

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 062730/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitostí - pozemek parcela č. st. 137 se součástmi - budovou č.p. 101 a s příslušenstvím (žumpa), k.ú. a obec Dětrichov nad Bystřicí, okres Bruntál.

Znalec: Ing. František Slabák, aut. ing.
Brandlova 1327
697 01 Kyjov
telefon: 602 522 040
e-mail: slabak.f@seznam.cz
IČ: 40395499
Číslo posudku v evidenci znalce: 2583-103/23

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

Číslo jednací: 4710114864

TRŽNÍ HODNOTA	2 500 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 32 a 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 20.09.2023

Vyhotoveno: V Kyjově 13.10.2023

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

Zadavatelem byl předán znalci inventurního soupisu nemovitého majetku a nájemní ceny z nájemní smlouvy.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.09.2023 za přítomnosti pana Machálka.

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. 123, k.ú. a obec Dětrichov nad Bystřicí, okres Bruntál.

Katastrální mapa.

Územní plán obce Dětrichov nad Bystřicí.

Informace o záplavovém území.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 20.09.2023.

Inventurního soupisu nemovitého majetku.

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 Dětrichov nad Bystřicí 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 Bruntál, obec Dětrichov nad Bystřicí, k.ú.
Dětrichov nad Bystřicí
Adresa nemovité věci: Dětrichov nad Bystřicí 101, 793 03 Dětrichov nad Bystřicí

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

Dětřichov nad Bystřicí je obec ležící v okrese Bruntál. Má 411 obyvatel a její katastrální území má rozlohu 2 831 ha. Obcí prochází železniční trať Olomouc – Opava.

Oceňovaná nemovitost se nachází přímo u hlavní silnice I. třídy I/45. Parkování je možné před objektem - šikmým stáním.

Přístup k nemovitosti je po právní stránce zajištěn přímo z veřejného pozemku.

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 - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1153 Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4

Celkový popis nemovité věci

Areál 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.

Jedná se o aktivní pobočku České pošty. S obcí probíhají jednání o provozování Pošty Partner.

Budova České pošty je samostatně stojící, nepodsklepená, jednopodlažní s nevyužitým půdním prostorem. Střeška je sedlová. V 1.NP jsou prostory využívány pro Českou poštu a část přízemí pro obchodní účely, které jsou v pronájmu. Aktuálně je zde prodejna sýrů. V podkroví je jedna místnost, která se nevyužívá a dále jen půdní prostor.

Konstrukčně je budova zděná - tl. zdiva 30-70 cm, stropy rovné dřevěné, krov dřevěný, krytina plechová. Schody do podkroví jsou dřevěné původní - po životnosti (některé stupně propadlé). Klempířské konstrukce pozinkované. Bleskosvod je osazen. Výplně otvorů jsou plastové s izolačním dvojsklem. Hlavní vchodové dveře jsou také plastové s izolačním dvojsklem. Vnitřní povrchové úpravy jsou dvouvrstvé vápenné omítky, malby. Venkovní fasáda a soklové zdivo je nezatepleno, ale opatřeno novější točenou tenkovrstvou omítkou. Podlahy jsou keramické dlažby na chodbě a v prodejně, v prostorách pošty PVC a betonový potěr. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vnitřní obklady jsou v umývárkách a WC. Vnitřní hygienické vybavení je WC, umyvadlo.

Budova je napojena na inženýrské sítě (vodovod, elektřina, kanalizace do žumpy).

Vytápění zajišťují elektrické akumulární kamna a ohřev teplé vody elektrický průtokový ohřívač.

Dle zadání od zadavatele znaleckého posudku je v tomto ZP oceněn inventurní soupis nemovitého majetku. Kromě pozemku a budovy dle LV č. 123 je oceněna pouze žumpa. Nemovitost má i vodovodní a elektrickou přípojku, která se dle zadavatele neoceňuje.

Původní stáří budovy se odhaduje kolem roku 1955. Na nemovitosti probíhali průběžné dílčí rekonstrukce. Nemovitost je v rámci možností udržována a odpovídá průběžnému opotřebení. Do budoucnosti by bylo vhodné provést opatření proti vztlínající vlhkosti od podlahy, opravy vnitřních omítek, podlah, oprava schodů na půdu, napojení na veřejnou kanalizaci a také renovace střešní konstrukce.

