

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005101/2024

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 st. 8/1, 2185 se součástmi - budovou č.p. 60 a s příslušenstvím (žumpa), k.ú. a obec Ryžoviště, okres Bruntál, uvedených na vlastnickém listu č. 166.

**Znalec:** Ing. František Slabák  
Brandlova 1327  
697 01 Kyjov

**Číslo posudku v evidenci znalce:** 2629-5/24

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

**Číslo jednací:** 4710119066

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>2 500 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

**Počet stran:** 32 a 12 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 10.01.2024

**Vyhotoveno:** V Kyjově 15.01.2024

# **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, inventurní soupis nemovitého majetku, částečnou projektovou dokumentaci - půdorysy s výměrami ploch a odpověděl znalci na položené otázky potřebné pro ocenění.

Při místním šetření byl za zadavatele přítomen pan Mgr. Stanislav Machálek.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.01.2024 za přítomnosti pana Mgr. Stanislava Machálka.

## 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 je oceňovaná budova č.p. 60. 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. 166, k.ú. a obec Ryžoviště, okres Bruntál.

Katastrální mapa.

Územní plán obce Ryžoviště.

Informace o záplavovém území.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 10.01.2024.

Inventurního soupisu nemovitého majetku.

Částečná projektová dokumentace - půdorysy budovy č.p. 60 s výměrami podlahových ploch.

### 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 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.

#### Cena obvyklá

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 Ryžoviště ani v blízkém okolí neexistuje.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek s komerční nemovitostí (administrativa), hlavní váha pro stanovení tržní hodnoty je hodnota výnosová.

## 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 Ryžoviště, k.ú. Ryžoviště  
Adresa nemovité věci: Dětřichovská 60, 793 56 Ryžoviště

#### 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

Ryžoviště je obec ležící v jižní části okresu Bruntál. Žije zde 582 obyvatel. Ryžoviště leží v nadmořské výšce 595 m a je součástí rýmařovského regionu v severním podhůří Nízkého Jeseníku.

Oceňované nemovitosti se nachází přímo na náměstí obce u obecní silnice.  
Přístup k nemovitosti je po právní stránce zajištěn přímo z veřejného pozemku.  
Veřejné parkování přímo vedle budovy a v okolních ulicích.

## 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: ☐ úzké centrum - jiný typ zástavby  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1787/48

Obec Ryžoviště, nám. Míru 105, 79356 Ryžoviště

## 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.

Jedná se o nepotřebnou nemovitost ČP. Provoz pošty byl přesunut do prostorů Obecního úřadu jako Pošta Partner od 1.11.2023.

Budova České pošty je řadová krajní, částečně podsklepená, třípodlažní (1.PP, 1.NP, 2.NP) s polovalbovou střechou s půdním nevyužitým prostorem.

V 2.NP je bytová jednotka, která je díky současnému technickému stavu nevhodná k pronájmu.

Nutné opravy bytu se odhadují ca. 200.000,- Kč (výměna oken, rekonstrukce koupelny a WC, výmalba, úprava podlah).

Hlavní vstup na poštu je z přední strany domu. Vedlejší vstup do budovy a zároveň přes schodiště do bytové jednotky je z boční strany objektu.

Konstrukčně je budova zděná smíšené zdivo - tl. zdiva 30-50 cm, stropy rovné v kombinaci dřevěné a betonové, v 1.PP je strop železobetonový trámový, krov dřevěný s záklopem, krytina plechová. Schodiště je betonové. Klempířské konstrukce pozinkované. Bleskosvod není osazen. Výplně otvorů jsou dřevěné s jednoduchým zasklením. Vchodové dveře jsou jednoduché, dřevěné. Vnitřní povrchové úpravy jsou dvouvrstvé vápenné omítky, malby. Venkovní fasáda je nezateplená s vápennou omítkou. Podlahy jsou keramické dlažby a linoleum. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vnitřní obklady jsou kolem umyvadla. V bytové jednotce je obložena koupelna. Vnitřní hygienické vybavení je WC, umyvadlo, v bytě vana, WC a umyvadlo.

Budova je napojena na některé inženýrské sítě (voda, elektřina). Kanalizace do žumpy na vývoz. Vytápění celé budovy zajišťuje kotel na uhlí v 1.PP. Ohřev teplé vody v prostoru ČP zajišťuje průtokový ohřívač u umyvadla, v bytové jednotce je v koupelně umístěn el. zásobník. Otopné tělesa v obou případech jsou radiátory.

