli lašského regionu, nacházející se v podhůří Beskyd, na soutoku řek Ostravice a Morávky. Dnes žije ve Frýdku-Místku 54188 obyvatel, aglomerace zahrnující i obce Staré Město, Sviadnov, Baška, Palkovice, Dobrá a další pak přes 80 tisíc obyvatel.

Situace

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

Přístup přes pozemky

5196/90 Statutární město Frýdek-Místek, Radniční 1148, Frýdek, 73801
Frýdek-Místek

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nepotřebný majetek, který je ČP zařazen do seznamu pošt určených k optimalizaci. V areálu ČP byla činnost České pošty ukončena k 1.7.2023.

Areál pošty má 2 samostatné vstupy, jeden pro veřejnost a druhý přes rampu ze zadní strany objektu. Celkový stav nemovitosti je zachovalý, v roce 2020 byla opravována střecha budovy. Stáří budovy je z roku 1979.

Oceňovaná nemovitost se nachází na ulici Hejdukova v areálu různých obchodů a firem, obklopená bytovou výstavbou. Před budovou je menší náměstí a kulturní dům, za budovou je menší parkoviště (Parkoviště Lískovecká).

Pozemek parcela č. 5196/102 má způsob ochrany, a to chráněná ložisková území.

Budova je nepodsklepená, jednopodlažní s plochou střechou. Konstruktivně je zděná, stropy rovné železobetonové, zastřešení plochá střecha, krytina živičná, atika střechy oplechovaná, klempířské prvky plechové. Budova je opatřena bleskosvodem. Fasáda je nezateplená, omítky břízolitové, bez vnějších obkladů. Výplně otvorů jsou převážně plastové s izolačním dvojsklem. V prostorách se sociálním vybavením (šatny, WC, kuchyňka), zůstala podélná okna původní dřevěná. Vnitřní úpravy povrchů jsou vápenocementové omítky, malby, v prostorách WC a úklidové komory je keramický obklad stěn. Podlahy jsou převážně keramické dlažby, dále lino a koberce. Vnitřní dveře dřevěné do ocelových zárubní.

Vytápění je ústřední teplovodní, výměník, palivo je horkovod. Otopné tělesa jsou radiátory.

Užitkovou teplou vodu zajišťuje lokální elektrický bojler, zavěšený v úklidové komoře. Vybavení

kuchyně je lednice, stávající kuchyně je demontována. Vnitřní hygienické vybavení je WC, umyvadlo, sprcha, výlevka. U hlavního vstupu je instalována pod stropem teplovzdušná výměňková jednotka.

Vedlejší stavby nejsou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

| | |
|-----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| ANO | Poloha nemovité věci v chráněném území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Komentář: Zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně a záplavy.
Pozemek je v chráněném ložiskovém území.

Ostatní rizika: nejsou

| | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p. 3436 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemek p.č. 5196/102

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova ČP, ul. Heydukova 3436

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
- 2.2. Přípojka kanalizace DN 150 mm
- 2.3. Přípojka vody DN 40 mm

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky parcela č. 5196/102

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Budova ČP č.p. 3436

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat znalec vycházel z již známých, vhodných a ověřených metod a postupů, zákona o oceňování majetku, platné oceňovací vyhlášky, metodiky pro tržní oceňování a odborné literatury. Zpracování všech získaných dat provedl znalec pomocí výpočtového programu NEMExpress firmy Pluto-Olt.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Pozemek parcela č. 5196/102 se součástmi - budovou č.p. 3436 a s příslušenstvím, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek. |
| Adresa předmětu ocenění: | Heydukova 3436 738 01 Frýdek-Místek |
| LV: | 1458 |
| Kraj: | Moravskoslezský |
| Okres: | Frýdek-Místek |
| Obec: | Frýdek-Místek |
| Katastrální území: | Frýdek |
| Počet obyvatel: | 53 899 |
| Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,097,00 \text{ Kč/m}^2$ | |

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|---|----|-------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

| | | |
|--|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

| Název znaku | č. | P_i |
|--|----|-------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,65 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,08 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,05 |
| 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: Výhodná – stavba s komerční využitelností | IV | 0,10 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,819}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,946$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,819$

1. Budova č.p. 3436 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Nákladová cena je vypočtena v souladu s platnou oceňovací vyhláškou k datu ocenění.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Elektrická přípojka v zemi. Celková délka 15 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Venkovní úprava § 18: | 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2224 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |
| Délka: | 15,00 m |

Ocenění

| | | |
|---|---|-------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 140,- |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,8590 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | 440,29 |
| Plná cena: 15,00 m * 440,29 Kč/m | = | 6 604,35 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 44 / 60 = 73,3 \%$

| | | |
|--|---|-------|
| Koeficient opotřebení: $(1 - 73,3 \% / 100)$ | * | 0,267 |
|--|---|-------|

| | | |
|--|---|-------------|
| Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi - zjištěná cena | = | 1 763,36 Kč |
|--|---|-------------|

1.2. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kanalizační přípojka, potrubí DN 150.