Na nemovitých věcech nejsou evidovaná žádná 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: nejsou

NE	Nemovitá věc není 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 uzavřena 1 nájemní smlouva.
Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p. 101 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemek parcela č. st. 137

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova č.p. 101

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Žumpa

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemek parcela č. st. 137

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Budova č.p. 101

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. st. 137 se součástmi - budovou č.p. 101 a s příslušenstvím (žumpa), k.ú. a obec Dětrichov nad Bystřicí, okres Bruntál
Adresa předmětu ocenění:	Dětrichov nad Bystřicí 101 793 03 Dětrichov nad Bystřicí
LV:	123
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Bruntál
Obec:	Dětrichov nad Bystřicí
Katastrální území:	Dětrichov nad Bystřicí
Počet obyvatel:	411
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 755,00 \text{ Kč/m}^2$	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 132,00 \text{ Kč/m}^2$

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 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,813}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,527}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,813}$$

1. Budova č.p. 101 - 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. Budova č.p. 101

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	15,4*10,3+9,03*2,2+4,03*0,5	=	180,50
střešní prostor	15,4*10,3+4,03*0,5	=	160,64
střešní prostor zadní části	9,03*2,2	=	19,87

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	180,50 m ²	2,75 m	496,38
střešní prostor	160,64 m ²	3,83 m	615,25
střešní prostor zadní části	19,87 m ²	1,20 m	23,84
Součet	361,01 m²		1 135,47

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 135,47 / 361,01	= 3,15 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	361,01 / 3	= 120,34 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(15,4*10,3+9,03*2,2+4,03*0,5)*(0,10+2,75+0,4)	=	586,63 m ³
střešní prostor	15,4*10,3*3,83/2	=	303,76 m ³
střešní prostor zadní části	9,03*2,2*1,2/2	=	11,92 m ³

střešní prostor přední 4,03*2,5*2,5/2 = 12,59 m³
část - pokoj do ulice

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	586,63 m ³
střešní prostor	Z	303,76 m ³
střešní prostor zadní části	Z	11,92 m ³
střešní prostor přední část - pokoj do ulice	Z	12,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		914,90 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 pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné, tl. 30-70 cm	S	100
3. Stropy	rovné dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov - sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	točená tenkovrstvá omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastové s izolačním dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramické dlažby, PVC, betonové potěry	S	100
15. Vytápění	elektrické akumulární kamna	P	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, žumpa	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	elektrický průtokový ohříváč	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	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	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	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	P	2,90	100	0,46	1,33
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	P	4,20	100	0,46	1,93
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	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,86
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8686

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	9,45	68	200	34,00	3,2130
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	20,03	68	200	34,00	6,8102
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	10,71	68	200	34,00	3,6414
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,40	68	150	45,33	3,8077
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,42	45	60	75,00	1,8150
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,69	45	60	75,00	0,5175
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,97	60	60	100,00	3,9700
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,97	50	60	83,33	3,3082
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,80	15	50	30,00	1,1400
10. Schody	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,53	68	70	97,14	1,4862
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,57	45	60	75,00	2,6775
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,99	15	60	25,00	1,4975
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,84	68	68	100,00	1,8400
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,84	50	60	83,33	1,5333
15. Vytápění	P	4,20	100,00	0,46	1,93	2,22	45	50	90,00	1,9980
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,56	45	50	90,00	5,9040
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,35	45	50	90,00	0,3150

18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,68	45	50	90,00	3,3120
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,57	60	60	100,00	3,5700
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,96	30	40	75,00	1,4700
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,45	45	60	75,00	2,5875
Opotřebení:										56,4 %

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):	*	0,9748
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8686
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 787,75

Plná cena: 914,90 m ³ * 4 787,75 Kč/m ³	=	4 380 312,47 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 56,4 % /100)	*	0,436

Budova č.p. 101 - zjištěná cena = **1 909 816,24 Kč**

1.2. Žumpa

Kanalizační žumpa z monolitického betonu, objemově malá.
Informace od zadavatele a zaměstnanců ČP na místě ocenění.
Pořízeno v roce 2007.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 2,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 554,96
Plná cena: 2,00 m ³ * 5 554,96 Kč/m ³	=	11 109,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 90 = 17,8 %
Koeficient opotřebení: (1- 17,8 % / 100)

* 0,822

Žumpa - zjištěná cena

= **9 132,35 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 101

= 1 909 816,24 Kč

Žumpa

= 9 132,35 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **1 918 948,59 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.

Nájemné pro obchodní prostory je sjednáno smluvně na dobu určitou do 31.07.2025. Výše je stanovena na 3.568,10 Kč / měsíc.

Ve výpočtu výnosového ocenění je celkové roční nájemné (42.817,20 Kč) poděleno užitnou plochou prodejních prostor (37,79 m²) a tím je vypočtena výše nájmu 1133,029 Kč / (m²*rok).