Dle zadání od zadavatele znaleckého posudku je v tomto ZP oceněn inventurní soupis nemovitého majetku. Kromě pozemků a budovy dle LV č. 166 je oceněna kanalizační žumpa.

Původní stáří budovy se odhaduje na 74 roků. Nemovitost odpovídá průběžnému opotřebení. Poslední oprava proběhla v roce 2015. Do další životnosti je nutná celková rekonstrukce, především zateplení domu, výměna výplní otvorů, celková rekonstrukce vytápění, oprava bytové jednotky.

## 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: nejsou**

---

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

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Budova č.p. 60 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemky p.č. st. 8/1, p.č. 2185

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Budova č.p. 60

#### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 2.1. Žumpa

#### **3. Hodnota pozemků**

- 3.1. Pozemky parcela č. st. 8/1 a parcela č. 2185

#### **4. Výnosová hodnota**

- 4.1. Budova č.p. 60

## 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 st. 8/1, 2185 se součástmi - budovou č.p. 60 a s příslušenstvím (žumpa), k.ú. a obec Ryžoviště, okres Bruntál, uvedených na vlastnickém listu č. 166.
Adresa předmětu ocenění:	Dětrichovská 60 793 56 Ryžoviště
LV:	166
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Bruntál
Obec:	Ryžoviště
Katastrální území:	Ryžoviště
Počet obyvatel:	582
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,594,00 \text{ Kč/m}^2$	

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	$P_i$
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - počet obyvatel 582	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - 582 obyvatel	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - 582 obyvatel	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - IS: el., vodovod	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - V obci je obchod	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 266,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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., 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 <sub>i</sub>
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 <sub>i</sub>
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: 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	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,845}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,548}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,845}$$

## 1. Budova č.p. 60 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

### Ocenění nákladovým způsobem

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

#### 1.1. Budova č.p. 60

##### 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 <sup>2</sup> ]
1.PP	13,86*4,0+0,355*4,0/2	=	56,15
1.NP	16,86*7+0,621*7/2	=	120,19
2.NP	16,86*7+0,621*7/2	=	120,19
3.NP - podstřešní prostor	16,86*7+0,621*7/2	=	120,19

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	56,15 m <sup>2</sup>	1,90 m	106,69
1.NP	120,19 m <sup>2</sup>	3,10 m	372,59
2.NP	120,19 m <sup>2</sup>	2,75 m	330,52
3.NP - podstřešní prostor	120,19 m <sup>2</sup>	4,27 m	513,21
Součet	<b>416,72 m<sup>2</sup></b>		<b>1 323,01</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 323,01 / 416,72	= 3,17 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	416,72 / 4	= 104,18 m <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(13,86*4,0+0,355*4,0/2)*(0,10+1,90)	=	112,30 m <sup>3</sup>
1.NP	(16,86*7+0,621*7/2)*(0,25+3,10+0,25)	=	432,70 m <sup>3</sup>
2.NP	(16,86*7+0,621*7/2)*(2,75+0,25)	=	360,58 m <sup>3</sup>

3.NP - podstřešní prostor - podezdívka	$(16,86 \cdot 7 + 0,621 \cdot 7/2) \cdot 0,71$	=	85,34 m <sup>3</sup>
3.NP - podstřešní prostor - střecha	$(16,86 \cdot 7 + 0,621 \cdot 7/2) \cdot 3,56/2$	=	213,94 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	112,30 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	432,70 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	360,58 m <sup>3</sup>
3.NP - podstřešní prostor - podezdívka	Z	85,34 m <sup>3</sup>
3.NP - podstřešní prostor - střecha	NP	213,94 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 204,86 m <sup>3</sup>

### 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. 30-50 cm	S	100
3. Stropy	rovné, dřevěné, betonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov - polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	plechová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová 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 s jednoduchým zasklením, luxfery	S	100
14. Povrchy podlah	keramické dlažby, PVC	S	100
15. Vytápění	kotel na uhlí	P	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	el. ohřívač u umyvadla, el. zásobník v koupelně bytu	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana - byt	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	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	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	C	0,30	100	0,00	0,00
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					89,93
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8993</b>

