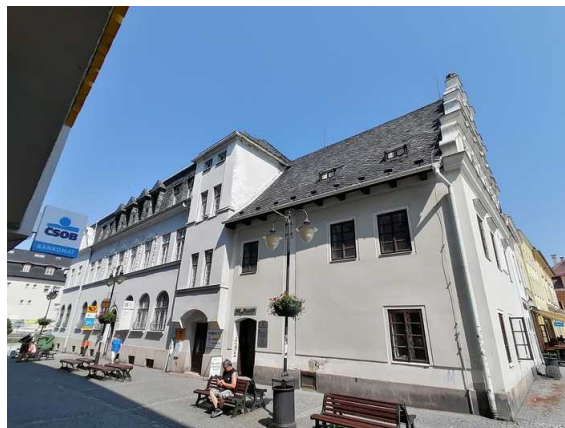


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 057938/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitostí a tržní nájemné - pozemků parcelních čísel 115, 116, 117, 118 se součástmi - budovami občanské vybavenosti s č.p. 1498, 1499, 1905 a budovou občanské vybavenosti bez č.p./č.e., vše v jednotném funkčním celku s příslušenstvím, k.ú. Bruntál-město, obec a okres Bruntál, uvedených na vlastnickém listu č. 2031.

Znalec: Ing. František Slabák
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

Číslo posudku v evidenci znalce: 2734-109/24

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

Číslo jednací: 4710123802

TRŽNÍ HODNOTA

15 000 000 Kč

Počet stran: 36 a 22 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 10.07.2024

Vyhotoveno: V Kyjově 17.07.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou a stanovit jejich tržní (ekonomické) nájemné.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro interní potřebu státního podniku České pošty.

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

Zadavatel předal znalci výpis z katastru nemovitostí, hodnoty nájemních smluv, popis oceňované nemovitosti v podobě dokumentu „Reality - České pošty, s.p.” částečnou projektovou dokumentaci - půdorysy s výměrami ploch a odpověděl znalci na položené otázky potřebné pro ocenění.

Při místním šetření byla za zadavatele přítomna Bc. Martina Havlíčková a technický pracovník České pošty.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.07.2024 za přítomnosti paní Bc. Martiny Havlíčkové a technického pracovníka ČP.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vybral takové zdroje dat, které jsou pro ocenění potřebné. Hlavním zdrojem dat jsou oceňované budovy s č.p. 1498, 1499, 1905 a budova bez č.p. Všechny budovy jsou v jednotném funkčním celku. Ostatní zdroje dat jsou uvedeny níže ve výčtu vybraných zdrojů dat.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2031, k.ú. Bruntál-město, obec a okres Bruntál.

Katastrální mapa.

Územní plán obce Bruntál-město.

Informace o záplavovém území.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 10.07.2024.

Popis oceňované nemovitosti v podobě dokumentu „Reality - České pošty, s.p.”

Částečná projektová dokumentace - půdorysy budov s výměrami podlahových ploch.

Výše nájemních smluv dvou nebytových prostor v 1.NP (obchod a pekárna) a nájemní smlouva pro město Bruntál na umístění uličních kamer.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Všechny výše uvedené zdroje dat se dají považovat za věrohodné neboť se daly ověřit při místním šetření.

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 porovnávání, 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.

Cena obvyklá

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

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 Bruntál ani v blízkém okolí neexistuje.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek s komerční nemovitostí (administrativa), výsledná tržní hodnota je stanovena na základě výnosové hodnoty.

Metoda výnosová

Výnosová hodnota nemovitosti je součet diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Odbornou otázku zadavatele (zadáním znaleckého posudku) je „ocenit nemovitosti tržní hodnotou“. Byla sebrána a vytvořena data, která byla 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 Bruntál, obec Bruntál, k.ú. Bruntál-město
Adresa nemovité věci: M.Tyrše 1499/4, 792 01 Bruntál

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

Bruntál je město v Moravskoslezském kraji, v Nízkém Jeseníku, jehož území se rozkládá na obou stranách historické zemské hranice Moravy a Slezska, přičemž zástavba vlastního Bruntálu leží ve Slezsku, zatímco na Moravě leží téměř celé katastrální území Karlovec a jižní okraj k.ú. Bruntál-město. Město Bruntál leží 55 km od Olomouce na Černém potoce.

Oceňované nemovitosti v jednotném funkčním celku jsou umístěny přímo v historickém centru města Bruntál na náměstí Míru a křížení ulic Dr. E. Beneše a M. Tyrše.

Přístup k nemovitosti je po právní stránce zajištěn přímo z veřejného pozemku. Parkování je možné přímo vedle budovy přes ulici Dr. E. Beneše na veřejném městském parkovišti.

Situace

| | | | |
|--|---|--|---|
| Typ pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha | <input type="checkbox"/> ostatní plocha | <input type="checkbox"/> orná půda |
| | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty | <input type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže |
| Okolí: | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní |
| Přípojky: | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon | <input type="checkbox"/> dálkové vytápění |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD | <input checked="" type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř. | |
| Poloha v obci: | úzké centrum - historická část | | |
| Přístup k pozemku | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace | |

Přístup přes pozemky

114

Město Bruntál, Nádražní 994/20, 79201 Bruntál

Celkový popis nemovité věci

Budova je ve vlastnictví České republiky, s níž má Česká pošta, s.p., právo hospodařit, v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.

Aktuálně se jedná o potřebný majetek, který je však ČP využit jen částečně. Část prostor je pronajata, ostatní volné nebytové prostory jsou z větší části nevyužité. V současnosti probíhají jednání o možnosti přestěhování do nových prostor, kde by byla ČP v pronájmu.

Všechny oceňované budovy s č.p. nebo bez č.p. jsou v jednotném funkčním celku. Budovy se svými popisnými čísly jsou umístěny na kraji zástavby - přístup do nich je ze 3 světových stran. Jedná se o celkem 4 budovy:

- č.p. 1499/4 na parcele č. 116 - pětipodlažní (1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP - pochůzí půdní prostory),
- č.p. 1498/2 na parcele č. 115 - čtyřpodlažní (1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP - částečně v půdních prostorách), sklepní prostory jsou jen částečné.
- č.p. 1905/15 na parcele č. 118 - čtyřpodlažní (1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP - částečně v půdních prostorách).
- bez č.p. na parcele č. 117 - pětipodlažní (1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP - pochůzí půdní prostory a bývalé prostory kanceláří s terasou).

Hlavní vstup do prostor ČP pro veřejnost je z boční a nejdelší strany uprostřed celého objektu. Vyvýšený vstup do budovy z ulice Dr. E. Beneše slouží ČP jako rampa. Další vstup z nejdelší boční strany slouží přes schodiště do vyšších pater budovy včetně podsklepení. Následuje další vedlejší vstup jednak do pronajatých prostor v 1.NP (obchod - Bruntál shop) a dále přes schodiště do 1.PP, 2. a 3.NP - tento přístup je nyní zablokován dřevěnou stěnou. Poslední vstup do budovy z náměstí Míru slouží pouze pro potřeby pronajatého nebytového prostoru (pekařství Barča).

Konstrukčně je budova zděná, zdivo - tl. 15-80 cm, stropy v 1.PP cihelné klenbové, ostatní s rovným podhledem, betonové, dřevěné. Zastřešení budov dřevěným krovem s přírodní břidlicovou krytinou (střecha valbová, sedlová, mansardová) a částečně plochými konstrukcemi s živičnou krytinou (pochůzí terasy) a světlíky. Klempířské konstrukce pozinkované. Bleskosvod je osazen. Schodiště betonové, výplně otvorů dřevěné dvojité, v 1.NP osazeny mříže. Vnitřní povrchové úpravy jsou dvouvrstvé vápenné omítky, malby. Venkovní fasáda je nezateplená, omítka vápenná hladká, bez vnějších obkladů. Podlahy jsou keramické dlažby, PVC, betonové mazaniny, v kancelářích částečně koberce. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vnitřní obklady jsou v sociálních prostorách. Vnitřní hygienické vybavení je WC, umyvadlo a sprcha. Vybavení kuchyněk v prostorách ČP jsou dřezy a lednice.

Budovy jsou napojeny na všechny inženýrské sítě.

Vytápění budovy a ohřev teplé vody zajišťují plynové kotle a zásobníky tepla umístěné v kotelně v 1.PP.

Původní stáří budov je z konce 19. století. Ve válečných letech 1914-1915 byla budova přestavěna - památní deska na schodišti v přízemí budovy. Objekt je v rámci potřeb udržovaný, avšak při větších deštích výrazně zatéká světlíkem do vnitřních prostor. Projevuje se vysoká vlhkost ve většině prostor v 1.NP, částečně i ve vyšších nadzemních podlažích. Sklepní prostory jsou rovněž výrazně zasaženy zemní vlhkostí - aktuálně nelze sklepní prostory pronajímat. Dále je nutná kompletní rekonstrukce střešního pláště a světlíků, nosná část krovu je funkční, ale je nutná výměna záklopu, provedení pojistné hydroizolace, laťování a nové střešní krytiny včetně nového hydroizolačního souvrství u střešních teras a klempířských prvků.

Dále je nutná rekonstrukce rozvodů el. energie, topení, vody, rekonstrukce kotelny z důvodů starých již dosluhujících kotlů, výměna výplní otvorů (omezení - památkově chráněná zástavba). Dílčí rekonstrukce podlah, opravy vnitřních omítek, malby a nátěry v kancelářských prostorech. V roce 2023 proběhla oprava hyg. zázemí v 1.NP v hodnotě 350 tis. Kč. V roce 2009 byla instalována zdvižná plošina pro invalidy.

- původní stáří - odhad 1900 (124 roků)
- přestavba 1914-1915 (109 roků)
- výměna střešní krytiny - břidlice, hromosvodu, klempířských prvků, oken dřevěných dvojitých a výměna kotlů 1989 (35 roků)
- zřízení zdvižné plošiny pro invalidy 2009 (15 roků)
- v 1.NP oprava hygienického zázemí v roce 2023 (1 rok)

V objektu jsou uzavřeny tři nájemní smlouvy. Dvě smlouvy o nájmu nebytových prostor na dobu určitou a jedna nájemní smlouva pro město Bruntál na umístění kamerového systému na dobu neurčitou.

Na uvedených nemovitých věcech nejsou evidována omezení vlastnického práva.

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:

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

Ostatní rizika:

| | |
|-----|--|
| ANO | Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek |
|-----|--|

Komentář: **V objektu jsou uzavřeny tři nájemní smlouvy:**

1. Nájemní smlouva - město Bruntál - kamerový systém - časově neomezeno.
2. Smlouva o nájmu prostor k podnikání (40,4 m²) - smlouva na dobu určitou do 31.1.2026, (zákl. nájemné 6.260,- Kč/měsíc).
3. Smlouva o nájmu prostor k podnikání (51,5 m²) - smlouva na dobu určitou do 31.7.2024, (zákl. nájemné 6.841,- Kč/měsíc).