Sjednané nájemné se dá považovat za obvyklé a bude ponecháno ve výpočtu.

Obvyklé nájemné v nepronajatých částech je přehledně uvedeno ve výpočtu:

V 1.NP = 900,- Kč/m²rok za komunikační prostory, chodby, schodiště, sociální prostory, WC, umývárny, sál doručovatelů, archiv, spisovna, sklad.

= 1800,- Kč/m²rok za prostory pro veřejnost a prostor přepážek

= 450,- Kč/m²rok za prostory značně neudržované, určené k rekonstrukci. Jedná se o místnosti č. 111 WC, umývárna a místnosti č. 116 + 117 sklady.

V 2.NP = 200,- Kč/m²rok za prostory opět téměř neudržované, které jsou půda a skladovací pokoj

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:	0,2 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,80 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP - Prostory prodejny - obchodní plocha, sklad, WC, umývárna, chodba	37,79	1 133,03	3 568,10	42 817,20
Výnosy celkem				42 817,20

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	9,03	900,-	677,25	8 127,-
1.NP - Hala pro veřejnost - místnost č. 102	10,26	1 800,-	1 539,-	18 468,-
1.NP - Prostor přepážek - místnost č. 103	11,10	1 800,-	1 665,-	19 980,-
1.NP - Sál doručovatelů - místnost č. 104	14,69	900,-	1 101,75	13 221,-
1.NP - Archiv, spisovna - místnost č. 105	10,97	900,-	822,75	9 873,-
1.NP - Schodiště - místnost č. 106	2,26	900,-	169,50	2 034,-
1.NP - Chodba - místnost č. 107	10,07	900,-	755,25	9 063,-
1.NP - Sklad - místnost č. 108	1,77	900,-	132,75	1 593,-
1.NP - WC, umývárna - nefunkční - místnost č. 111	4,23	450,-	158,63	1 903,50
1.NP - WC, umývárna - místnost č. 113	1,45	900,-	108,75	1 305,-
1.NP - WC, umývárna - místnost č. 115	1,26	900,-	94,50	1 134,-
1.NP - sklad - místnost č. 116	13,36	450,-	501,-	6 012,-
1.NP - sklad - místnost č. 117	2,13	450,-	79,88	958,50

2.NP - pokoj / sklad - místnost č. 202	9,23	200,-	153,83	1 846,-
2.NP - půda - místnost č. 201	118,64	200,-	1 977,33	23 728,-
Výnosy celkem				119 246,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 162 063,20 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	91 007,36 Kč
- výměra stavebního pozemku:	848,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	180,50 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	19 371,26 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 968,56 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

162 063,20 * 40 % - 64 825,28 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 96 269,36 Kč

Míra kapitalizace 6,80 % / 6,80 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 415 725,90 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 918 948,59 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 415 725,90 Kč

Rozdíl R = 503 222,69 Kč

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

CV + 0.10 R = 1 466 048,17 Kč

**Budova č.p. 101 - ocenění kombinací nákladového a výnosového
způsobu - zjištěná cena = 1 466 048,17 Kč**

2. Pozemek parcela č. st. 137

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,813$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - není	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,813 = 0,813$$

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	132,-	0,813		107,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 137	848	107,32	91 007,36
Stavební pozemek - celkem			848	91 007,36	
Pozemek parcela č. st. 137 - zjištěná cena celkem				=	91 007,36 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 101

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	$15,4 \cdot 10,3 + 9,03 \cdot 2,2 + 4,03 \cdot 0,5$	=	180,50
střešní prostor	$15,4 \cdot 10,3 + 4,03 \cdot 0,5$	=	160,64
střešní prostor zadní části	$9,03 \cdot 2,2$	=	19,87

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	180,50 m ²	2,75 m	496,38
střešní prostor	160,64 m ²	3,83 m	615,25
střešní prostor zadní části	19,87 m ²	1,20 m	23,84
Součet	361,01 m²		1 135,47

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$1\,135,47 / 361,01$	= 3,15 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$361,01 / 3$	= 120,34 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(15,4 \cdot 10,3 + 9,03 \cdot 2,2 + 4,03 \cdot 0,5) \cdot (0,10 + 2,75 + 0,4)$	=	586,63 m ³
střešní prostor	$15,4 \cdot 10,3 \cdot 3,83 / 2$	=	303,76 m ³
střešní prostor zadní části	$9,03 \cdot 2,2 \cdot 1,2 / 2$	=	11,92 m ³
střešní prostor přední část - pokoj do ulice	$4,03 \cdot 2,5 \cdot 2,5 / 2$	=	12,59 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	586,63 m ³
střešní prostor	Z	303,76 m ³
střešní prostor zadní části	Z	11,92 m ³
střešní prostor přední část - pokoj do ulice	Z	12,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		914,90 m³