### 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	9,11	74	180	41,11	3,7451
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	19,34	74	180	41,11	7,9507
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	10,34	74	180	41,11	4,2508
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,11	74	110	67,27	5,4556
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,34	50	60	83,33	1,9499
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,67	50	60	83,33	0,5583
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	70,00	1,00	4,83	5,37	74	74	100,00	5,3700
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	30,00	1,00	2,07	2,30	50	65	76,92	1,7692
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,67	30	50	60,00	2,2020
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	50,00	1,00	0,90	1,00	9	40	22,50	0,2250
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	50,00	1,00	0,90	1,00	40	40	100,00	1,0000

10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,22	74	180	41,11	1,3237
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,45	50	60	83,33	2,8749
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,78	50	60	83,33	4,8165
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,56	30	50	60,00	2,1360
15. Vytápění	P	4,20	100,00	0,46	1,93	2,15	40	40	100,00	2,1500
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,34	45	45	100,00	6,3400
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,56	50	50	100,00	3,5600
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,45	50	50	100,00	3,4500
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	50,00	1,00	0,85	0,95	9	30	30,00	0,2850
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	50,00	1,00	0,85	0,95	30	30	100,00	0,9500
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,67	9	40	22,50	0,3758
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,67	40	40	100,00	1,6700

Opotřebení:

**64,4 %**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9834
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9625
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8993
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	<b>5 404,36</b>
<b>Plná cena:</b> 1 204,86 m³ * 5 404,36 Kč/m³	=	<b>6 511 497,19 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 64,4 % /100)	*	0,356

**Budova č.p. 60 - věcná hodnota = 2 318 093,- Kč**

### 1.2. Žumpa

Kanalizační žumpa na vývoz situovaná v zahradě objektu.

#### 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:** 5,00 m³ obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	<b>6 066,48</b>
<b>Plná cena:</b> 5,00 m³ * 6 066,48 Kč/m³	=	<b>30 332,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 74 / 80 = 92,5 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

---

\* 0,150

**Žumpa - věcná hodnota**

= 4 549,86 Kč

**Rekapitulace nákladových cen:**

Budova č.p. 60

= 2 318 093,- Kč

Žumpa

---

= 4 549,86 Kč

**Nákladové ceny - celkem**

= 2 322 642,86 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.PP**

= z technických důvodů nelze prostory sklepů pronajímat, světlá výška je 1,9 m, jedná se o černý sklep, prostory pro sklad uhlí

#### **V 1.NP**

= 900,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za provozní prostory ČP, vstupní chodba, trezor, WC, umývárna, sklad, úklidová komora, chodba a schodiště k b.j.

= 1800,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory pro veřejnost a provoz pošty, hala pro veřejnost, prostor přepážek

**V 2.NP** - bytová jednotka - stanovuje se 1400,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok

#### **V 3.NP**

= 100,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory půdního prostoru (prostory skladu)

### **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 doclením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,60 %

### **Výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. NP - chodba pro veřejnost - místnost č. 101	2,21	900,-	165,75	1 989,-
1. NP - sklad - místnost č. 102	1,40	900,-	105,-	1 260,-
1. NP - hala pro veřejnost - místnost č. 103	14,50	1 800,-	2 175,-	26 100,-
1. NP - prostor přepážek - místnost č. 104	25,83	1 800,-	3 874,50	46 494,-

1. NP - trezor - místnost č. 105	2,43	900,-	182,25	2 187,-
1. NP - chodba - místnost č. 106	6,41	900,-	480,75	5 769,-
1. NP - WC, umývárna - místnost č. 107	1,15	900,-	86,25	1 035,-
1. NP - WC, umývárna - místnost č. 108	1,49	900,-	111,75	1 341,-
1. NP - úklidová komora - místnost č. 109	1,22	900,-	91,50	1 098,-
1. NP - sklad - místnost č. 110	14,34	900,-	1 075,50	12 906,-
1. NP - chodba - místnost č. 111	3,83	900,-	287,25	3 447,-
1.NP - sklad - místnost č. 112	4,90	900,-	367,50	4 410,-
1.NP - chodba - místnost č. 113	1,46	900,-	109,50	1 314,-
1.NP - sklad - místnost č. 114	1,63	900,-	122,25	1 467,-
1.NP - schodiště - místnost č. 115	6,38	900,-	478,50	5 742,-
2.NP - bytová jednotka - místnost č. 201	16,38	1 400,-	1 911,-	22 932,-
2.NP - bytová jednotka - místnost č. 202	10,31	1 400,-	1 202,83	14 434,-
2.NP - bytová jednotka - místnost č. 203	15,40	1 400,-	1 796,67	21 560,-
2.NP - bytová jednotka - místnost č. 204	1,44	1 400,-	168,-	2 016,-
2.NP - bytová jednotka - místnost č. 205	3,28	1 400,-	382,67	4 592,-
2.NP - bytová jednotka - místnost č. 206	1,28	1 400,-	149,33	1 792,-
2.NP - bytová jednotka - místnost č. 207	6,05	1 400,-	705,83	8 470,-
2.NP - bytová jednotka - místnost č. 209	28,65	1 400,-	3 342,50	40 110,-
3.NP - půda	87,69	100,-	730,75	8 769,-
Výnosy celkem				241 234,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 241 234,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 60 238,36 Kč
- výměra stavebního pozemku: 268,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 120,19 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 27 015,11 Kč



Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	1 350,76 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
241 234,00 * 40 %	-	96 493,60 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	143 389,64 Kč
Míra kapitalizace 6,60 %	/	6,60 %
<b>Cena stanovená výnosovým způsobem</b>	=	<b>2 172 570,- Kč</b>

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	2 322 642,86 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	2 172 570,00 Kč
Rozdíl	R =	150 072,86 Kč

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

$$CV + 0.10 R = 2 187 577,29 \text{ Kč}$$

**Budova č.p. 60 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena** = **2 187 577,29 Kč**

## 2. Pozemky p.č. st. 8/1, p.č. 2185

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,845$

### 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,845 = 0,845$**

**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/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1		266,-	0,845		224,77
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	8/1	128	224,77	28 770,56
§ 4 odst. 1	zahrada	2185	140	224,77	31 467,80
Stavební pozemky - celkem			268		<b>60 238,36</b>
<b>Pozemky p.č. st. 8/1, p.č. 2185 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>60 238,36 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Budova č.p. 60

##### Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena 7090,- Kč /1m<sup>3</sup> je stanovena na základě THU.

THU jsou technicko-hospodářské-ukazatele (rozpočtové ukazatele) zpracovává Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (ÚRS) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku.

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	$13,86*4,0+0,355*4,0/2 =$	56,15	1,90 m
1.NP	$16,86*7+0,621*7/2 =$	120,19	3,10 m
2.NP	$16,86*7+0,621*7/2 =$	120,19	2,75 m
3.NP - podstřešní prostor	$16,86*7+0,621*7/2 =$	120,19	4,27 m
		<b>416,73 m<sup>2</sup></b>	

##### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	$(13,86*4,0+0,355*4,0/2)*(0,10+1,90) =$	112,30
NP	1.NP	$(16,86*7+0,621*7/2)*(0,25+3,10+0,25) =$	432,70
NP	2.NP	$(16,86*7+0,621*7/2)*(2,75+0,25) =$	360,58
Z	3.NP - podstřešní prostor - podezdívka	$(16,86*7+0,621*7/2)*0,71 =$	85,34
NP	3.NP - podstřešní prostor - střecha	$(16,86*7+0,621*7/2)*3,56/2 =$	213,94
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 204,86 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné, tl. 30-50 cm
3. Stropy	rovné, dřevěné, betonové
4. Krov, střecha	dřevěný krov - polovalbová střecha
5. Krytiny střech	plechová krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	betonové
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná s jednoduchým zasklením, luxfery
14. Povrchy podlah	keramické dlažby, PVC
15. Vytápění	kotel na uhlí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	chybí

18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	el. ohřívač u umyvadla, el. zásobník v koupelně bytu
22. Vybavení kuchyní	el. sporák, dřez,
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana - byt
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	7 090 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 204,86 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	8 542 450 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	700 481	700 481	9,32
2. Svislé konstrukce	17,40	1 486 386	1 486 386	19,77
3. Stropy	9,30	794 448	794 448	10,57
4. Krov, střecha	7,30	623 599	623 599	8,30
5. Krytiny střech	2,10	179 391	179 391	2,39
6. Klempířské konstrukce	0,60	51 255	51 255	0,68
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	589 429	589 429	7,84
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	281 901	281 901	3,75
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	153 764	153 764	2,05
10. Schody	2,90	247 731	247 731	3,30
11. Dveře	3,10	264 816	264 816	3,52
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	444 207	444 207	5,91
14. Povrchy podlah	3,20	273 358	273 358	3,64
15. Vytápění	4,20	358 783	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,70	486 920	486 920	6,48
17. Bleskosvod	0,30	25 627	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	3,20	273 358	273 358	3,64
19. Vnitřní kanalizace	3,10	264 816	264 816	3,52
20. Vnitřní plynovod	0,20	17 085	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	145 222	145 222	1,93
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	256 273	256 273	3,41
24. Výtahy	1,40	119 594	0	0,00
25. Ostatní	5,90	504 005	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 517 356 Kč	
Množství			1 204,86 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 239 Kč/m <sup>3</sup>	