Celková délka 20 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 20,00 m

Ocenění

| | | |
|---|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 1 240,- |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0190 |
| Základní cena upravená [Kč/m] | = | 4 117,92 |
| Plná cena: 20,00 m * 4 117,92 Kč/m | = | 82 358,40 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

| | | |
|--|---|---------------------|
| | * | 0,560 |
| Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena | = | 46 120,70 Kč |

1.3. Budova ČP, ul. Heydukova 3436

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|---------|------------------------|---|-------------------|
| 1.NP | 21,738*5,55+19,95*7,95 | = | 279,25 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| 1.NP | 279,25 m ² | 3,20 m | 893,60 |
| Součet | 279,25 m² | | 893,60 |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $893,60 / 279,25 = 3,20 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $279,25 / 1 = 279,25 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|-------|--|---|-------------------------|
| 1.NP | $(21,738*5,55+19,95*7,95)*(0,10+3,20+0,4)$ | = | 1 033,22 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------|
| 1.NP | NP | 1 033,22 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 033,22 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné cihelné | S | 100 |
| 3. Stropy | rovné betonové | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | střecha plochá | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | živičná svařovaná vícevrstvá | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (žlaby a svody) | P | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | břízolitové stříkané | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | chybí | C | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné do ocelových zárubní | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | plastová s izolačním dvojsklem, dřevěná | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | keramická dlažba, lino | S | 100 |
| 15. Vytápění | teplovodní - horkovod | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | ocelové trubky | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | chybí | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | elektrický bojler | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadlo, sprchový kout, výlevka | S | 100 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 100 |
| 25. Ostatní | výměník, mříže | 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 | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 17,40 | 100 | 1,00 | 17,40 |
| 3. Stropy | S | 9,30 | 100 | 1,00 | 9,30 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 6. Klempířské konstrukce | P | 0,60 | 100 | 0,46 | 0,28 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 10. Schody | C | 2,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 15. Vytápění | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,70 | 100 | 1,00 | 5,70 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 24. Výtahy | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 95,18 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9518 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,20 | 100,00 | 1,00 | 8,20 | 8,61 | 44 | 175 | 25,14 | 2,1646 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 17,40 | 100,00 | 1,00 | 17,40 | 18,28 | 44 | 140 | 31,43 | 5,7454 |
| 3. Stropy | S | 9,30 | 100,00 | 1,00 | 9,30 | 9,77 | 44 | 140 | 31,43 | 3,0707 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,30 | 100,00 | 1,00 | 7,30 | 7,67 | 44 | 110 | 40,00 | 3,0680 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,10 | 100,00 | 1,00 | 2,10 | 2,21 | 3 | 60 | 5,00 | 0,1105 |
| 6. Klempířské konstrukce | P | 0,60 | 100,00 | 0,46 | 0,28 | 0,29 | 20 | 55 | 36,36 | 0,1054 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100,00 | 1,00 | 6,90 | 7,25 | 25 | 65 | 38,46 | 2,7884 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,47 | 44 | 45 | 97,78 | 3,3930 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,80 | 100,00 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 25 | 40 | 62,50 | 1,1813 |
| 11. Dveře | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,26 | 15 | 65 | 23,08 | 0,7524 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 80,00 | 1,00 | 4,16 | 4,37 | 15 | 65 | 23,08 | 1,0086 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 20,00 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 44 | 65 | 67,69 | 0,7378 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 25 | 47 | 53,19 | 1,7872 |
| 15. Vytápění | S | 4,20 | 100,00 | 1,00 | 4,20 | 4,41 | 44 | 44 | 100,00 | 4,4100 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,70 | 100,00 | 1,00 | 5,70 | 5,99 | 44 | 44 | 100,00 | 5,9900 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,32 | 44 | 44 | 100,00 | 0,3200 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 44 | 44 | 100,00 | 3,3600 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,26 | 44 | 45 | 97,78 | 3,1876 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 | 1,79 | 25 | 30 | 83,33 | 1,4916 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 30 | 45 | 66,67 | 2,1001 |
| 25. Ostatní | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 6,20 | 25 | 55 | 45,45 | 2,8179 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 49,6 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 807,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9436 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9563 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,9518 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,7740 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 6 907,72 |
| Plná cena: 1 033,22 m ³ * 6 907,72 Kč/m ³ | = | 7 137 194,46 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 49,6 % /100) | * | 0,504 |
| Budova ČP, ul. Heydukova 3436 - zjištěná cena | = | 3 597 146,01 Kč |

1.4. Přípojka vody DN 40 mm

Přípojka vody, DN 40.