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 pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné, tl. 30-70 cm	S	100
3. Stropy	rovné dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov - sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	točená tenkovrstvá omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastové s izolačním dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramické dlažby, PVC, betonové potěry	S	100
15. Vytápění	elektrické akumulární kamna	P	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, žumpa	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	elektrický průtokový ohřívač	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	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	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	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	P	2,90	100	0,46	1,33
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	P	4,20	100	0,46	1,93
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	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,86
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8686

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	9,45	68	200	34,00	3,2130
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	20,03	68	200	34,00	6,8102
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	10,71	68	200	34,00	3,6414
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,40	68	150	45,33	3,8077
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,42	45	60	75,00	1,8150
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,69	45	60	75,00	0,5175
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,97	60	60	100,00	3,9700
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,97	50	60	83,33	3,3082
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,80	15	50	30,00	1,1400
10. Schody	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,53	68	70	97,14	1,4862
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,57	45	60	75,00	2,6775
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,99	15	60	25,00	1,4975
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,84	68	68	100,00	1,8400
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,84	50	60	83,33	1,5333
15. Vytápění	P	4,20	100,00	0,46	1,93	2,22	45	50	90,00	1,9980
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,56	45	50	90,00	5,9040
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,35	45	50	90,00	0,3150
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,68	45	50	90,00	3,3120
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,57	60	60	100,00	3,5700
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,96	30	40	75,00	1,4700
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,45	45	60	75,00	2,5875
Opotřebení:										56,4 %

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):	*	0,9748
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8686
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 787,75

Plná cena: $914,90 \text{ m}^3 * 4\,787,75 \text{ Kč/m}^3$ = **4 380 312,47 Kč**

Koeficient opotřebení: $(1 - 56,4 \% / 100)$ * **0,436**

Budova č.p. 101 - zjištěná cena = **1 909 816,24 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Žumpa

Kanalizační žumpa z monolitického betonu, objemově malá.

Informace od zadavatele a zaměstnanců ČP na místě ocenění.

Pořízeno v roce 2007.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

2,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 300,-

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

* 0,8000

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

* 3,0190

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **5 554,96**

Plná cena: $2,00 \text{ m}^3 * 5\,554,96 \text{ Kč/m}^3$

= **11 109,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 90 = 17,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 17,8 \% / 100)$

* **0,822**

Žumpa - zjištěná cena

= **9 132,35 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek parcela č. st. 137

Porovnávací metoda

Pozemek p.č. st. 137 o výměře 848 m² je veden v KN jako zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je stavba občanské vybavenosti č.p. 101.

Porovnatelné pozemky jsou podrobně popsány v popisu každého z nich.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Dětrichov nad Bystřicí
Lokalita: Dětrichov nad Bystřicí
Popis: Stavební parcely v obci Dětrichov nad Bystřicí o výměře 1185 m². Dle zástupce obce je parcela zahrnuta do nového územního plánu pro výstavbu rodinného domu. Ideální tvar a rozměry cca 24x46m. Velice moc pěkné místo, naproti fotbalovému hřišti. Krajní parcela v řadě. Na pozemek navazuje vedlejší obecní komunikace.

Zdroj. S-reality ID: 147/2372

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci	0,95
velikost pozemku - Lepší, pozemek je větší.	0,90
poloha pozemku - Srovnatelná.	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelná.	1,00
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/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
650 000	1 185	548,52	0,86	471,73

Název: Pozemek Razová

Lokalita: Razová, okres Bruntál

Popis: Stavební pozemek k prodeji. Současní majitelé využívali pozemek jako zahrádku k rekreaci. Na pozemku je postavená menší chatka, tvoří příjemné zázemí. Je zde přípojka elektro a také voda.

Pozemek je veden v územním plánu obce jako stavební.