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budovy ve funkčním celku - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemky p.č. 115, 116, 117, 118

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budovy ve funkčním celku

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Budovy ve funkčním celku

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky parcelních čísel 115,116,117,118

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: | Pozemky parcelních čísel 115, 116, 117, 118 se součástmi - budovami občanské vybavenosti s č.p. 1498, 1499, 1905 a budovou občanské vybavenosti bez č.p./č.e., vše v jednotném funkčním celku s příslušenstvím, k.ú. Bruntál-město, obec a okres Bruntál, uvedených na vlastnickém listu č. 2031. |
| Adresa předmětu ocenění: | M.Tyrše 1499/4 792 01 Bruntál |
| LV: | 2031 |
| Kraj: | Moravskoslezský |
| Okres: | Bruntál |
| Obec: | Bruntál |
| Katastrální území: | Bruntál-město |
| Počet obyvatel: | 15 415 |
| Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 594,00 Kč/m² | |

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

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

| | | |
|--|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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: Obchodní centra | II | 0,10 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce | I | 0,10 |
| 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 - Parkování veřejnosti před budovou na veřejném městském parkovišti. | 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 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,865}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,908}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,865$

1. Budovy ve funkčním celku - 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. Budovy ve funkčním celku

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.PP | 37,637*16,752 | = | 630,50 |
| 1.NP | 37,562*16,37 | = | 614,89 |
| 2.NP | 37,697*16,39 | = | 617,85 |
| 3.NP | 37,697*16,145-7,899*9,386+2,414*6,288-9,6*1,051/ 2 | = | 544,61 |
| 4.NP - půdní prostory | 28,10*17,495-7,899*9,386-1,964*8,386-8,77*8,607 | = | 325,52 |
| 4.NP - bývalá kancelář | 8,77*8,607 | = | 75,48 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|
| 1.PP | 630,50 m ² | 2,70 m | 1 702,35 |
| 1.NP | 614,89 m ² | 3,35 m | 2 059,88 |
| 2.NP | 617,85 m ² | 3,35 m | 2 069,80 |
| 3.NP | 544,61 m ² | 3,05 m | 1 661,06 |
| 4.NP - půdní prostory | 325,52 m ² | 3,65 m | 1 188,15 |
| 4.NP - bývalá kancelář | 75,48 m ² | 2,40 m | 181,15 |
| Součet | 2 808,85 m² | | 8 862,39 |

| | | | |
|--|-------|---------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 8 862,39 / 2 808,85 | = 3,16 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 2 808,85 / 6 | = 468,14 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|-------|--|---|-------------------------|
| 1.PP | (37,637*16,752)*(0,10+2,70+0,4) | = | 2 017,58 m ³ |
| 1.NP | (37,562*16,37)*(3,35+0,4) | = | 2 305,84 m ³ |
| 2.NP | (37,697*16,39)*(3,35+0,4) | = | 2 316,95 m ³ |
| 3.NP | (37,697*16,145-7,899*9,386+2,414*6,288-9,6*1, 051/2)*(3,05+0,4) | = | 1 878,91 m ³ |

| | | | |
|------------------------------------|---|---|-----------------------|
| 4.NP - půdní prostory | $(28,10 \times 17,495 - 7,899 \times 9,386 - 1,964 \times 8,386 - 8,77 \times 8,607) \times 3,65/2$ | = | 594,07 m ³ |
| 4.NP - bývalá kancelář | $(8,77 \times 8,607) \times (2,40 + 0,4)$ | = | 211,35 m ³ |
| částečná střecha nad 3.NP | $8,14 \times 15,619 \times 2,5/2$ | = | 158,92 m ³ |
| střecha nad 4.NP - bývalá kancelář | $8,77 \times 8,607 \times 2,2/2$ | = | 83,03 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------------|-----|-------------------------|
| 1.PP | PP | 2 017,58 m ³ |
| 1.NP | NP | 2 305,84 m ³ |
| 2.NP | NP | 2 316,95 m ³ |
| 3.NP | NP | 1 878,91 m ³ |
| 4.NP - půdní prostory | Z | 594,07 m ³ |
| 4.NP - bývalá kancelář | Z | 211,35 m ³ |
| částečná střecha nad 3.NP | NP | 158,92 m ³ |
| střecha nad 4.NP - bývalá kancelář | Z | 83,03 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 9 566,65 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 | smíšené pasy | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné cihelné, tl. 15-80 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | 1.PP klenbové cihelné, betonové, ostatní rovné | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný krov - valbová, sedlová, mansardová, plochá střecha | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | přírodní břidlice | P | 90 |
| 5. Krytiny střech | živičná krytina | S | 10 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (kompletní) | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenná hladká omítka | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | betonové | S | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné do ocelových zárubní | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | dřevěná dvojí | P | 100 |
| 14. Povrchy podlah | keramická dlažba, PVC, koberce, betonová mazanina | S | 100 |
| 15. Vytápění | 4 plynové kotle | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová, měď, hliník | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | pozink, plast, olovo | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | rozvod zemního plynu | S | 100 |

| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|---|-----|
| 21. Ohřev teplé vody | zásobníky u plynového kotle | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadlo, sprcha | S | 100 |
| 24. Výtahy | pro invalidy | S | 100 |
| 25. Ostatní | mříže - 1.NP prostory ČP | 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 | P | 2,10 | 90 | 0,46 | 0,87 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,10 | 10 | 1,00 | 0,21 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 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 | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 11. Dveře | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | P | 5,20 | 100 | 0,46 | 2,39 |
| 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 | S | 0,20 | 100 | 1,00 | 0,20 |
| 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 | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 |
| 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 | | | | | 96,17 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9617 |

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 | 8,53 | 124 | 180 | 68,89 | 5,8763 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 17,40 | 80,00 | 1,00 | 13,92 | 14,47 | 124 | 180 | 68,89 | 9,9684 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 17,40 | 20,00 | 1,00 | 3,48 | 3,62 | 109 | 180 | 60,56 | 2,1923 |
| 3. Stropy | S | 9,30 | 80,00 | 1,00 | 7,44 | 7,74 | 124 | 180 | 68,89 | 5,3321 |

| | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|--------|------|------|------|-----|-----|--------|---------------|
| 3. Stropy | S | 9,30 | 20,00 | 1,00 | 1,86 | 1,93 | 109 | 180 | 60,56 | 1,1688 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,30 | 100,00 | 1,00 | 7,30 | 7,59 | 124 | 124 | 100,00 | 7,5900 |
| 5. Krytiny střech | P | 2,10 | 90,00 | 0,46 | 0,87 | 0,90 | 35 | 40 | 87,50 | 0,7875 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,10 | 10,00 | 1,00 | 0,21 | 0,22 | 35 | 40 | 87,50 | 0,1925 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,62 | 35 | 45 | 77,78 | 0,4822 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 50,00 | 1,00 | 3,45 | 3,59 | 60 | 65 | 92,31 | 3,3139 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 50,00 | 1,00 | 3,45 | 3,59 | 45 | 65 | 69,23 | 2,4854 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,43 | 40 | 50 | 80,00 | 2,7440 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,80 | 80,00 | 1,00 | 1,44 | 1,50 | 40 | 40 | 100,00 | 1,5000 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,80 | 20,00 | 1,00 | 0,36 | 0,37 | 1 | 40 | 2,50 | 0,0093 |
| 10. Schody | S | 2,90 | 80,00 | 1,00 | 2,32 | 2,41 | 124 | 150 | 82,67 | 1,9923 |
| 10. Schody | S | 2,90 | 20,00 | 1,00 | 0,58 | 0,60 | 109 | 150 | 72,67 | 0,4360 |
| 11. Dveře | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,22 | 40 | 60 | 66,67 | 2,1468 |
| 13. Okna | P | 5,20 | 100,00 | 0,46 | 2,39 | 2,49 | 35 | 50 | 70,00 | 1,7430 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,33 | 40 | 50 | 80,00 | 2,6640 |
| 15. Vytápění | S | 4,20 | 100,00 | 1,00 | 4,20 | 4,37 | 35 | 40 | 87,50 | 3,8238 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,70 | 100,00 | 1,00 | 5,70 | 5,93 | 40 | 40 | 100,00 | 5,9300 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 35 | 45 | 77,78 | 0,2411 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,33 | 40 | 45 | 88,89 | 2,9600 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,22 | 50 | 60 | 83,33 | 2,6832 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,20 | 100,00 | 1,00 | 0,20 | 0,21 | 35 | 40 | 87,50 | 0,1838 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 | 1,77 | 35 | 40 | 87,50 | 1,5488 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,00 | 80,00 | 1,00 | 2,40 | 2,50 | 40 | 45 | 88,89 | 2,2223 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,00 | 20,00 | 1,00 | 0,60 | 0,62 | 1 | 45 | 2,22 | 0,0138 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100,00 | 1,00 | 1,40 | 1,46 | 15 | 40 | 37,50 | 0,5475 |
| 25. Ostatní | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 6,13 | 40 | 60 | 66,67 | 4,0869 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 76,9 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]: | = | 2 807,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9341 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9646 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,9617 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0110 |
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 7 220,85 |
| Plná cena: 9 566,65 m³ * 7 220,85 Kč/m³ | = | 69 079 344,65 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 76,9 % /100) | * | 0,231 |

Budovy ve funkčním celku - věcná hodnota = **15 957 328,61 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

| | | |
|--------------------------------|---|-------------------------|
| Budovy ve funkčním celku | = | 15 957 328,61 Kč |
| Nákladové ceny - celkem | = | 15 957 328,61 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/m²*rok za provozní a komunikační prostory ČP, chodby, schodiště, výtah pro invalidy, WC, umývárna, trezor, sklad balíků, kuchyňka a denní místnost.

= 1800,- Kč/m²*rok za prostory pro veřejnost a provoz pošty, hala pro veřejnost, prostor přepážek, kanceláře, třídírna zásilek, pokladna.

Dále jsou v 1.NP pronajaté dva nebytové prostory. První o velikosti 51,5 m² - obchodní, prodejní prostory (Bruntal shop) a druhý o velikosti 40,4 m² - obchodní, prodejní prostory (Pekařství Barča).

V obou obchodních - prodejních prostorech je sjednané nájemné v obvyklé výši. V prvním případě **1594,- Kč/m²*rok** a v druhém případě **1859,- Kč/m²*rok**.

V 2.NP

= 900,- Kč/m²*rok za provozní a komunikační prostory ČP, chodby, WC, umývárna, třídírna zásilek, archiv-spisovna.

= 1600,- Kč/m²*rok za prostory kancelářské, kanceláře a sál doručovatelů.

V 3.NP

= 900,- Kč/m²*rok za provozní a komunikační prostory ČP, chodby, WC, umývárna, šatna, denní místnost, úklidová komora, sklady a kuchyňka

= 1400,- Kč/m²*rok za prostory kancelářské, kanceláře a sál doručovatelů.