Celková délka 20 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Venkovní úprava § 18: | 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Délka: 20,00 m

Ocenění

| | | |
|--|---|--------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 385,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0700 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | 1 300,15 |
| Plná cena: 20,00 m * 1 300,15 Kč/m | = | 26 003,- Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 44 / 60 = 73,3 %

| | | |
|--|---|-------|
| Koeficient opotřebení: (1- 73,3 % / 100) | * | 0,267 |
|--|---|-------|

| | | |
|---|---|--------------------|
| Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena | = | 6 942,80 Kč |
|---|---|--------------------|

Rekapitulace nákladových cen:

| | | |
|--|---|-----------------|
| Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi | = | 1 763,36 Kč |
| Přípojka kanalizace DN 150 mm | = | 46 120,70 Kč |
| Budova ČP, ul. Heydukova 3436 | = | 3 597 146,01 Kč |

Přípojka vody DN 40 mm

= 6 942,80 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **3 651 972,87 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Ve výnosové hodnotě se počítá s výší obvyklého nájemného v daném místě a čase pro funkční využití s hlavní administrativní činností.

Obvyklé nájemné v nepronajatých částech je přehledně uvedeno ve výpočtu:

V 1.NP = 900,- Kč/m²rok za komunikační prostory, sociální prostory, WC, umývárny, šatny, úklidové místnosti, sklady, technické prostory

= 3000,- Kč/m²rok za prostory pro veřejnost a kancelářské prostory,

= 2800,- Kč/m²rok za prostory pokladen, denní místnosti (kuchyně).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %

Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: 0,5 %

Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

| Název | Plocha [m ²] | Nájemné [Kč/m ² /rok] | Nájemné [Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Místnost č. 101 - chodba | 9,24 | 900,- | 693,- | 8 316,- |
| Místnost č. 102 - hala | 82,33 | 3 000,- | 20 582,50 | 246 990,- |
| pro veřejnost | | | | |
| Místnost č. 103 - prostor | 14,05 | 3 000,- | 3 512,50 | 42 150,- |
| přepážek | | | | |
| Místnost č. 104 - | 1,13 | 900,- | 84,75 | 1 017,- |
| technické prostory | | | | |
| Místnost č. 105 - | 1,13 | 900,- | 84,75 | 1 017,- |
| technické prostory | | | | |
| Místnost č. 106 - | 13,07 | 3 000,- | 3 267,50 | 39 210,- |
| kancelář vedoucí | | | | |
| Místnost č. 107 - | 4,57 | 2 800,- | 1 066,33 | 12 796,- |
| pokladna | | | | |
| Místnost č. 108 - chodba | 7,30 | 900,- | 547,50 | 6 570,- |
| Místnost č. 109 - šatna | 17,25 | 900,- | 1 293,75 | 15 525,- |
| Místnost č. 110 - denní | 10,10 | 2 800,- | 2 356,67 | 28 280,- |
| místnost | | | | |

| | | | | |
|---|-------|-------|----------|-----------|
| Místnost č. 111 - úklidová komora | 2,03 | 900,- | 152,25 | 1 827,- |
| Místnost č. 112 - WC, umývárna | 1,33 | 900,- | 99,75 | 1 197,- |
| Místnost č. 113 - WC, umývárna | 1,85 | 900,- | 138,75 | 1 665,- |
| Místnost č. 114 - WC, umývárna | 1,35 | 900,- | 101,25 | 1 215,- |
| Místnost č. 115 - sklad | 11,54 | 900,- | 865,50 | 10 386,- |
| Místnost č. 116 - třídírna zásilek | 37,79 | 900,- | 2 834,25 | 34 011,- |
| Místnost č. 117 - technické prostory | 5,70 | 900,- | 427,50 | 5 130,- |
| Výnosy celkem | | | | 457 302,- |

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 457 302,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - cena stavebního pozemku: | 237 188,16 Kč |
| - výměra stavebního pozemku: | 264,00 m ² |
| - skutečně zastavěná plocha: | 279,25 m ² |
| - cena skutečně zastavěné plochy: | 250 889,37 Kč |

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 12 544,47 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

457 302,00 * 40 % - 182 920,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 261 836,73 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 3 740 525,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 651 972,87 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 3 740 525,00 Kč

Rozdíl R = 88 552,13 Kč

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

CV * 1,10 = 4 114 577,50 Kč

Budova č.p. 3436 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 4 114 577,50 Kč

2. Pozemek p.č. 5196/102

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,819$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,819 = 0,819$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] | |
|--|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | | |
| § 4 odst. 1 | 1 097,- | 0,819 | | 898,44 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 5196/102 | 264 | 898,44 | 237 188,16 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 264 | 237 188,16 | |
| Pozemek p.č. 5196/102 - zjištěná cena celkem | | | | = | 237 188,16 Kč |