## 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	9,32	100,00	9,32	9,31	74	180	41,11	3,8273
2. Svislé konstrukce	S	19,77	100,00	19,77	19,76	74	180	41,11	8,1233
3. Stropy	S	10,57	100,00	10,57	10,56	74	180	41,11	4,3412
4. Krov, střecha	S	8,30	100,00	8,30	8,29	74	110	67,27	5,5767
5. Krytiny střech	S	2,39	100,00	2,39	2,38	50	60	83,33	1,9833
6. Klempířské konstrukce	S	0,68	100,00	0,68	0,68	50	60	83,33	0,5666
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,84	70,00	5,49	5,49	74	74	100,00	5,4900
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,84	30,00	2,35	2,35	50	65	76,92	1,8076
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,75	100,00	3,75	3,75	30	50	60,00	2,2500
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,05	50,00	1,03	1,03	9	40	22,50	0,2318
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,05	50,00	1,03	1,03	40	40	100,00	1,0300
10. Schody	S	3,30	100,00	3,30	3,30	74	180	41,11	1,3566
11. Dveře	S	3,52	100,00	3,52	3,52	50	60	83,33	2,9332
13. Okna	S	5,91	100,00	5,91	5,91	50	60	83,33	4,9248
14. Povrchy podlah	S	3,64	100,00	3,64	3,64	30	50	60,00	2,1840
16. Elektroinstalace	S	6,48	100,00	6,48	6,48	45	45	100,00	6,4800
18. Vnitřní vodovod	S	3,64	100,00	3,64	3,64	50	50	100,00	3,6400
19. Vnitřní kanalizace	S	3,52	100,00	3,52	3,52	50	50	100,00	3,5200
21. Ohřev teplé vody	S	1,93	50,00	0,97	0,97	9	30	30,00	0,2910
21. Ohřev teplé vody	S	1,93	50,00	0,97	0,97	30	30	100,00	0,9700
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,41	50,00	1,71	1,71	9	40	22,50	0,3848
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,41	50,00	1,71	1,71	40	40	100,00	1,7100
Součet upravených objemových podílů:				100,05	Opotřebení:				63,6000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	120
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 204,86
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 239
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 239
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 517 115
Stáří	roků	74
Další životnost	roků	26
Opotřebení	%	63,60
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 736 230</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Žumpa

Kanalizační žumpa na vývoz situovaná v zahradě objektu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Výměra:	5,00 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 300,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 066,48</b>
<b>Plná cena:</b> 5,00 m <sup>3</sup> * 6 066,48 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>30 332,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 74 / 80 = 92,5 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 92,5 % / 100)	= 0,075
<b>Žumpa - věcná hodnota</b>	<b>= 2 274,93 Kč</b>

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemky parcela č. st. 8/1 a parcela č. 2185

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Pozemek Dětrichov nad Bystřicí  
**Lokalita:** Dětrichov nad Bystřicí, okres Bruntál  
**Popis:** Stavební pozemek o celkové výměře 1256 m<sup>2</sup>. El. na okraji pozemku, voda z obecního vodovodu, kanalizace v obci není. Přístup z veřejného pozemku.

Zdroj: S-reality ID: 202312

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci	0,95
velikost pozemku - Výrazně lepší, velikost pozemku je větší.	0,90
poloha pozemku - Srovnatelná.	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná.	1,00
možnost zastavění poz. - Výrazně lepší, pozemek připravený k výstavbě.	0,95
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 <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]

999 000

1 256

795,38

0,81

644,26

**Název:** Pozemek Velká Štáhle**Lokalita:** Velká Štáhle, okres Bruntál**Popis:** Pozemky jsou určeny k výstavbě rodinných domů a jejich výměra se pohybuje v rozmezí od 862 m do 2.026 m. V současné době probíhá výstavba sítí, komunikací (cesty a chodníky) a veřejného osvětlení. Pozemky jsou určeny výstavbě RD.