V 4.NP

= 500,- Kč/m²*rok za skladovací prostory bývalé kanceláře

ostatní půdní prostory se neuvažují k pronájmu, nutná kompletní rekonstrukce střešního pláště.

V 1.PP nelze prostory aktuálně pronajímat. Nedovoluje to technický stav budov, vyskytuje se zde značná vlhkost, způsobena nefunkční hydroizolací a lokálním zatečením dešťové vody.

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): 0,5 %
 Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

| Název | Plocha [m ²] | Nájemné [Kč/m ² /rok] | Nájemné [Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|--|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Pronájem nebytových prostor v 1.NP | 40,40 | 1 859,41 | 6 260,- | 75 120,- |
| Pronájem nebytových prostor v 1.NP | 51,50 | 1 594,02 | 6 841,- | 82 092,- |
| Prostory pro umístění kamerového systému pro město Bruntál | 1,00 | 10 311,- | 859,25 | 10 311,- |
| Výnosy celkem | | | | 167 523,- |

Výnosy z nepronajatých částí

| Název | Plocha [m ²] | Nájemné [Kč/m ² /rok] | Nájemné [Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|--|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|
| 1. NP - chodba - místnost č. 101 | 2,79 | 900,- | 209,25 | 2 511,- |
| 1. NP - chodba - místnost č. 102 | 7,47 | 900,- | 560,25 | 6 723,- |
| 1. NP - hala pro veřejnost - místnost č. 103 | 40,04 | 1 800,- | 6 006,- | 72 072,- |
| 1. NP - komunikace - místnost č. 105 | 3,95 | 900,- | 296,25 | 3 555,- |
| 1. NP - výtah - místnost č. 105A | 2,06 | 900,- | 154,50 | 1 854,- |
| 1.NP - třídírna zásilek - místnost č. 106 | 17,70 | 1 800,- | 2 655,- | 31 860,- |
| 1.NP - pokladna - místnost č. 107 | 23,43 | 1 800,- | 3 514,50 | 42 174,- |
| 1.NP - trezor - místnost č. 107A | 0,46 | 900,- | 34,50 | 414,- |
| 1.NP - trezor - místnost č. 107B | 0,47 | 900,- | 35,25 | 423,- |
| 1.NP - trezor - místnost č. 108 | 2,67 | 900,- | 200,25 | 2 403,- |
| 1.NP - sklad balíků - místnost č. 109 | 6,40 | 900,- | 480,- | 5 760,- |
| 1.NP - sklad balíků - místnost č. 110 | 13,95 | 900,- | 1 046,25 | 12 555,- |

| | | | | |
|---|-------|---------|----------|----------|
| 1.NP - sklad balíků - místnost č. 111 | 15,69 | 900,- | 1 176,75 | 14 121,- |
| 1.NP - kuchyňka - místnost č. 120 | 8,93 | 900,- | 669,75 | 8 037,- |
| 1.NP - kancelář - místnost č. 121 | 31,28 | 1 800,- | 4 692,- | 56 304,- |
| 1.NP - kancelář - místnost č. 122 | 14,97 | 1 800,- | 2 245,50 | 26 946,- |
| 1.NP - chodba - místnost č. 123 | 4,38 | 900,- | 328,50 | 3 942,- |
| 1.NP - schodiště - místnost č. 124 | 12,47 | 900,- | 935,25 | 11 223,- |
| 1.NP - chodba - místnost č. 127 | 6,80 | 900,- | 510,- | 6 120,- |
| 1.NP - schodiště - místnost č. 112 | 15,22 | 900,- | 1 141,50 | 13 698,- |
| 1.NP - sklad balíků - místnost č. 113 | 2,17 | 900,- | 162,75 | 1 953,- |
| 1.NP - WC, umývárna - místnost č. 114 | 3,21 | 900,- | 240,75 | 2 889,- |
| 1.NP - WC, umývárna - místnost č. 115 | 0,93 | 900,- | 69,75 | 837,- |
| 1.NP - WC, umývárna - místnost č. 116 | 1,05 | 900,- | 78,75 | 945,- |
| 1.NP - WC, umývárna - místnost č. 117 | 1,76 | 900,- | 132,- | 1 584,- |
| 1.NP - WC, umývárna - místnost č. 118 | 1,14 | 900,- | 85,50 | 1 026,- |
| 1.NP - denní místnost - místnost č. 119 | 9,64 | 900,- | 723,- | 8 676,- |
| 1.NP - sklad - místnost č. 125 | 7,58 | 900,- | 568,50 | 6 822,- |
| 1.NP - prostor přepážek - místnost č. 104A | 20,88 | 1 800,- | 3 132,- | 37 584,- |
| 1.NP - prostor přepážek - místnost č. 104 | 54,34 | 1 800,- | 8 151,- | 97 812,- |
| 2.NP - kancelář - místnost č. 207 | 11,82 | 1 600,- | 1 576,- | 18 912,- |
| 2.NP - sál doručovatelů - místnost č. 208 | 39,84 | 1 600,- | 5 312,- | 63 744,- |
| 2.NP - třídírna zásilek - místnost č. 209 | 14,44 | 900,- | 1 083,- | 12 996,- |
| 2.NP - sál doručovatelů - místnost č. 210 | 23,39 | 1 600,- | 3 118,67 | 37 424,- |
| 2.NP - kancelář - místnost č. 211 | 12,76 | 1 600,- | 1 701,33 | 20 416,- |
| 2.NP - kancelář - místnost č. 212 | 11,45 | 1 600,- | 1 526,67 | 18 320,- |

| | | | | |
|---|-------|---------|----------|----------|
| 2.NP - kancelář - místnost č. 213 | 22,38 | 1 600,- | 2 984,- | 35 808,- |
| 2.NP - kancelář - místnost č. 214 | 21,11 | 1 600,- | 2 814,67 | 33 776,- |
| 2.NP - chodba - místnost č. 215 | 20,40 | 900,- | 1 530,- | 18 360,- |
| 2.NP - chodba - místnost č. 226 | 16,24 | 900,- | 1 218,- | 14 616,- |
| 2.NP - kancelář - místnost č. 227 | 15,86 | 1 600,- | 2 114,67 | 25 376,- |
| 2.NP - kancelář - místnost č. 228 | 17,95 | 1 600,- | 2 393,33 | 28 720,- |
| 2.NP - chodba - místnost č. 223 | 8,00 | 900,- | 600,- | 7 200,- |
| 2.NP - archiv, spisovna - místnost č. 224 | 10,78 | 900,- | 808,50 | 9 702,- |
| 2.NP - kancelář - místnost č. 225 | 27,74 | 1 600,- | 3 698,67 | 44 384,- |
| 2.NP - třídírna zásilek - místnost č. 202 | 12,56 | 900,- | 942,- | 11 304,- |
| 2.NP - WC, umývárna - místnost č. 203 | 3,91 | 900,- | 293,25 | 3 519,- |
| 2.NP - WC, umývárna - místnost č. 204 | 1,36 | 900,- | 102,- | 1 224,- |
| 2.NP - WC, umývárna - místnost č. 205 | 1,43 | 900,- | 107,25 | 1 287,- |
| 2.NP - chodba - místnost č. 217 | 6,66 | 900,- | 499,50 | 5 994,- |
| 2.NP - kancelář - místnost č. 218 | 11,13 | 1 600,- | 1 484,- | 17 808,- |
| 2.NP - kancelář - místnost č. 219 | 6,70 | 1 600,- | 893,33 | 10 720,- |
| 2.NP - kancelář - místnost č. 220 | 18,31 | 1 600,- | 2 441,33 | 29 296,- |
| 2.NP - kancelář - místnost č. 221 | 15,13 | 1 600,- | 2 017,33 | 24 208,- |
| 2.NP - WC, umývárna - místnost č. 222 | 0,97 | 900,- | 72,75 | 873,- |
| 3.NP - šatna - místnost č. 304 | 16,11 | 900,- | 1 208,25 | 14 499,- |
| 3.NP - šatna - místnost č. 305 | 27,39 | 900,- | 2 054,25 | 24 651,- |
| 3.NP - zasedací místnost - místnost č. 306 | 24,51 | 1 400,- | 2 859,50 | 34 314,- |
| 3.NP - WC, umývárna - místnost č. 307 | 1,75 | 900,- | 131,25 | 1 575,- |
| 3.NP - WC, umývárna - místnost č. 308 | 1,28 | 900,- | 96,- | 1 152,- |

| | | | | |
|---|-------|---------|----------|----------|
| 3.NP - chodba - místnost č. 309 | 26,66 | 900,- | 1 999,50 | 23 994,- |
| 3.NP - šatna - místnost č. 310 | 23,46 | 900,- | 1 759,50 | 21 114,- |
| 3.NP - denní místnost - místnost č. 311 | 12,36 | 900,- | 927,- | 11 124,- |
| 3.NP - úklidová komora - místnost č. 312 | 11,39 | 900,- | 854,25 | 10 251,- |
| 3.NP - kancelář - místnost č. 313 | 23,12 | 1 400,- | 2 697,33 | 32 368,- |
| 3.NP - kancelář - místnost č. 314 | 21,28 | 1 400,- | 2 482,67 | 29 792,- |
| 3.NP - chodba - místnost č. 315 | 5,63 | 900,- | 422,25 | 5 067,- |
| 3.NP - sklad - místnost č. 330 | 7,75 | 900,- | 581,25 | 6 975,- |
| 3.NP - chodba - místnost č. 327 | 6,21 | 900,- | 465,75 | 5 589,- |
| 3.NP - sklad - místnost č. 328 | 8,84 | 900,- | 663,- | 7 956,- |
| 3.NP - zasedací místnost - místnost č. 329 | 28,46 | 1 400,- | 3 320,33 | 39 844,- |
| 3.NP - chodba - místnost č. 317 | 8,00 | 900,- | 600,- | 7 200,- |
| 3.NP - sklad - místnost č. 325 | 10,73 | 900,- | 804,75 | 9 657,- |
| 3.NP - zasedací místnost - místnost č. 326 | 27,85 | 1 400,- | 3 249,17 | 38 990,- |
| 3.NP - chodba - místnost č. 302 | 4,18 | 900,- | 313,50 | 3 762,- |
| 3.NP - chodba - místnost č. 303 | 13,57 | 900,- | 1 017,75 | 12 213,- |
| 3.NP - šatna - místnost č. 318 | 18,82 | 900,- | 1 411,50 | 16 938,- |
| 3.NP - kancelář - místnost č. 319 | 18,52 | 1 400,- | 2 160,67 | 25 928,- |
| 3.NP - kuchyňka - místnost č. 320 | 2,44 | 900,- | 183,- | 2 196,- |
| 3.NP - WC, umývárna - místnost č. 321 | 1,65 | 900,- | 123,75 | 1 485,- |
| 3.NP - sklad - místnost č. 322 | 5,64 | 900,- | 423,- | 5 076,- |
| 3.NP - WC, umývárna - místnost č. 323 | 0,90 | 900,- | 67,50 | 810,- |
| 3.NP - WC, umývárna - místnost č. 324 | 1,08 | 900,- | 81,- | 972,- |
| 2.NP - kancelář - místnost č. 206 | 11,26 | 1 600,- | 1 501,33 | 18 016,- |

| | | | | |
|--|-------|---------|----------|-------------|
| 1.NP - třídílná zástavba - místnost č. 106A | 11,68 | 1 800,- | 1 752,- | 21 024,- |
| 4.NP - sklady pro administrativu - místnosti č. 407, 408, 409, 410 | 48,08 | 500,- | 2 003,33 | 24 040,- |
| Výnosy celkem | | | | 1 437 382,- |