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova ČP, ul. Heydukova 3436

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Budova § 12: | F. budovy administrativní |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 122 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|---------|------------------------|---|-------------------|
| 1.NP | 21,738*5,55+19,95*7,95 | = | 279,25 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------|-----------------------------|------------------|---------------|
| 1.NP | 279,25 m ² | 3,20 m | 893,60 |
| Součet | 279,25 m² | | 893,60 |

| | | | |
|--|-------|-----------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 893,60 / 279,25 | = 3,20 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 279,25 / 1 | = 279,25 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|-------|--|---|-------------------------|
| 1.NP | (21,738*5,55+19,95*7,95)*(0,10+3,20+0,4) | = | 1 033,22 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------|
| 1.NP | NP | 1 033,22 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 033,22 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné cihelné | S | 100 |
| 3. Stropy | rovné betonové | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | střecha plochá | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | živičná svařovaná vícevrstvá | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (žlaby a svody) | P | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | břízolitové stříkané | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | chybí | C | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné do ocelových zárubní | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |

| | | | |
|-----------------------------|--|---|-----|
| 13. Okna | plastová s izolačním dvojsklem, dřevěná | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | keramická dlažba, lino | S | 100 |
| 15. Vytápění | teplovodní - horkovod | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | ocelové trubky | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | chybí | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | elektrický bojler | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadlo, sprchový kout, výlevka | S | 100 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 100 |
| 25. Ostatní | výměník, mříže | 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 | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 17,40 | 100 | 1,00 | 17,40 |
| 3. Stropy | S | 9,30 | 100 | 1,00 | 9,30 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 6. Klempířské konstrukce | P | 0,60 | 100 | 0,46 | 0,28 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 10. Schody | C | 2,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 15. Vytápění | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,70 | 100 | 1,00 | 5,70 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 24. Výtahy | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 95,18 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9518 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,20 | 100,00 | 1,00 | 8,20 | 8,61 | 44 | 175 | 25,14 | 2,1646 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 17,40 | 100,00 | 1,00 | 17,40 | 18,28 | 44 | 140 | 31,43 | 5,7454 |
| 3. Stropy | S | 9,30 | 100,00 | 1,00 | 9,30 | 9,77 | 44 | 140 | 31,43 | 3,0707 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,30 | 100,00 | 1,00 | 7,30 | 7,67 | 44 | 110 | 40,00 | 3,0680 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,10 | 100,00 | 1,00 | 2,10 | 2,21 | 3 | 60 | 5,00 | 0,1105 |
| 6. Klempířské konstrukce | P | 0,60 | 100,00 | 0,46 | 0,28 | 0,29 | 20 | 55 | 36,36 | 0,1054 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100,00 | 1,00 | 6,90 | 7,25 | 25 | 65 | 38,46 | 2,7884 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,47 | 44 | 45 | 97,78 | 3,3930 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,80 | 100,00 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 25 | 40 | 62,50 | 1,1813 |
| 11. Dveře | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,26 | 15 | 65 | 23,08 | 0,7524 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 80,00 | 1,00 | 4,16 | 4,37 | 15 | 65 | 23,08 | 1,0086 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 20,00 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 44 | 65 | 67,69 | 0,7378 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 25 | 47 | 53,19 | 1,7872 |
| 15. Vytápění | S | 4,20 | 100,00 | 1,00 | 4,20 | 4,41 | 44 | 44 | 100,00 | 4,4100 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,70 | 100,00 | 1,00 | 5,70 | 5,99 | 44 | 44 | 100,00 | 5,9900 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,32 | 44 | 44 | 100,00 | 0,3200 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 44 | 44 | 100,00 | 3,3600 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,26 | 44 | 45 | 97,78 | 3,1876 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 | 1,79 | 25 | 30 | 83,33 | 1,4916 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 30 | 45 | 66,67 | 2,1001 |
| 25. Ostatní | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 6,20 | 25 | 55 | 45,45 | 2,8179 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 49,6 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 807,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9436 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9563 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,9518 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,7740 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 6 907,72 |
| Plná cena: 1 033,22 m ³ * 6 907,72 Kč/m ³ | = | 7 137 194,46 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 49,6 % /100) | * | 0,504 |

Budova ČP, ul. Heydukova 3436 - zjištěná cena = **3 597 146,01 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Elektrická přípojka v zemi. Celková délka 15 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Venkovní úprava § 18: | 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2224 |
| Délka: | 15,00 m |

Ocenění

| | | |
|--|---|--------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 140,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,8590 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | 440,29 |
| Plná cena: 15,00 m * 440,29 Kč/m | = | 6 604,35 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | |
|--|----------------------|
| Stáří (S): 44 roků | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 44 / 60 = 73,3 % | |
| Koeficient opotřebení: (1 - 73,3 % / 100) | = 0,267 |
| Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena | = 1 763,36 Kč |

2.2. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kanalizační přípojka, potrubí DN 150.