Zdroj. S-reality ID: 19560

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci	0,95
velikost pozemku - Pozemek mírně horší než oceňovaný, je menší.	1,05
poloha pozemku - Srovnatelná - blízko do Bruntálu.	1,00
dopravní dostupnost - Mírně horší - prašná zpevněná cesta.	1,05
možnost zastavění poz. - Mírně lepší.	0,95
intenzita využití poz. - Srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - Mírně horší.	1,05
úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu na koeficient	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
850 000	801	1 061,17	1,04	1 103,62

Název: Pozemek Moravský Beroun, p.č.: 690

Lokalita: Dolní, Moravský Beroun

Popis: Jedná se o pozemek parcelního čísla 690 o výměře 534 m² v katastrálním území Moravský Beroun, v katastru nemovitostí je pozemek veden jako zahrada. Uliční šíře pozemku je cca 30 m, délka cca 18 m. Na pozemku stojí RD určený k demolici. Pozemek se nachází v klidné vesnické lokalitě vzdálené zhruba 18 minut jízdy autem od města Šternberk. Terén pozemku je mírně svažité. K parcele vede asfaltová komunikace, přípojky na inženýrské sítě (elektrina, plyn, voda, kanalizace) jsou přivedeny na pozemek. Příjezdová cesta má zpevněný povrch.

Zdroj: S-reality ID: 2022-01-24

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci 0,95
velikost pozemku - Horší, velikost pozemku je menší než oceňovaný.
1,10
poloha pozemku - Srovnatelná 1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná. 1,00
možnost zastavění poz. - Horší, na pozemku stavba k demolici.
1,15
intenzita využití poz. - Srovnatelná. 1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelná. 1,00
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]
590 000	534	1 104,87	1,20	1 325,84

Název: Pozemek Velká Štáhle

Lokalita: Velká Štáhle, okres Bruntál

Popis: K prodeji stavební pozemky v obci Malá Štáhle, která se nachází v okrese Bruntál. Pozemky jsou určeny k výstavbě rodinných domů. V současné době probíhá výstavba sítí, komunikací (cesty a chodníky) a veřejného osvětlení. Předpokládaný termín dokončení a kolaudace jsou naplánovány na konec tohoto roku (cca 10 až 11/2023), přičemž veškeré sítě budou připraveny pro budoucí výstavbu rodinného domu na každém pozemku (voda, elektrina, plyn).

Zdroj: S-reality - ID: 70

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci. 0,95
velikost pozemku - Srovnatelná. 1,00
poloha pozemku - Mírně lepší, blíž k městu Bruntál. 0,95
dopravní dostupnost - Srovnatelná. 1,00
možnost zastavění poz. - Výrazně lepší než oceňovaný pozemek.
0,90
intenzita využití poz. - Srovnatelná. 1,00
vybavenost pozemku - Lepší, všechny IS. 0,95
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]

688 738	862	799,00	0,77	615,23
---------	-----	--------	------	---------------

Minimální jednotková porovnávací cena	471,73 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	879,10 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 325,84 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků je převzata z inzerce S-reality.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	137	848	900,00		763 200
Celková výměra pozemků		848	Hodnota pozemků celkem		763 200

4. Výnosová hodnota

4.1. Budova č.p. 101

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

Nájemné pro obchodní prostory je sjednáno smluvně na dobu určitou do 31.07.2025. Výše je stanovena na 3.568,10 Kč / měsíc.

Ve výpočtu výnosového ocenění je celkové roční nájemné (42.817,20 Kč) poděleno užitnou plochou prodejních prostor (37,79 m²) a tím je vypočtena výše nájmu 1133,029 Kč / (m²*rok).

Sjednané nájemné se dá považovat za obvyklé a bude ponecháno ve výpočtu.

Obvyklé nájemné v nepronajatých částech je přehledně uvedeno ve výpočtu:

V 1.NP = 900,- Kč/m²rok za komunikační prostory, chodby, schodiště, sociální prostory, WC, umývárny, sál doručovatelů, archiv, spisovna, sklad.

= 1800,- Kč/m²rok za prostory pro veřejnost a prostor přepážek

= 450,- Kč/m²rok za prostory značně neudržované, určené k rekonstrukci. Jedná se o místnosti č. 111 WC, umývárna a místnosti č. 116 + 117 sklady.

V 2.NP = 200,- Kč/m²rok za prostory opět téměř neudržované, které jsou půda a skladovací pokoj

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.	Kancelářské prostory	1.NP - Prostory prodejny - obchodní plocha, sklad, WC, umývárna, chodba	38	1 133	3 568	42 816	7,00
2.	Kancelářské prostory	1.NP - Hala pro veřejnost, prostor přepážek	21	1 800	3 204	38 448	6,50