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 604 905,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - cena stavebního pozemku: | 847 968,15 Kč |
| - výměra stavebního pozemku: | 615,00 m ² |
| - skutečně zastavěná plocha: | 615,00 m ² |
| - cena skutečně zastavěné plochy: | 847 968,15 Kč |

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 42 398,41 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 604 905,00 * 40 % - 641 962,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 920 544,59 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 13 150 637,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 15 957 328,61 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 13 150 637,00 Kč

Rozdíl R = 2 806 691,61 Kč

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

CV + 0.20 R = 13 711 975,32 Kč

Budovy ve funkčním celku - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = 13 711 975,32 Kč

2. Pozemky p.č. 115, 116, 117, 118

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,865$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,865 = 0,865$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m²] | |
|--|-------------------------------|-------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | | |
| § 4 odst. 1 | 1 594,- | 0,865 | | 1 378,81 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m²] | Jedn. cena [Kč/m²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 115 | 50 | 1 378,81 | 68 940,50 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 116 | 331 | 1 378,81 | 456 386,11 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 117 | 171 | 1 378,81 | 235 776,51 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 118 | 63 | 1 378,81 | 86 865,03 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 615 | 847 968,15 | |
| Pozemky p.č. 115, 116, 117, 118 - cena zjištěná celkem | | | | = | 847 968,15 Kč |

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budovy ve funkčním celku

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|------------------------|---|------------------------------------|--------|
| 1.PP | $37,637 \cdot 16,752 =$ | 630,50 | 2,70 m |
| 1.NP | $37,562 \cdot 16,37 =$ | 614,89 | 3,35 m |
| 2.NP | $37,697 \cdot 16,39 =$ | 617,85 | 3,35 m |
| 3.NP | $37,697 \cdot 16,145 - 7,899 \cdot 9,386 + 2,414 \cdot 6,288 - 9,6 \cdot 1,051/2 =$ | 544,61 | 3,05 m |
| 4.NP - půdní prostory | $28,10 \cdot 17,495 - 7,899 \cdot 9,386 - 1,964 \cdot 8,386 - 8,77 \cdot 8,607 =$ | 325,52 | 3,65 m |
| 4.NP - bývalá kancelář | $8,77 \cdot 8,607 =$ | 75,48 | 2,40 m |
| | | 2 808,85 m² | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|------------------------------------|--|--------------------------------------|
| PP | 1.PP | $(37,637 \cdot 16,752) \cdot (0,10 + 2,70 + 0,4) =$ | 2 017,58 |
| NP | 1.NP | $(37,562 \cdot 16,37) \cdot (3,35 + 0,4) =$ | 2 305,84 |
| NP | 2.NP | $(37,697 \cdot 16,39) \cdot (3,35 + 0,4) =$ | 2 316,95 |
| NP | 3.NP | $(37,697 \cdot 16,145 - 7,899 \cdot 9,386 + 2,414 \cdot 6,288 - 9,6 \cdot 1,051/2) \cdot (3,05 + 0,4) =$ | 1 878,91 |
| Z | 4.NP - půdní prostory | $(28,10 \cdot 17,495 - 7,899 \cdot 9,386 - 1,964 \cdot 8,386 - 8,77 \cdot 8,607) \cdot 3,65/2 =$ | 594,07 |
| Z | 4.NP - bývalá kancelář | $(8,77 \cdot 8,607) \cdot (2,40 + 0,4) =$ | 211,35 |
| NP | částečná střecha nad 3.NP | $8,14 \cdot 15,619 \cdot 2,5/2 =$ | 158,92 |
| Z | střecha nad 4.NP - bývalá kancelář | $8,77 \cdot 8,607 \cdot 2,2/2 =$ | 83,03 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 9 566,65 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|------------------------------|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | smíšené pasy |
| 2. Svislé konstrukce | zděné cihelné, tl. 15-80 cm |
| 3. Stropy | 1.PP klenbové cihelné, betonové, ostatní rovné |
| 4. Krov, střecha | dřevěný krov - valbová, sedlová, mansardová, plochá střecha |
| 5. Krytiny střech | přírodní břidlice |
| 5. Krytiny střech | živičná krytina |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (kompletní) |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenná hladká omítka |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady |
| 10. Schody | betonové |
| 11. Dveře | dřevěné do ocelových zárubní |

| | |
|-----------------------------|---|
| 12. Vrata | chybí |
| 13. Okna | dřevěná dvojítá |
| 14. Povrchy podlah | keramická dlažba, PVC, koberce, betonová mazanina |
| 15. Vytápění | 4 plynové kotle |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová, měď, hliník |
| 17. Bleskosvod | ano |
| 18. Vnitřní vodovod | pozink, plast, olovo |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí |
| 20. Vnitřní plynovod | rozvod zemního plynu |
| 21. Ohřev teplé vody | zásobníky u plynového kotle |
| 22. Vybavení kuchyní | dřez, lednice, mikrovlnná trouba |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadlo, sprcha |
| 24. Výtahy | pro invalidy |
| 25. Ostatní | mříže - 1.NP prostory ČP |
| 26. Instalační pref. jádra | chybí |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena | 9 500 Kč/m ³ |
| Množství | 9 566,65 m ³ |
| Reprodukční cena | 90 883 175 Kč |

| Konstrukce | Obj. podíl. [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | 8,20 | 7 452 420 | 7 452 420 | 8,16 |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 | 15 813 672 | 15 813 672 | 17,31 |
| 3. Stropy | 9,30 | 8 452 135 | 8 452 135 | 9,25 |
| 4. Krov, střecha | 7,30 | 6 634 472 | 6 634 472 | 7,26 |
| 5. Krytiny střech | 2,10 | 1 908 547 | 1 849 683 | 2,02 |
| 5. Krytiny střech | 2,10 | 1 908 547 | 190 855 | 0,21 |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 | 545 299 | 545 299 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 | 6 270 939 | 6 270 939 | 6,86 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 | 2 999 145 | 2 999 145 | 3,28 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 | 1 635 897 | 1 635 897 | 1,79 |
| 10. Schody | 2,90 | 2 635 612 | 2 635 612 | 2,88 |
| 11. Dveře | 3,10 | 2 817 378 | 2 817 378 | 3,08 |
| 12. Vrata | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 13. Okna | 5,20 | 4 725 925 | 5 089 075 | 5,57 |
| 14. Povrchy podlah | 3,20 | 2 908 262 | 2 908 262 | 3,18 |
| 15. Vytápění | 4,20 | 3 817 093 | 3 817 093 | 4,18 |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 | 5 180 341 | 5 180 341 | 5,67 |
| 17. Bleskosvod | 0,30 | 272 650 | 272 650 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 | 2 908 262 | 2 908 262 | 3,18 |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 | 2 817 378 | 2 817 378 | 3,08 |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 | 181 766 | 181 766 | 0,20 |
| 21. Ohřev teplé vody | 1,70 | 1 545 014 | 1 545 014 | 1,69 |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | 3,00 | 2 726 495 | 2 726 495 | 2,98 |
| 24. Výtahy | 1,40 | 1 272 364 | 1 272 364 | 1,39 |

| | | | | |
|-----------------------------------|------|-----------|-------------------------|------|
| 25. Ostatní | 5,90 | 5 362 107 | 5 362 107 | 5,87 |
| 26. Instalační pref. jádra | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Upravená reprodukční cena | | | 91 378 316 Kč | |
| Množství | | | 9 566,65 m ³ | |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | | | 9 552 Kč/m ³ | |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | UP [%] | PP [%] | Stáří | Živ. | Opotř. části | Opotř. z celku |
|--------------------------------------|---|-----------|-------------|-----------|-------------|-------|------|-----------------|-------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,16 | 100,00 | 8,16 | 8,17 | 124 | 180 | 68,89 | 5,6283 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 17,31 | 80,00 | 13,85 | 13,85 | 124 | 180 | 68,89 | 9,5413 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 17,31 | 20,00 | 3,46 | 3,46 | 109 | 180 | 60,56 | 2,0954 |
| 3. Stropy | S | 9,25 | 80,00 | 7,40 | 7,40 | 124 | 180 | 68,89 | 5,0979 |
| 3. Stropy | S | 9,25 | 20,00 | 1,85 | 1,85 | 109 | 180 | 60,56 | 1,1204 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,26 | 100,00 | 7,26 | 7,26 | 124 | 124 | 100,00 | 7,2600 |
| 5. Krytiny střech | X | 2,02 | 100,00 | 2,02 | 2,02 | 35 | 40 | 87,50 | 1,7675 |
| 5. Krytiny střech | S | 0,21 | 100,00 | 0,21 | 0,21 | 35 | 40 | 87,50 | 0,1838 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 0,60 | 0,60 | 35 | 45 | 77,78 | 0,4667 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,86 | 50,00 | 3,43 | 3,43 | 60 | 65 | 92,31 | 3,1662 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,86 | 50,00 | 3,43 | 3,43 | 45 | 65 | 69,23 | 2,3746 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,28 | 100,00 | 3,28 | 3,28 | 40 | 50 | 80,00 | 2,6240 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,79 | 80,00 | 1,43 | 1,43 | 40 | 40 | 100,00 | 1,4300 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,79 | 20,00 | 0,36 | 0,36 | 1 | 40 | 2,50 | 0,0090 |
| 10. Schody | S | 2,88 | 80,00 | 2,30 | 2,30 | 124 | 150 | 82,67 | 1,9014 |
| 10. Schody | S | 2,88 | 20,00 | 0,58 | 0,58 | 109 | 150 | 72,67 | 0,4215 |
| 11. Dveře | S | 3,08 | 100,00 | 3,08 | 3,08 | 40 | 60 | 66,67 | 2,0534 |
| 13. Okna | X | 5,57 | 100,00 | 5,57 | 5,57 | 35 | 50 | 70,00 | 3,8990 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,18 | 100,00 | 3,18 | 3,18 | 40 | 50 | 80,00 | 2,5440 |
| 15. Vytápění | S | 4,18 | 100,00 | 4,18 | 4,18 | 35 | 40 | 87,50 | 3,6575 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,67 | 100,00 | 5,67 | 5,67 | 40 | 40 | 100,00 | 5,6700 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 0,30 | 0,30 | 35 | 45 | 77,78 | 0,2333 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,18 | 100,00 | 3,18 | 3,18 | 40 | 45 | 88,89 | 2,8267 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,08 | 100,00 | 3,08 | 3,08 | 50 | 60 | 83,33 | 2,5666 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,20 | 100,00 | 0,20 | 0,20 | 35 | 40 | 87,50 | 0,1750 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,69 | 100,00 | 1,69 | 1,69 | 35 | 40 | 87,50 | 1,4788 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 2,98 | 80,00 | 2,38 | 2,38 | 40 | 45 | 88,89 | 2,1156 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 2,98 | 20,00 | 0,60 | 0,60 | 1 | 45 | 2,22 | 0,0133 |
| 24. Výtahy | S | 1,39 | 100,00 | 1,39 | 1,39 | 15 | 40 | 37,50 | 0,5213 |
| 25. Ostatní | S | 5,87 | 100,00 | 5,87 | 5,87 | 40 | 60 | 66,67 | 3,9135 |
| Součet upravených objemových podílů: | | | | 99,99 | Opotřebení: | | | 76,8000 | |

| Ocenění | | |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 618 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 9 566,65 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m ³] | 9 552 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 9 552 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 91 380 641 |
| Stáří | roků | 74 |
| Další životnost | roků | 26 |
| Opotřebení | % | 76,80 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 21 200 309 |

2. Výnosová hodnota

2.1. Budovy ve funkčním celku

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/m²*rok** za provozní a komunikační prostory ČP, chodby, schodiště, výtah pro invalidy, WC, umývárna, trezor, sklad balíků, kuchyňka a denní místnost.