Celková délka 20 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Venkovní úprava § 18: | 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2223 |
| Délka: | 20,00 m |

Ocenění

| | | |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 1 240,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0190 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | 4 117,92 |
| Plná cena: 20,00 m * 4 117,92 Kč/m | = | 82 358,40 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

| | | |
|--|---|---------------------|
| Koeficient opotřebení: (1- 44,0 % / 100) | * | 0,560 |
| Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena | = | 46 120,70 Kč |

2.3. Přípojka vody DN 40 mm

Přípojka vody, DN 40.

Celková délka 20 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 20,00 m

Ocenění

| | | |
|---|---|--------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 385,- |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0700 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | 1 300,15 |
| Plná cena: 20,00 m * 1 300,15 Kč/m | = | 26 003,- Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 44 / 60 = 73,3 \%$

| | | |
|---|---|--------------------|
| Koeficient opotřebení: (1- 73,3 % / 100) | * | 0,267 |
| Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena | = | 6 942,80 Kč |

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parcela č. 5196/102

Metoda:

Jednotková cena pozemků v dané lokalitě je převzata z databáze znalce a stanovuje se na hodnotu 4.000,- Kč/m².

Parcela č. 5196/102 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 264 m², jejíž součástí je stavba občanského vybavení č.p. 3436, evidovaná na LV č. 1458, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek.

Celková hodnota pozemku je tedy $264 \text{ m}^2 \times 4000 \text{ Kč/m}^2 = 1,056.000,- \text{ Kč}$

Hodnota: 1 056 000,-Kč

Pozemky parcela č. 5196/102

= 1 056 000,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Budova ČP č.p. 3436

Ve výnosové hodnotě se počítá s výší obvyklého nájemného v daném místě a čase pro funkční využití s hlavní administrativní činností.

Obvyklé nájemné v nepronajatých částech je přehledně uvedeno ve výpočtu:

V 1.NP = 900,- Kč/m²rok za komunikační prostory, sociální prostory, WC, umývárny, šatny, úklidové místnosti, sklady, technické prostory

= 3000,- Kč/m²rok za prostory pro veřejnost a kancelářské prostory,

= 2800,- Kč/m²rok za prostory pokladen, denní místnosti (kuchyně).

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č. | plocha - účel | podlaží | podlah. plocha [m ²] | nájem [Kč/m ² /rok] | nájem [Kč/měsíc] | nájem [Kč/rok] | míra kapit. [%] |
|------------------------------|-------------------------|---|--|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| 1. | Provozní prostory | komunikační prostory, sociální prostory, WC, umývárny, šatny, úklidové místnosti, sklady, technické prostory | 98 | 900 | 7 323 | 87 876 | 6,50 |
| 2. | Kancelářské prostory | prostory pro veřejnost a kancelářské prostory | 109 | 3 000 | 27 363 | 328 350 | 6,50 |
| 3. | Ostatní prostory | prostory pokladen, denní místnosti (kuchyně) | 15 | 2 800 | 3 423 | 41 076 | 6,50 |
| Celkový výnos za rok: | | | | | | 457 302 | |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem | | | |
|---|----------------|--------------------------|------------------|
| Podlahová plocha | PP | m ² | 222 |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 7 137 194 |
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² *rok) | 2 062 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 457 302 |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti | | % | 99 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 452 729 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 4 000 |
| Pojištění | 0,15 % * RC | Kč/rok | 10 706 |
| Opravy a údržba | 0,60 % * RC | Kč/rok | 42 823 |
| Správa nemovitosti | 3,00 % * Nh | Kč/rok | 13 582 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 3 000 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 74 111 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 378 618 |
| Míra kapitalizace | | % | 6,50 |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | | $C_v = N / i$ | |
| Výnosová hodnota před korekcí ceny | | | 5 824 892,31 Kč |
| cena pozemku | + 1 056 000,00 | = | 6 880 892,31 |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 6 880 892 |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|--|----------------|
| 1. Budova č.p. 3436 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu | 4 114 578,- Kč |
| 2. Pozemek p.č. 5196/102 | 237 188,- Kč |

Výsledná cena - celkem: **4 351 766,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 351 770,- Kč**

| | |
|--|---------------------|
| Cena zjištěná dle cenového předpisu | 4 351 770 Kč |
|--|---------------------|

slovy: Čtyřimilionytřístapadesátjednatisícsedmsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova ČP, ul. Heydukova 3436 3 597 146,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi 1 763,- Kč

2.2. Přípojka kanalizace DN 150 mm 46 121,- Kč

2.3. Přípojka vody DN 40 mm 6 943,- Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **54 827,- Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parcela č. 5196/102 1 056 000,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Budova ČP č.p. 3436 6 880 892,- Kč

| | |
|------------------------|--------------|
| Výnosová hodnota | 6 880 892 Kč |
| Věcná hodnota | 4 707 973 Kč |
| z toho hodnota pozemku | 1 056 000 Kč |

Silné stránky

- Plně funkční administrativní objekt.
- Dobrá dopravní obslužnost stavby z okolního veřejného pozemku.
- Možnost okamžitého pronájmu.