Zdroj: S-reality, ID: 70

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Nemovitost v inzerci. 0,95

velikost pozemku - Výrazně lepší, velikost pozemku je větší než oceňovaný. 0,95

poloha pozemku - Srovnatelná 1,00

dopravní dostupnost - Srovnatelná. 1,00

možnost zastavění poz. - Výrazně lepší. 0,95

intenzita využití poz. - Srovnatelná. 1,00

vybavenost pozemku - Lepší. 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu na koeficient, 1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
688 738	862	799,00	0,86	687,14

**Název:** Pozemek Tvrdkov**Lokalita:** Tvrdkov, okres Bruntál**Popis:** Stavební pozemek o celkové výměře 2352 m<sup>2</sup>, který se nachází v malebné obci Tvrdkov, nedaleko města Rýmařov. Pozemek je mírně svažitého charakteru, leží mimo hlavní komunikaci a je složen celkem ze tří parcel, které na sebe navazují. Díky své rozloze je možné na pozemku stavět jak v jeho přední části, tak i té horní, kde jsou přenádherne výhledy do širokého okolí. Dle územního plánu je možné na pozemku postavit jak rodinný dům, tak i chalupu. Na hranici pozemku se nachází průtoková kanalizace, k níž je nutno vybudovat čistírnu odpadních vod. Vodu je třeba řešit po vlastní ose – studnou.

Zdroj: S-reality, ID: N102330

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Nemovitost v inzerci. 0,95

velikost pozemku - Lepší, velikost pozemku je větší než u oceňovaného. 0,90

poloha pozemku - Srovnatelná. 1,00

dopravní dostupnost - Srovnatelná. 1,00

možnost zastavění poz. - Lepší. 0,95

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 <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]

2 490 000	2 352	1 058,67	0,81	<b>857,52</b>
-----------	-------	----------	------	---------------

Minimální jednotková porovnávací cena	644,26 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	729,64 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	857,52 Kč/m <sup>2</sup>

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků je převzata z inzerce S-reality.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	8/1	128	750,00		96 000
zahrada	2185	140	750,00		105 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>268</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>201 000</b>

## 4. Výnosová hodnota

### 4.1. Budova č.p. 60

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.PP

= z technických důvodů nelze prostory sklepů pronajímat, světlá výška je 1,9 m, jedná se o černý sklep, prostory pro sklad uhlí

#### V 1.NP

= 900,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za provozní prostory ČP, vstupní chodba, trezor, WC, umývárna, sklad, úklidová komora, chodba a schodiště k b.j.

= 1800,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory pro veřejnost a provoz pošty, hala pro veřejnost, prostor přepážek

**V 2.NP** - bytová jednotka - stanovuje se 1400,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok

#### V 3.NP

= 100,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory půdního prostoru (prostory skladu)



## Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	1.NP - za komunikační a skladovací prostory, zázemí prostor ČP - chodba, WC, umývárna, sklad, úklidová komora	33	900	2 445	29 340	6,50
2.	Provozní prostory	1.NP - za provozní prostory ČP, sklad, vstupní chodba, trezor, chodba a schodiště k b.j.	16	900	1 219	14 625	6,50
3.	Kancelářské prostory	1.NP - za prostory pro veřejnost a provoz pošty, hala pro veřejnost, prostor přepážek	40	1 800	6 050	72 594	6,50
4.	Obytné prostory	2.NP - bytová jednotka	83	1 400	9 659	115 906	7,50
5.	Skladovací prostory	3.NP - půdní prostory - sklad	88	100	731	8 769	6,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>241 234</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	260
Reprodukční cena	RC	Kč	7 517 115
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *r ok)	929
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	241 234
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	99 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	238 822

<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	11 276
Opravy a údržba	0,60 % * RC	Kč/rok	45 103
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	Kč/rok	7 165
Ostatní náklady		Kč/rok	3 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	67 544
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	171 278
Míra kapitalizace		%	6,96
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 460 891
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	200 000
<b>Výnosová hodnota před korekcí ceny</b>			2 260 890,80 Kč
cena pozemku	+ 201 000,00	=	2 461 890,80
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>C<sub>v</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>2 461 891</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p. 60 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 187 577,- Kč
2. Pozemky p.č. st. 8/1, p.č. 2185	60 238,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem:** **2 247 815,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 247 820,- Kč**

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>2 247 820 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Dvamilionydvěstěčtyřicetsedmtisícosmsetdvacet Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova č.p. 60	2 736 230,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Žumpa	2 275,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky parcela č. st. 8/1 a parcela č. 2185	201 000,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. Budova č.p. 60	2 461 891,- Kč

<b>Zjištěná cena</b>	<b>2 247 820 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>2 461 891 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>2 939 505 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	201 000 Kč

#### Silné stránky

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

#### 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).
- Nutné opravy bytové jednotky - uvedení do pronajímatelného stavu.
- Do další životnosti budovy nutné dílčí rekonstrukce - zateplení objektu, výměna výplní otvorů, vytápění budovy.