= **1800,- Kč/m²*rok** za prostory pro veřejnost a provoz pošty, hala pro veřejnost, prostor přepážek, kanceláře, třídírna zásilek, pokladna.

Dále jsou v 1.NP pronajaté dva nebytové prostory. První o velikosti 51,5 m² - obchodní, prodejní prostory (Bruntal shop) a druhý o velikosti 40,4 m² - obchodní, prodejní prostory (Pekařství Barča).

V obou obchodních - prodejních prostorech je sjednané nájemné v obvyklé výši. V prvním případě **1594,- Kč/m²*rok** a v druhém případě **1859,- Kč/m²*rok**.

V 2.NP

= **900,- Kč/m²*rok** za provozní a komunikační prostory ČP, chodby, WC, umývárna, třídírna zásilek, archiv-spisovna.

= **1600,- Kč/m²*rok** za prostory kancelářské, kanceláře a sál doručovatelů.

V 3.NP

= **900,- Kč/m²*rok** za provozní a komunikační prostory ČP, chodby, WC, umývárna, šatna, denní místnost, úklidová komora, sklady a kuchyňka

= **1400,- Kč/m²*rok** za prostory kancelářské, kanceláře a sál doručovatelů.

V 4.NP

= 500,- Kč/m²*rok za skladovací prostory bývalé kanceláře

ostatní půdní prostory se neuvažují k pronájmu, nutná kompletní rekonstrukce střešního pláště.

V 1.PP nelze prostory aktuálně pronajímat. Nedovoluje to technický stav budov, vyskytuje se zde značná vlhkost, způsobena nefunkční hydroizolací a lokálním zatečením dešťové vody.

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 | Pronajaté prostory obchod (Bruntál shop) | 52 | 1 594 | 6 841 | 82 092 | 7,00 |
| 2. | Skladovací prostory | Pronajaté prostory obchod (Pekařství Barča) | 40 | 1 859 | 6 260 | 75 120 | 7,00 |
| 3. | Ostatní prostory | Prostory pro umístění kamerového systému pro město Bruntál | 1 | 10 311 | 859 | 10 311 | 6,50 |
| 4. | Provozní prostory | 1.NP - provozní a komunikační prostory ČP, chodby, schodiště, výtah pro invalidy, WC, umývárna, trezor, sklad balíků, kuchyňka a denní místnost | 131 | 900 | 9 839 | 118 071 | 6,50 |

| | | | | | | |
|------------------------------|---|-----|-------|--------|------------------|------|
| 5. Kancelářské prostory | 1.NP - za prostory pro veřejnost a provoz pošty, hala pro veřejnost, prostor přepážek, kanceláře, třídírna zásilek, pokladna | 214 | 1 800 | 32 148 | 385 776 | 6,50 |
| 6. Provozní prostory | 2.NP - za provozní a komunikační prostory ČP, chodby, WC, umývárna, třídírna zásilek, archiv-spisovna | 97 | 900 | 7 256 | 87 075 | 6,50 |
| 7. Kancelářské prostory | 2.NP - za prostory kancelářské, kanceláře a sál doručovatelů | 267 | 1 600 | 35 577 | 426 928 | 6,50 |
| 8. Provozní prostory | 3.NP - za provozní a komunikační prostory ČP, chodby, WC, umývárna, šatna, denní místnost, úklidová komora, sklady a kuchyňka | 216 | 900 | 16 188 | 194 256 | 6,50 |
| 9. Kancelářské prostory | 3.NP - za prostory kancelářské, kanceláře a sál doručovatelů | 144 | 1 400 | 16 770 | 201 236 | 6,50 |
| 10. Skladovací prostory | 4.NP - sklad pro administrativu | 48 | 500 | 2 003 | 24 040 | 6,50 |
| Celkový výnos za rok: | | | | | 1 604 905 | |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem | | | |
|---|----------------|---------------------------|-------------------|
| Podlahová plocha | PP | m ² | 1 210 |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 91 380 641 |
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² *r ok) | 1 327 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 1 604 905 |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti | | % | 99 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 1 588 856 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 1 500 |
| Pojištění | 0,15 % * RC | Kč/rok | 137 071 |
| Opravy a údržba | 0,60 % * RC | Kč/rok | 548 284 |
| Správa nemovitosti | 2,50 % * Nh | Kč/rok | 39 721 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 2 000 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 728 576 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 860 280 |
| Míra kapitalizace | | % | 6,55 |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | | Cv = N / i | |
| Výnosová hodnota před korekcí ceny | | | 13 134 045,80 Kč |
| cena pozemku | + 1 568 085,00 | = | 14 702 130,80 |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 14 702 131 |

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parcelních čísel 115,116,117,118

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

<

Název: 2. Pozemek Razová
Lokalita: Razová, okres Bruntál
Popis: Stavební pozemek s chatou.
 Zavedena elektřina, chemické WC, voda z vrtu - vlastní studna. Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.

Zdroj. S-reality ID: 875894

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci 0,95
 velikost pozemku - Horší, velikost pozemku je menší. 1,10
 poloha pozemku - Výrazně horší poloha pozemku. 1,15
 dopravní dostupnost - Výrazně horší 1,10
 možnost zastavění poz. - Srovnatelná. 1,00
 intenzita využití poz. - Srovnatelná. 1,00
 vybavenost pozemku - Horší vybavenost pozemku, chybí některé IS. 1,15
 úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu na koeficient. 1,00

| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
|-----------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 1 190 000 | 519 | 2 292,87 | 1,52 | 3 485,16 |

Název: 3. Pozemek Václavov u Bruntálu

Lokalita: Václavov u Bruntálu

Popis: Stavební pozemek, čistý připravený na výstavbu rodinného domu. Inženýrské sítě jsou pouze elektřina a voda, kanalizace do septiku.

Zdroj. S-reality ID: 00600

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci 0,95
 velikost pozemku - Srovnatelná. 1,00
 poloha pozemku - Výrazně horší poloha pozemku 1,15
 dopravní dostupnost - Srovnatelná. 1,00
 možnost zastavění poz. - Výrazně lepší, pozemek připravený k nové výstavbě. 0,85
 intenzita využití poz. - Srovnatelná. 1,00
 vybavenost pozemku - Horší vybavenost pozemku, chybí některé IS. 1,15
 úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu na koeficient. 1,00

| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
|-----------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 1 510 000 | 604 | 2 500,00 | 1,07 | 2 675,00 |

Název: 4. Pozemek Dolní Moravice

Lokalita: Dolní Moravice, okres Bruntál

Popis: Stavební pozemek, čistý připravený na výstavbu rodinného domu. Inženýrské sítě: voda, elektřina, kanalizace.
 Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.

Zdroj. S-reality ID: 2316284492

Koeficienty:

| | |
|---|------|
| redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci | 0,95 |
| velikost pozemku - Výrazně horší, pozemek je menší než oceňovaný | 1,20 |
| poloha pozemku - Výrazně horší | 1,15 |
| dopravní dostupnost - Srovnatelná. | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - Výrazně lepší, pozemek připravený k nové výstavbě. | 0,85 |
| intenzita využití poz. - Srovnatelná. | 1,00 |
| vybavenost pozemku - Srovnatelná. | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu na koeficient. | 1,00 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m²] | Koeficient K_C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|-----------------------|-------------------------------------|--|---|--|
| 686 000 | 343 | 2 000,00 | 1,11 | 2 220,00 |

| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 818,75 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 549,73 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 3 485,16 Kč/m ² |

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků je převzata z inzerce S-reality.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|--|---|
| zastavěná plocha a nádvoří | 115 | 50 | 2 549,73 | | 127 487 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 116 | 331 | 2 549,73 | | 843 961 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 117 | 171 | 2 549,73 | | 436 004 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 118 | 63 | 2 549,73 | | 160 633 |
| Celková výměra pozemků | | 615 | Hodnota pozemků celkem | | 1 568 085 |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|--|-----------------|
| 1. Budovy ve funkčním celku - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu | 13 711 975,- Kč |
| 2. Pozemky p.č. 115, 116, 117, 118 | 847 968,- Kč |

Zjištěná cena - celkem: 14 559 943,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 14 559 940,- Kč

| | |
|--|----------------------|
| Cena zjištěná dle cenového předpisu | 14 559 940 Kč |
|--|----------------------|

slovy: čtrnáct milionů pět set padesát devět tisíc devět set čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budovy ve funkčním celku 21 200 309,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Budovy ve funkčním celku 14 702 131,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parcelních čísel 115,116,117,118 1 568 085,- Kč

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Výnosová hodnota | 14 702 131 Kč |
| Věcná hodnota | 22 768 394 Kč |
| z toho hodnota pozemku | 1 568 085 Kč |

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Tržní hodnota | 15 000 000 Kč |
| slovy: patnáct milionů Kč | |

Silné stránky

- Plně funkční administrativní objekt.
- Případná možnost změny funkčního využití stavby.
- Výborná poloha, dobře dopravně dostupné.

Slabé stránky

- Budova určena pro účely Pošty, v případě změny funkčního využití stavby bude nutná určitá výše investice pro vnitřní úpravu dispozice (v závislosti na případné změně funkčního využití).
- Do další životnosti objektu budou nutné dílčí rekonstrukce (střešní plášť-krytina, klempířské prvky, rozvody el., vody, topení, výměna plynových kotlů a výplní otvorů, vnitřní rekonstrukce, opravy omítek, výmalby, částečně podlahy).

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 15,000.000,- Kč.