3. Provozní prostory	1.NP - Komunikační prostory, chodby, sál doručovatelů, archiv, spisovna, sklad, WC, umývárna	52	900	3 863	46 350	6,50
4. Ostatní prostory	1.NP - Prostory neudržované	20	450	750	8 996	6,50
5. Ostatní prostory	2.NP - Prostory půdy a skladovacího pokoje	128	200	2 131	25 574	6,50
Celkový výnos za rok:					162 184	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	259
Reprodukční cena	RC	Kč	4 380 312
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *r ok)	627
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	162 184
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	99 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	160 562
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	6 570
Opravy a údržba	0,60 % * RC	Kč/rok	26 282
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	Kč/rok	4 817
Ostatní náklady		Kč/rok	2 500
Náklady celkem	V	Kč/rok	41 669
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	118 893
Míra kapitalizace		%	6,63
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 793 258
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	100 000
Výnosová hodnota před korekcí ceny			1 693 257,92 Kč
cena pozemku	+ 763 200,00	=	2 456 457,92
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 456 458

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace reprodukčních cen

1.1. Budova č.p. 101	4 380 312,47 Kč
1.2. Žumpa	11 109,92 Kč

Rekapitulace reprodukčních cen - celkem:	4 391 422,39 Kč
---	------------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Budova č.p. 101 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	1 466 048,20 Kč
2. Pozemek parcela č. st. 137	91 007,40 Kč

Výsledná cena - celkem:	1 557 055,60 Kč
--------------------------------	------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	1 557 060,- Kč
--	-----------------------

slovy: Jedenmilionpětsetpadesátsedmtisícšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
--

1 557 060 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetpadesátsedmtisícšedesát Kč
--

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova č.p. 101	1 909 816,20 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Žumpa	9 132,40 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemek parcela č. st. 137	763 200,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. Budova č.p. 101	2 456 457,90 Kč

Výnosová hodnota	2 456 458 Kč
Věcná hodnota	2 682 149 Kč
z toho hodnota pozemku	763 200 Kč

Silné stránky

- Plně funkční administrativní objekt.
- Případná možnost změny funkčního využití stavby.

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 stavby by bylo vhodné provést opatření proti vztlínající vlhkosti od podlahy, opravy vnitřních omítek, podlah, oprava schodů na půdu, napojení na veřejnou kanalizaci a také renovace střešní konstrukce.

Tržní hodnota	2 500 000 Kč
slovy: Dvamilionypětsettisíc 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 2,500.000,- Kč.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. 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 nemovitostí - pozemek parcela č. st. 137 se součástmi - budovou č.p. 101 a s příslušenstvím (žumpa), k.ú. a obec Dětrichov nad Bystřicí, okres Bruntál činí 2,500.000,- Kč.

Roční obvyklé nájemné je uvedeno ve výpočtu výnosové hodnoty a činí 160.562,- Kč

Tržní hodnota	2 500 000 Kč
slovy: Dvamilionypěsttisíc 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 započítím výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, Rooseveltova 16, ze dne 15.5.2006 č.j.Spr.1573/2005 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí.

V souladu s ustanovením § 127a občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si plně vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 062730/2023.

V Kyjově 13.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák, aut. ing.
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 062730/2023

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Výpis z katastru nemovitostí	2
Katastrální mapa	2
Mapa širších vztahů	1
Povodňová mapa	2
Fotodokumentace	3
Oprávnění činnosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2023 15:35:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597252 Děčichov nad Bystřicí

Kat.území: 626066 Děčichov nad Bystřicí

List vlastnictví: 123

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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, 11000 Praha 1 47114983

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 137	848	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Děčichov nad Bystřicí, č.p. 101, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 137				

Bl 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 - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina ze dne Rozhodnutí Ministerstva hospodářství ČR č.379

č.j.521295/92-42;

Delimitační protokol ze dne 24.2.92 ze dne 16.12.1992.

POLVZ:17/1993

Z-2000017/1993-801

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

- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 13.08.2004; uloženo na prac. Bruntál

Z-6794/2004-801

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2023 15:35:02

Okres: CZ0801 Bruntál	Obec: 597252 Dětřichov nad Bystřicí
Kat.území: 626066 Dětřichov nad Bystřicí	List vlastnictví: 123
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 31.08.2023 15:45:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