<b>Tržní hodnota</b>	<b>2 500 000 Kč</b>
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. 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 st. 8/1, 2185 se součástmi - budovou č.p. 60 a s příslušenstvím (žumpa), k.ú. a obec Ryžoviště, okres Bruntál, uvedených na vlastnickém listu č. 166.

#### Odpověď:

tržní hodnota nemovitostí - pozemků parcelních čísel st. 8/1, 2185 se součástmi - budovou č.p. 60 a s příslušenstvím (žumpa), k.ú. a obec Ryžoviště, okres Bruntál, uvedených na vlastnickém listu č. 166, se stanovuje celkem ve výši **2.500.000,- Kč**.

Hrubé roční nájemné (hrubé výnosy z pronajatých prostor) z celé budovy č.p. 60 činí celkem 241.234,- Kč.

**Čisté roční nájemné z celé budovy činí celkem 171.278,- Kč.**

Jednotkové nájemné jednotlivých funkčních ploch (Kč/1m<sup>2</sup> podlahové plochy) je uvedeno ve výpočtu výnosové hodnoty.

<b>Tržní hodnota</b>	<b>2 500 000 Kč</b>
slovy: Dvamilionypětsettisíc Kč	

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Stanovená tržní hodnota je platná bez podmínek.

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultanti nebyli přibráni.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

## **ZNALCKÁ DOLOŽKA**

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 005101/2024.

V Kyjově 15.01.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák  
Brandlova 1327  
697 01 Kyjov

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 005101/2024**

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Výpis z katastru nemovitostí	2
Katastrální mapa	2
Mapa širších vztahů	1
Povodňová mapa	2
Fotodokumentace	4
Oprávnění činnosti	1



# LV č. 166

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2020 08:15:03

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597791 Ryžoviště

Kat.území: 744751 Ryžoviště

List vlastnictví: 166

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. 8/1

128 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Ryžoviště, č.p. 60, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 8/1

2185

140 zahrada

zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 2185

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 8/1, Parcela: 2185

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Jiná listina ze dne Delimitační protokol ze dne 24.02.1992.