Tato výše tržní hodnoty se volí na základě výsledků výnosové hodnoty stavby (zaokrouhleno).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Rozdíl mezi cenou „zjištěnou“ (dle platné oceňovací vyhlášky) a tržní hodnotou, je v důsledku nerespektování vyhláškových cen vzhledem k trhu. Vyhláškové ceny nemovitostí v místě a čase jsou dlouhodobě výrazně nižší, než jejich ceny obvyklé nebo tržní hodnoty.

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 všechna data znalcem ověřena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka:

stanovit tržní hodnotu nemovitostí a tržní nájemné - pozemků parcelních čísel 115, 116, 117, 118 se součástmi - budovami občanské vybavenosti s č.p. 1498, 1499, 1905 a budovou občanské vybavenosti bez č.p./č.e., vše v jednotném funkčním celku s příslušenstvím, k.ú. Bruntál-město, obec a okres Bruntál, uvedených na vlastnickém listu č. 2031.

Odpověď:

tržní hodnota nemovitostí - pozemků parcelních čísel 115, 116, 117, 118 se součástmi - budovami občanské vybavenosti s č.p. 1498, 1499, 1905 a budovou občanské vybavenosti bez č.p./č.e., vše v jednotném funkčním celku s příslušenstvím, k.ú. Bruntál-město, obec a okres Bruntál, uvedených na vlastnickém listu č. 2031, se stanovuje celkem ve výši **15,000.000,- Kč.**

Hrubé roční nájemné (hrubé výnosy z pronajatých prostor) ze všech budov (budovy v jednotném funkčním celku) činí celkem 1.604.905,- Kč.

Čisté roční nájemné ze všech budov činí celkem 860.280,- Kč.

Jednotkové nájemné jednotlivých funkčních ploch (Kč/1m² podlahové plochy) je uvedeno ve výpočtu výnosové hodnoty.

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Tržní hodnota | 15 000 000 Kč |
| slovy: patnáct milionů 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.

ZNALECKÁ 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 057938/2024.

V Kyjově 17.07.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 057938/2024

| | počet stran A4 v příloze: |
|------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí | 2 |
| Katastrální mapa | 2 |
| Mapa širších vztahů | 1 |
| Povodňová mapa | 2 |
| Fotodokumentace | 10 |
| Inzerované pozemky | 4 |
| Oprávnění činnosti | 1 |

LV č. 2031

~ÝPIS Z KATASTRU NEMO~ITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2009 09:56:23

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 2031

~ 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, Praha 1, Nové Město, 225 99 | 47114983 | |
| Příslušnost k organizační složce právnické osoby | | |
| Česká pošta, s.p., odštěpný závod Severní Morava, Poštovní 1368/20, Moravská Ostrava, 728 60 | 47114983-007 | |

B Nemovitosti

| Pozemky | | | | |
|----------------------|-------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 115 | 50 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| 116 | 331 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| 117 | 171 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| 118 | 63 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Stavby | | | | |
| Typ stavby | | | | |
| Část obce, č. budovy | | Způsob využití | Způsob ochrany | Na parcele |
| Bruntál, č.p. 1498 | | obč.vyb. | | 115 |
| Bruntál, č.p. 1499 | | obč.vyb. | | 116 |
| Bruntál, č.p. 1905 | | obč.vyb. | | 118 |
| bez čp/če | | obč.vyb. | | 117 |

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina ze dne Delimitační protokol a dodatkový delimitační protokol ze dne 26.2.93 ze dne 24.02.1992.

POLŽ:361/1993

Z-100361/1993-801

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Praha 1, Nové Město, 225 99

RČ/IČO: 47114983

- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 13.08.2004.

Z-6794/2004-801

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Praha 1, Nové Město, 225 99

RČ/IČO: 47114983

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

LV č. 2031

~ÝPIS Z KATASTRU NEMO~ITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu N5.07.2009 09:56:23

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 2031

~ kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

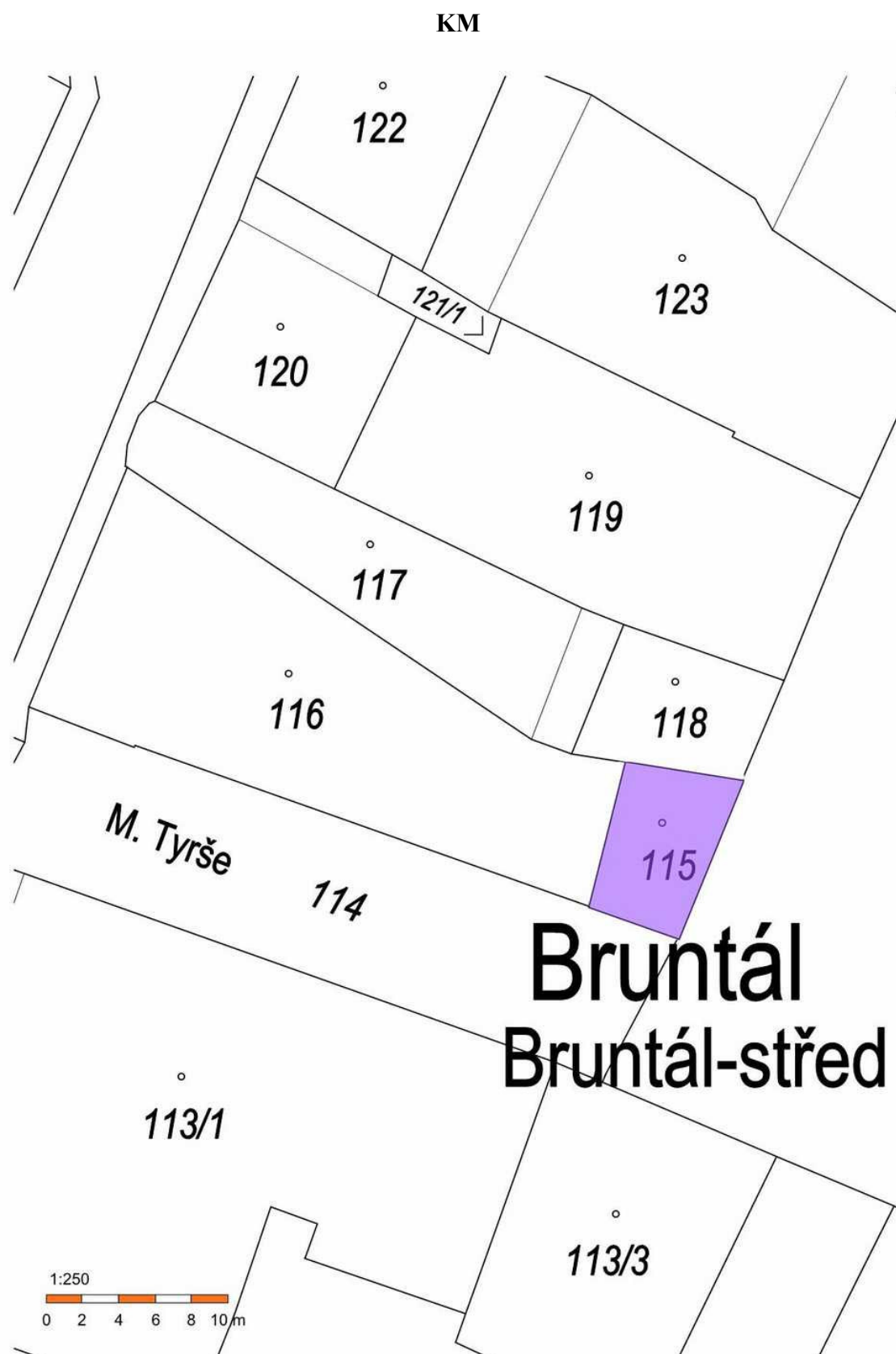
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: N5.07.2009 N0:43:32

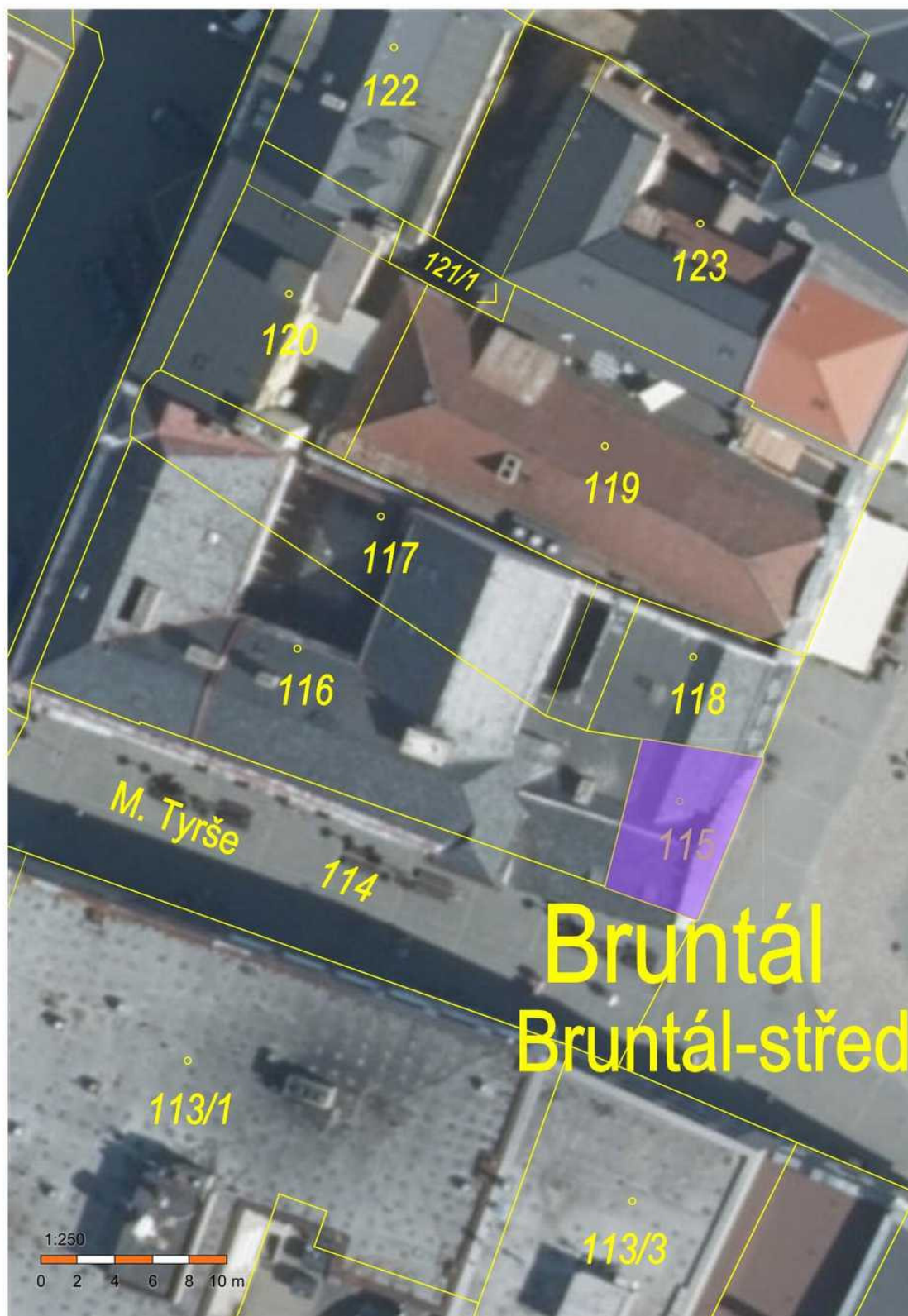
Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým
přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