KM

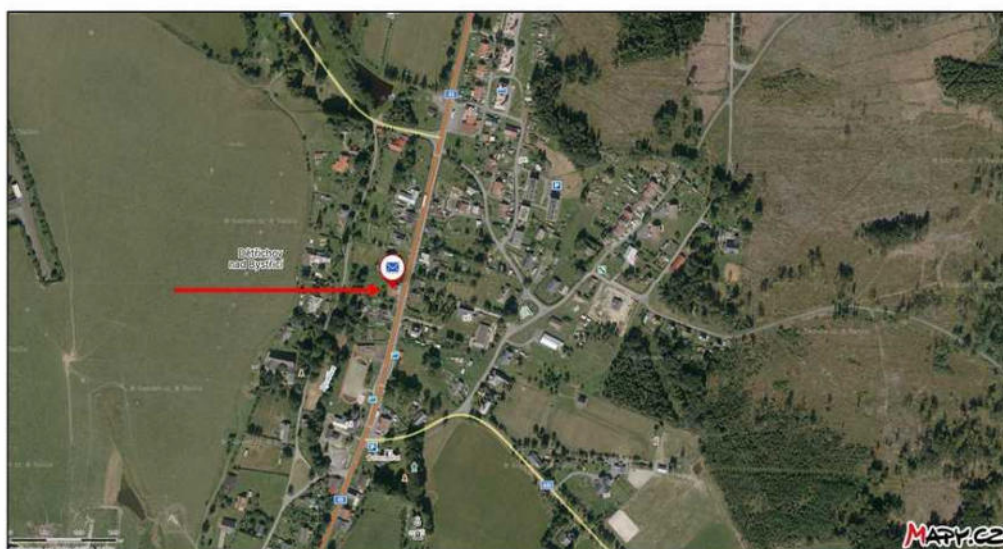
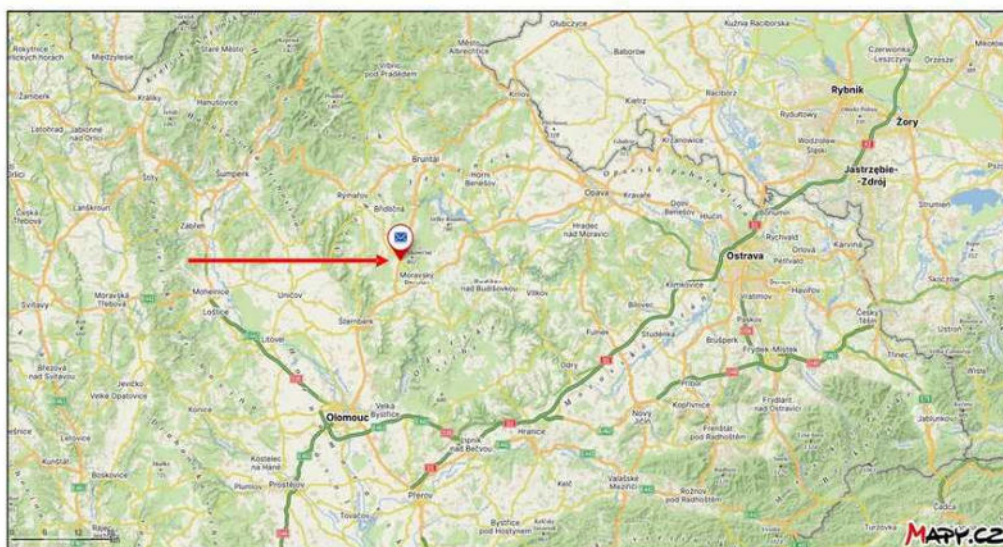