Slabé stránky

- Do další životnosti nutné dílčí opravy.

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Tržní hodnota | 7 000 000 Kč |
| slovy: Sedmmilionů Kč | |

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k vypočteným hodnotám, poloze nemovitosti, jejímu stavu a situaci na trhu s nemovitostmi v místě a čase se stanovuje tržní hodnota celkem ve výši 7,000.000,- Kč.

Tato výše tržní hodnoty se volí na základě výnosové hodnoty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Majetek je oceněn tržní hodnotou, která je na základě finální analýzy tržních přístupů, a to příjmového (tj. výnosového) a nákladového výsledně stanovena.

5.2. Kontrola postupu

- pro zpracování znaleckého posudku pro určení tržní hodnoty měl znalec k dispozici potřebné zdroje dat,
- sebraná a vytvořená data byla dostatečná (vhodná, srovnatelná) pro zpracování znaleckého posudku,
- před zpracováním byly všechny data znalcem ověřeny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka:

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou a stanovit obvyklé nájemné.

Odpověď:

Tržní hodnota celkem ve výši 7,000.000,- Kč.

Tato výše tržní hodnoty se volí na základě výnosové hodnoty.

Obvyklé nájemné podnikatelských prostorů je uvedeno ve výpočtu výnosové hodnoty.

Roční obvyklé nájemné se dá považovat ve výši 452.729,- Kč, tak jak je uvedeno ve výpočtu výnosové hodnoty.

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Tržní hodnota | 7 000 000 Kč |
| slovy: Sedmmilionů Kč | |

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Stanovená tržní hodnota je platná bez podmínek.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přibráni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 15.5.2006 pod č.j. Spr. 1573/2005 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí a v oboru stavebnictví odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2555-75/23.

V Kyjově 08.08.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2555-75/23

| | <u>počet stran A4 v příloze:</u> |
|------------------------------|----------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí | 2 |
| Katastrální mapa | 2 |
| Mapa širších vztahů | 1 |
| Povodňová mapa | 2 |
| Fotodokumentace | 2 |
| Oprávnění k činnosti | 1 |

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2023 10:33:27

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Kat.území: 634956 Frýdek List vlastnictví: 1458
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo Česká republika | 00000001-001 | |

Právo hospodařit s majetkem státu
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 47114983
11000 Praha 1

B Nemovitosti

| Pozemky | Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|----------|-------------|----------------------------|----------------|--------------------------|
| | 1509 | 1492 | zastavěná plocha a nádvoří | | chráněná ložisková území |
| Součástí je stavba: Frýdek, č.p. 2379, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1509 | | | | | |
| | 1510 | 900 | ostatní plocha | jiná plocha | chráněná ložisková území |
| | 1515 | 2593 | ostatní plocha | jiná plocha | chráněná ložisková území |
| | 1516 | 389 | ostatní plocha | jiná plocha | chráněná ložisková území |
| | 1517 | 835 | zastavěná plocha a nádvoří | | chráněná ložisková území |
| Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1517 | | | | | |
| | 5196/102 | 264 | zastavěná plocha a nádvoří | | chráněná ložisková území |
| Součástí je stavba: Frýdek, č.p. 3436, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 5196/102 | | | | | |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1509, Parcela: 1510, Parcela: 1516, Parcela: 5196/102

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí 3/1979 ministra hospodářství ČR ze dne 16.12.1992 a zakládací listina o založení státního podniku Česká pošta.

POLVZ:500/1993

Z-2000500/1993-802

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2023 10:33:27

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Kat.území: 634956 Frýdek List vlastnictví: 1458
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Osvědčení notáře o prohlášení o vlastnictví věci NZ 94/1997 ze dne 5.2.1997.
POLVZ:301/1997 Z-2000301/1997-802
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
- o Kolaudační rozhodnutí na stavební úpravy pro balikovou dodejnu č.j. SÚ-782/2004 /Mar/43
ze dne 08.03.2004. Právní moc ke dni 08.03.2004.
Z-4590/2004-802
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 47114983
Praha 1

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

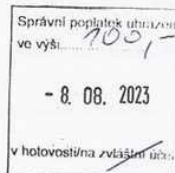
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 08.08.2023 10:33:27
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov
Pelechová Denisa