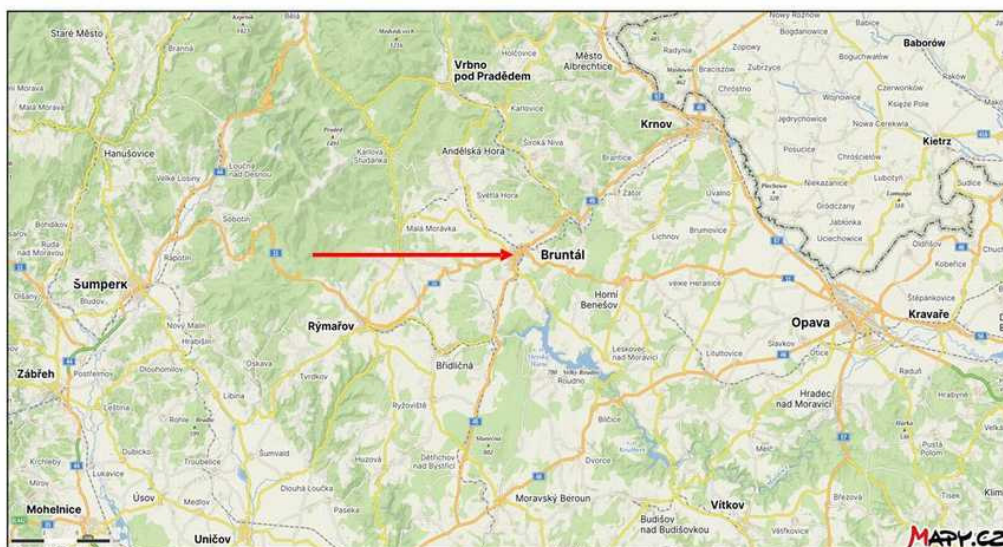


KM+ortofoto



Mapa širších vztahů

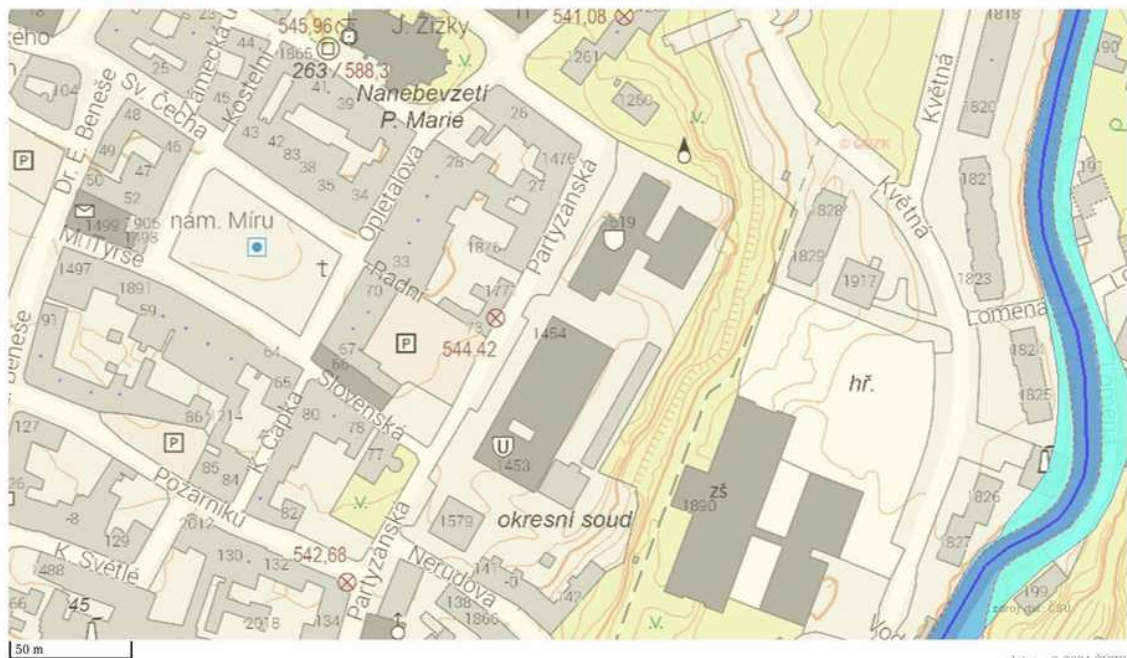
Mapy širšího okolí



Povodňová mapa

hydrossoft
Velestavín

Záplavová území



Povodňová mapa - textová část

Legenda

Záplavová území

~ Ríční síť s vyhlášením záplavových území

Povodňové značky

- Červenec 1997
- červenec 1997
- Červenec 1997 - Adamov
- Červenec 1997 - Lipník nad Bečvou
- Červenec 1997 - Moravská Sázava
- Červenec 1997 - Olomouc
- Červenec 1997 - Teplice nad Bečvou
- červenec 1998
- březen 2000
- srpen 2002
- PVL - Povodeň 8/2002
- Březen 2006 - Lanžhot
- březen - duben 2006
- PMO - Povodeň 3 - 4/2006
- PVL - Povodeň 3 - 4/2006
- PVL - Povodeň 6 - 7/2009
- Červen 2009
- Květen 2010
- Srpen 2010