KM+ortofoto



Mapa širších vztahů

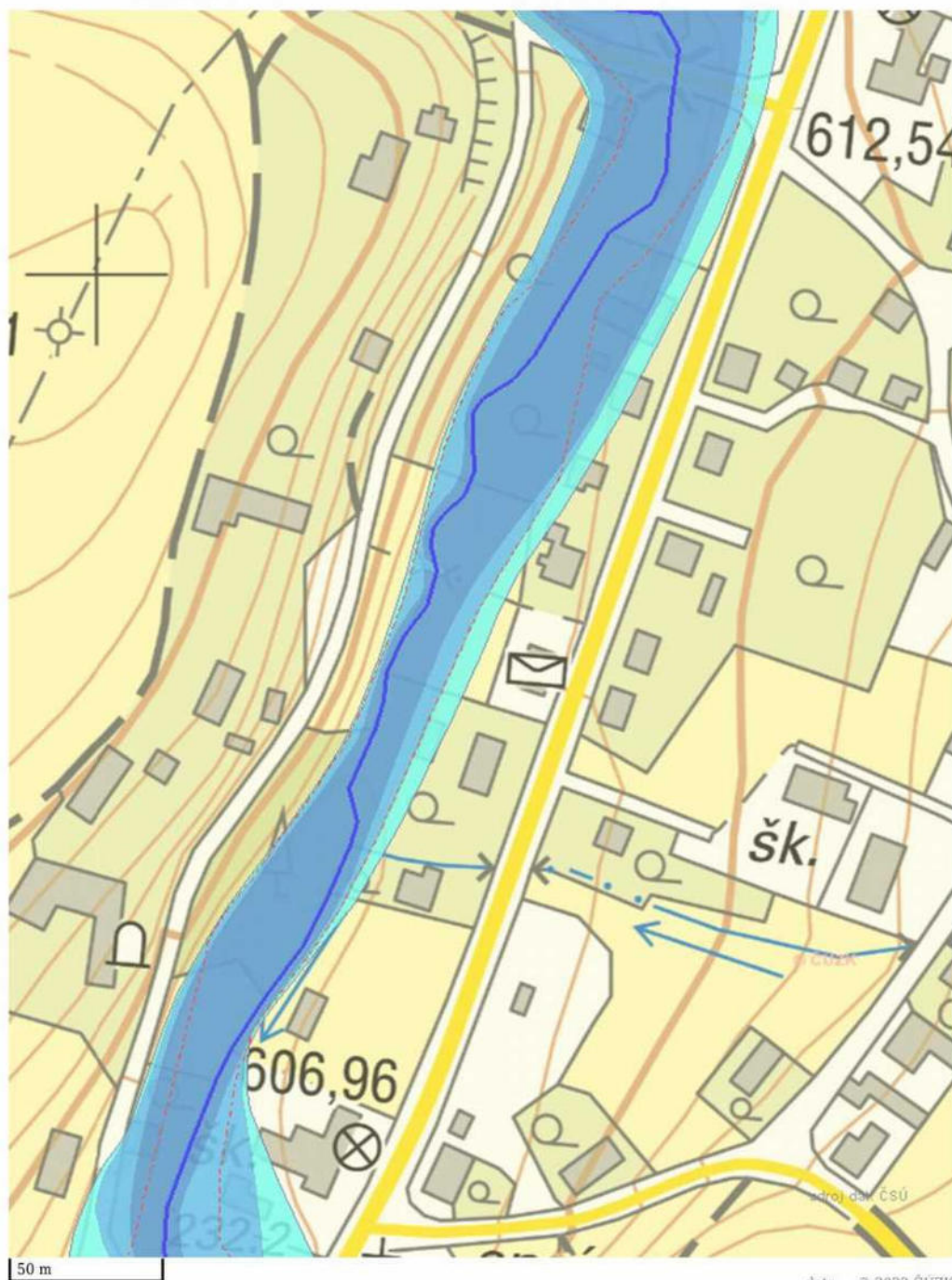
Mapy širšího okolí



Povodňová mapa

hydrossoft®
Veselslavín

Záplavová území



data — © 2023 ČÚZK
Powered by Hydrossoft Veselslavín

Povodňová mapa - text


Legenda

Záplavová území

 Říční 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

 Hranice obcí s rozšířenou působností (ČSÚ)

Fotodoku_1



Pohled přední



Pohled zadní



Pohled boční



Pohled boční



Vstupní chodba



Prodrjna sýrů

Fotodoku_2



Hala pro veřejnost



Sál doručovatelů



Archiv, spisovna



Chodba do dvorní strany



WC



nefunkční WC - místnost č. 111

Fotodoku_3



Neudržovaný sklad - m.č. 116



Schodiště do 2.NP po životnosti



2.NP - skladový pokoj



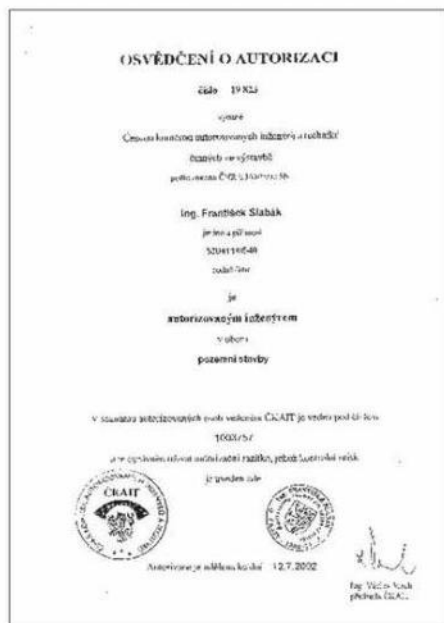
Půda

Oprávnění činnosti

Oprávnění činnostiavýčetprováděných činností



Autorizovaný inženýr podle zákona č. 360/1992 Sb.



Soudní znalec podle zákona č. 36/1967 Sb.



Energetický specialista podle zákona č. 406/2000 Sb.



Výčet činnostiapraxe voboru