Podpis, razítko

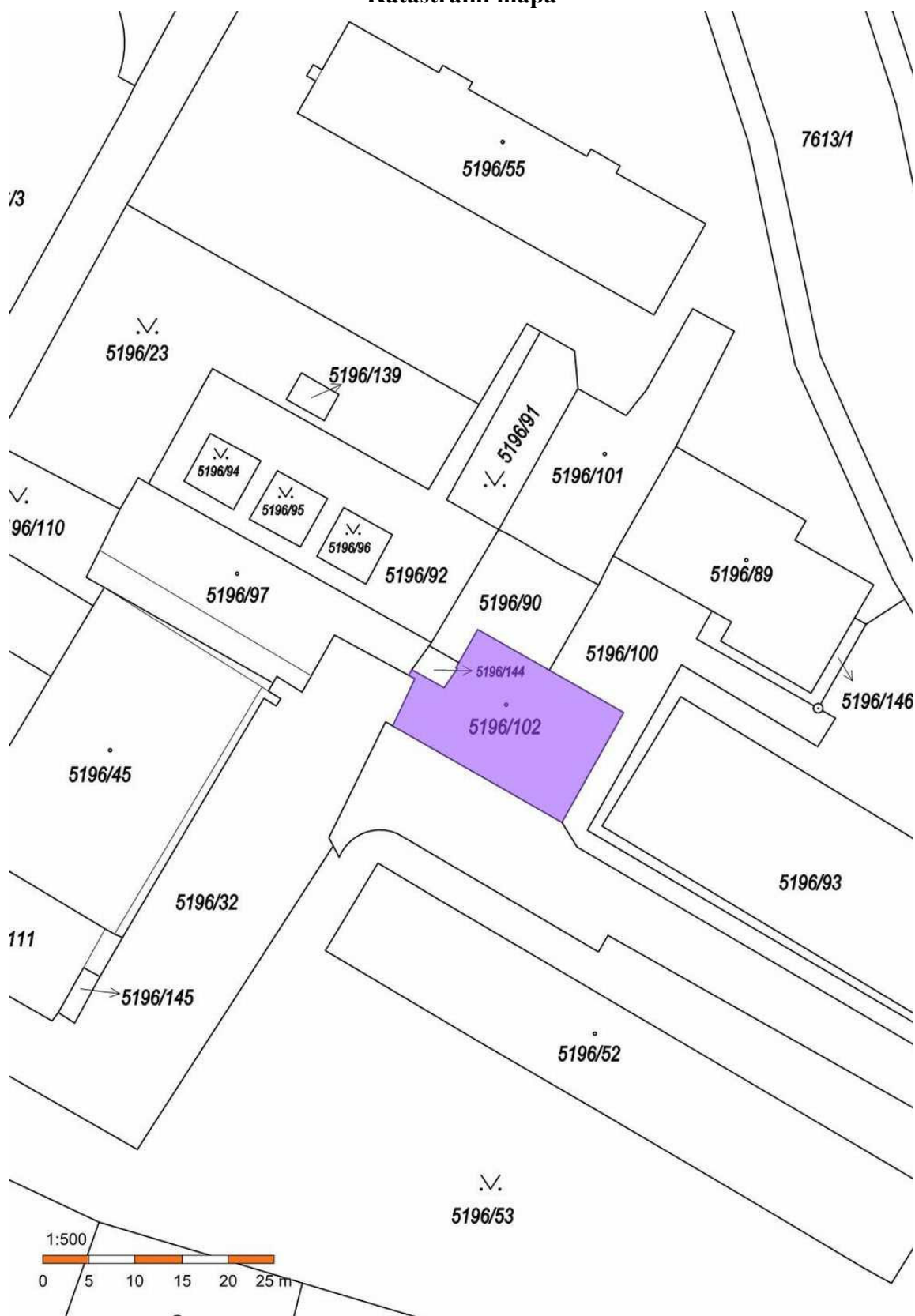
Řízení PÚ: 7.12.2023-738

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



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 2

Katastrální mapa



Katastrální mapa+ortofoto



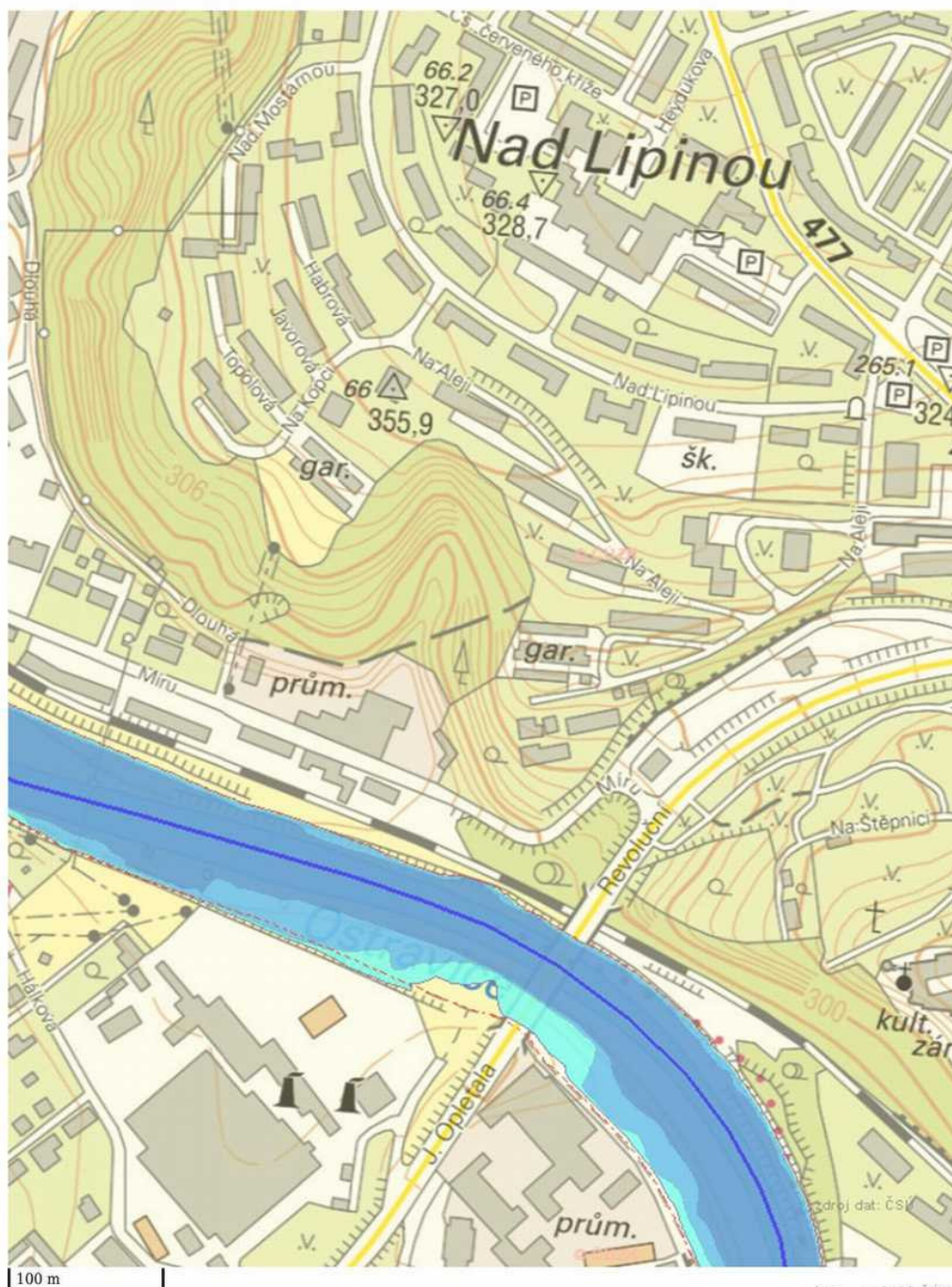
Mapa širších vztahů



Povodňová mapa

hydrossoft®
Veleslavín

Záplavová území





data — © 2022 ČÚZK
Powered by Hydrossoft Veleslavín

Povodňová mapa - textová část


Legenda


Záplavová území

 Říční síť s vyhlášením záplavových území


 Aktivní zóny Q100


Záplavová území
Q5


 Nestanovené


 Stanovené


Záplavová území
Q20

 Nestanovené

 Stanovené

 Záplavová území Q100