~ 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



Pohled od ulice Dr. E. Beneše



Pohled od ulice M.Tyrše - hlavní vstup na ČP



Pohled od ulice M.Tyrše



Pohled od náměstí Míru



Střešní konstrukce



Střešní konstrukce

Fotodoku_2



1.PP - schodiště č.1



1.PP - sklepní prostory, archiv



1.PP - sklepní prostory, sklad



1.PP - sklepní prostory, chodba



1.PP - sklepní prostory, sklad



1.PP - sklepní prostory, kotelna

Fotodoku_3



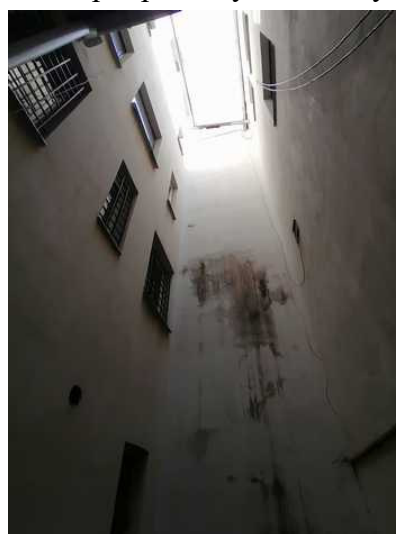
1.PP - sklepní prostory, kotelna



1.PP - sklepní prostory, WC, umývárna



1.PP - schodiště č.11



1.PP - světlík mezi budovou bez čp a budovou č.p. 1905



1.NP - hlavní vstup



1.NP - plošina pro invalidy

Fotodoku_4



1.NP - hala pro veřejnost



1.NP - prostor přepážek



1.NP - prostor přepážek



1.NP - sklad balíků



1.NP - třídírna zásilek



1.NP - nové WC, umývárny

Fotodoku_5



1.NP - nové WC, umývárny



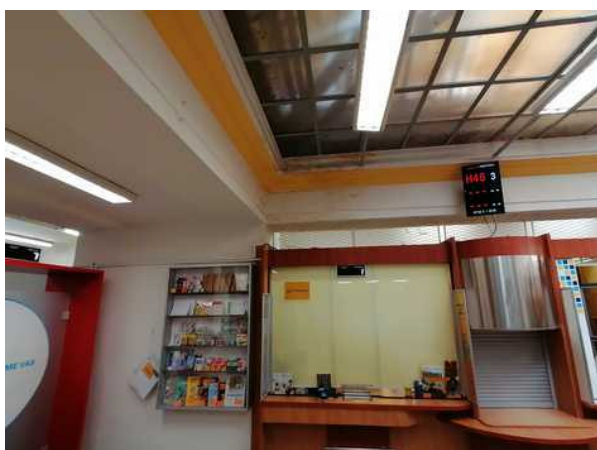
1.NP - kuchyňka, server



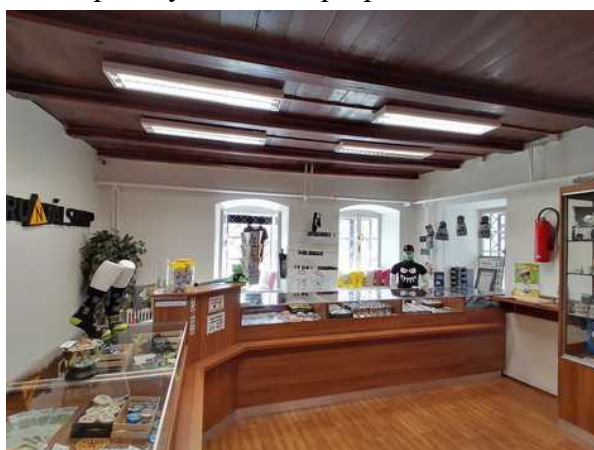
1.NP - denní místnost



1.NP - problematický hlavní světlík - při prudkých deštích propouští vodu



1.NP - problematický hlavní světlík - kritický roh

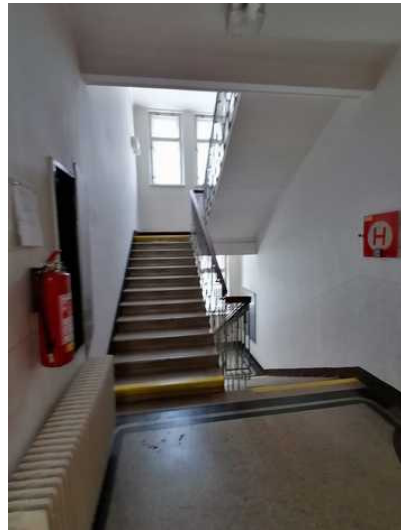


1.NP - pronajatý prostor, obchod Bruntál shop

Fotodoku_6



1.NP - pronajatý prostor, pekařství Barča



hlavní schodiště



2.NP - kancelář č. 228



2.NP - kancelář č. 227



2.NP - kancelář č. 225



2.NP - kuchyňka č. 217

Fotodoku_7



2.NP - kancelář č. 214



2.NP - chodba č. 215



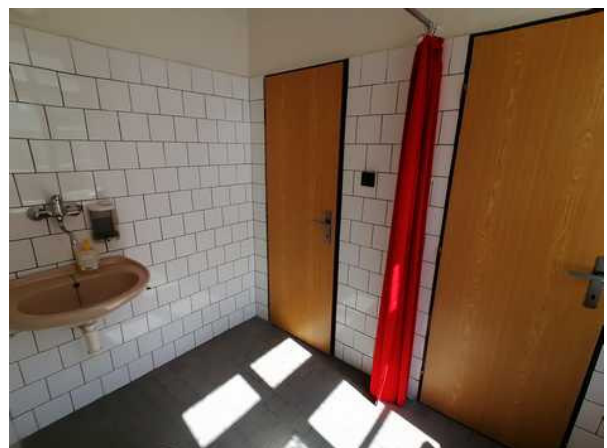
2.NP - kancelář č. 212



2.NP - sál doručovatelů č. 208



2.NP - třídírna zásilek č. 202



2.NP - WC, umývárna č. 203

Fotodoku_8



3.NP - chodba č. 303



3.NP - šatny č. 311



3.NP - WC, umývárna č. 323



3.NP - šatny č. 305



3.NP - kancelář č. 319



3.NP - zasedací místnost č. 326

Fotodoku_9



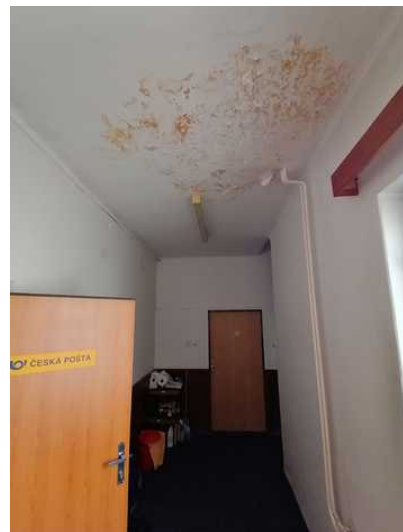
3.NP - denní místnost č. 311



3.NP - kancelář č. 314



3.NP - kuchyňka č. 320



3.NP - chodba č. 317 - vlhkost z půdního prostoru



4.NP - půdní prostory



4.NP - půdní prostory

Fotodoku_10



4.NP - bývalá kancelář č. 407



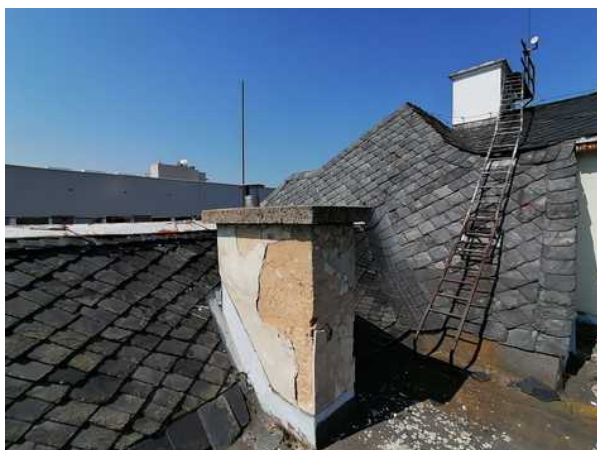
4.NP - bývalá kancelář č. 408



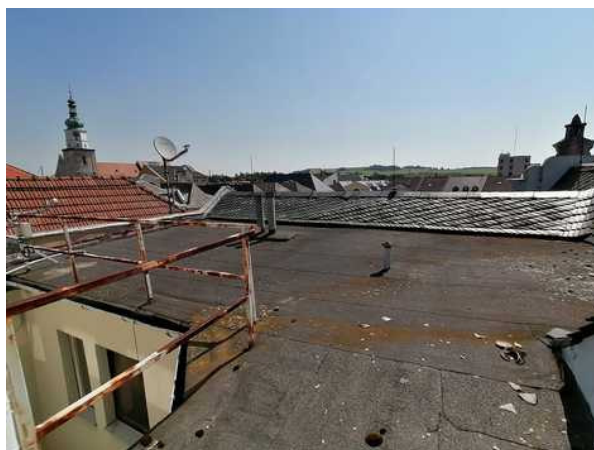
4.NP - bývalá kancelář č. 407



4.NP - bývalá kancelář - pohled ze střešní terasy



4.NP - střešní terasa



4.NP - střešní terasa - nefunkční hydroizolace

Milotice nad Opavou



Prodej stavebního pozemku 800 m²

Milotice nad Opavou, okres Bruntál

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

1 500 000 Kč (1 875 Kč za m²)

Prodej atraktivního pozemku v klidné části Milotice nad Opavou. Hledáte ideální místo pro váš budoucí domov nebo chalupu? Nabízíme k prodeji exkluzivně připravený pozemek o rozloze 800 m² v malebné a klidné části obce Milotice nad Opavou, kde si užijete soukromí a zároveň budete mít výbornou dostupnost k místním službám. Pozemek je kompletně upraven a připraven k okamžité výstavbě s přivedenou elektřinou, trativodem pro dešťovou vodu + odvod vody z budoucí ČOV+ bude připojen na obecní vodovod. V ceně pozemku je již zahrnut i veškerý materiál potřebný k celkovému doplnění, což vám umožní bez problémů udržet soukromí a bezpečí vašeho budoucího domova. Přístup k pozemku je zajištěn pečlivě položenou zatravněovací dlažbou a u vjezdu naši budoucí majitelé ocení přítomnost elektricky ovládané brány, která dodá pozemku na bezpečí i komfortu. Nenechte si ujít jedinečnou příležitost stavět na klidném místě s vysokým potenciálem pro váš budoucí život.

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Celková cena: | 1 500 000 Kč za nemovitost |
| Cena za m ² : | 1 875 Kč |
| ID zakázky: | 878398 |
| Aktualizace: | 08.07.2024 |

| | |
|-------------------|--------------------|
| Umístění objektu: | Klidná část obce |
| Plocha pozemku: | 800 m ² |
| Elektřina: | 120V, 230V |
| Doprava: | Silnice, Autobus |

Občanská vybavenost Nově

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky

Razová



Zobrazit 9 fotografií

Prodej zahrady 519 m²

Razová, okres Bruntál

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

1 190 000 Kč (2 293 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji zahradu s chatkou po rekonstrukci v malebné a klidné části obce Razová, která je idylickým útočištěm pro odpočinek a relaxaci. Pozemek 519 m² je skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají místo pro vlastní zahradu snů nebo prostor pro rekreaci a odpočinek v harmonii s přírodou u vodní nádrže Slezská Harta. Stav nemovitosti je velmi dobrý, pozemek je dobře udržovaný a připraven k okamžitému využití, lesní jahody, rybíz, ovocné stromy, skleník, skalka. Posezení s ohništěm a krbem, kamenné schody vedoucí k potůčku. Chata předsíní vedoucí do kuchyňky a jídelny, prostorný obývací pokoj s rozkládací postelí, podkrovní ložnice. Zavedena elektřina, chemické WC, voda vrt. Voda z vlastní studny a ohřívá se na teplou vodu. Spoustu možností, ať už koupání, nebo rybolov, ideální rybářský ráj. Vyhlídkové a okružní plavby. Půjčovna elektro lodí a šlapadel. Koňský Relax na Slezské Hartě. K vodě pěšky cca 15 minut. Více informací u makléře.

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Celková cena: | 1 190 000 Kč za nemovitost |
| Cena za m ² : | 2 293 Kč |
| ID zakázky: | 875894 |

| | |
|-------------------|--------------------|
| Aktualizace: | 04.07.2024 |
| Umístění objektu: | Klidná část obce |
| Plocha pozemku: | 519 m ² |

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky

Večerka: FARMA Pavlíkovi (1846 m)
Hospoda: Hostinec Razová (234 m)

Václavov u Bruntálu



Prodej stavebního pozemku 604 m²
Václavov u Bruntálu - Horní Václavov, okres Bruntál
Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

1 510 000 Kč (2 500 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemky o výměře 604-847 m² v krásném prostředí, v těsné blízkosti sjezdovky Čerták.

Elektřina u pozemku.

Voda + odpady jsou zamýšleny studnou + 3-komorovým septikem s pískovým filtrem.

Zastavitelnost 20%

Na pozemku je vyřízeno stavební povolení a je tedy možné začít ihned stavět.

AKCE - časově omezená nabídka slevy až 10%!

Více informací u makléře a na osobní prohlídce 2 x týdně na pozemcích.

| | | | |
|--------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------|
| Celková cena: | 1 510 000 Kč za nemovitost | Plocha pozemku: | 604 m ² |
| Cena za m ² : | 2 500 Kč | Voda: | Studna |
| Poznámka k ceně: | PROVIZE SE NEPLATÍ | Odpad: | Septik |
| ID zakázky: | 00600 | Elektřina: | 230V, 400V |
| Aktualizace: | 08.07.2024 | | |

Občanská vybavenost Nově

Dolní Moravice



Prodej stavebního pozemku 343 m²

Dolní Moravice, okres Bruntál

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

686 000 Kč (2 000 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku pro rekreační účely

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 343 m², ideální pro výstavbu rekreačního objektu. Pozemek se nachází v atraktivní lokalitě Dolní Moravice, která je známá svým klidným prostředím a krásným výhledem na okolní krajinu.

Klíčové vlastnosti pozemku:

- Rozloha: 343 m²
- Lokalita: Dolní Moravice
- Infrastruktura: Kompletní sítě (vodovod, kanalizace, elektřina)
- Výhled: Malebný výhled do okolní přírody
- Blízkost sportovních aktivit: V blízkosti se nachází několik lyžařských areálů, což činí tento pozemek ideální volbou pro milovníky zimních sportů.

Dolní Moravice je vyhledávanou destinací pro rekreaci díky svému klidnému prostředí a výborné dostupnosti rekreačních aktivit. Pozemek je připraven k okamžité výstavbě a je vhodný jak pro individuální rekreaci, tak i pro investiční záměry.

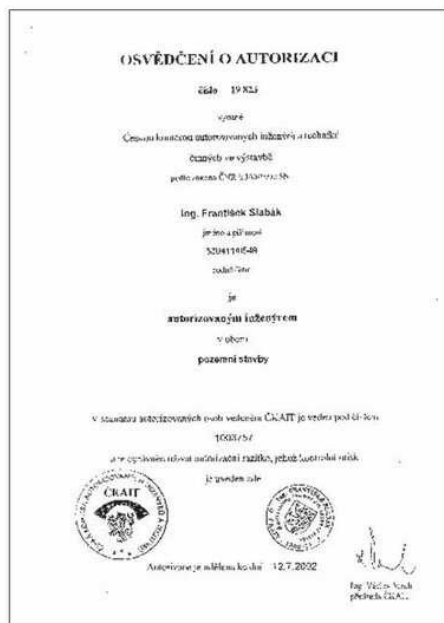
Pro více informací nebo pro sjednání prohlídky nás prosím kontaktujte na telefonním čísle nebo na e-mailu

Oprávněcí činnosti

Oprávněcí činnosti a výčet prováděných činností



Autorizovaný inženýr podle zákona č. 360/1992Sb.



Soudní znalec podle zákona č. 36/1967Sb.



Energetický specialista podle zákona č. 406/2000Sb.



Výčet činností a praxe v oboru