 Záplavová území Q500

 Suché nádrže (poldry)

 Hranice obcí s rozšířenou působností (ČSÚ)

Fotodoku_1



Hlavní vstup



Pohled boční



Pohled boční



Pohled zadní



Pohled zadní - druhý vedlejší vstup



Hlavní vstup - pohled do chodby

Fotodoku_2



Hala pro veřejnost



WC



Úklidová komora



Kuchyňka - denní místnost



Kancelář vedoucí



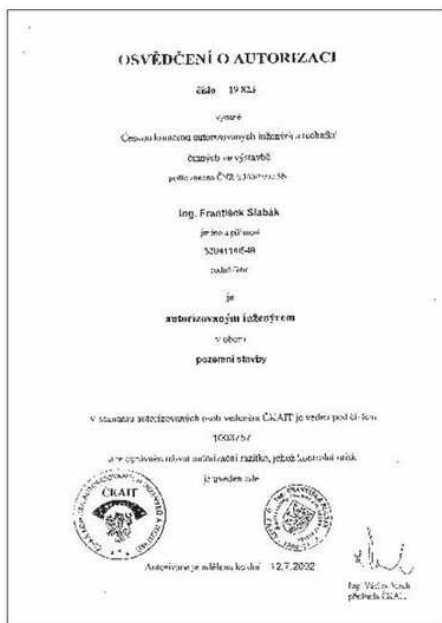
El. bojler - ohřev užitkové TV

Oprávnění k činnosti

Oprávněník činnostiavýčetprováděných činností



Autorizovanýinženýrpodlezákona č.360/1992Sb.



Soudníznalecpodlezákona č.36/1967Sb.



Energetickýspecialistapodlezákona č.406/2000Sb.



Výčet činnostíapraxeavoru