POLVZ:25/1993

Z-13400025/1993-801

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

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

strana 1

## LV č. 166

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2020 08:15:03

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597791 Ryžoviště

Kat.území: 744751 Ryžoviště

List vlastnictví: 166

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

2185

83554

140

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 08.06.2020 08:19:02

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



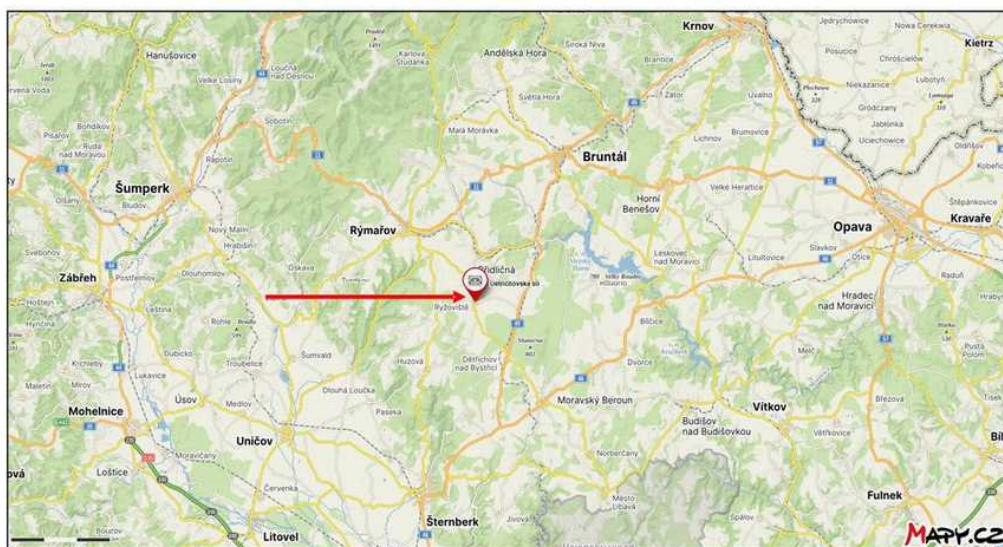
# KM+ortofoto





## Mapa širších vztahů

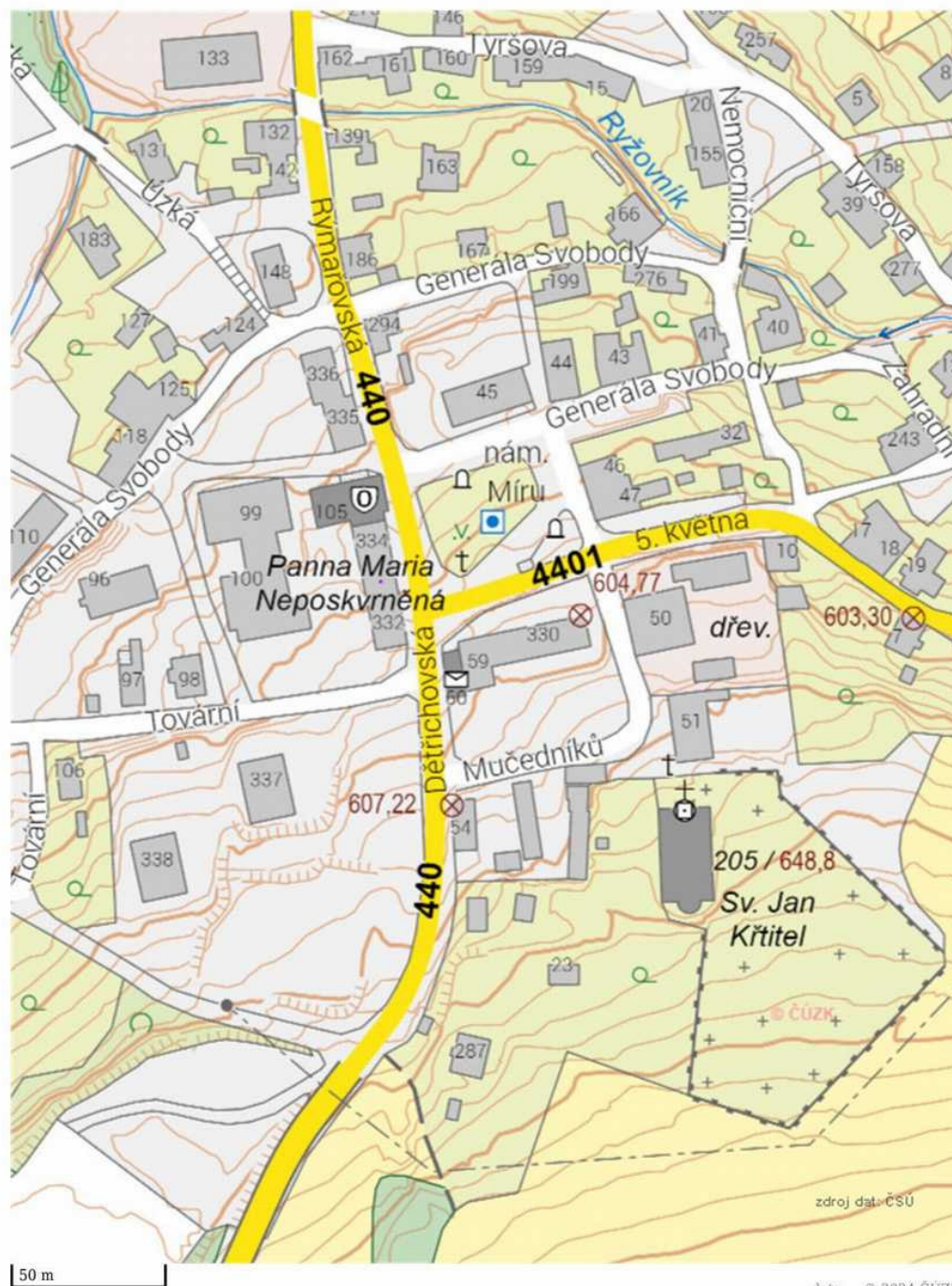
### Mapy širšího okolí



## Povodňová mapa

hydrossoft®  
Veleslavín

Záplavová území




## Povodňová mapa - textová část


### Legenda


#### Záplavová území

 Říční síť s vyhlášením záplavových území


 Aktivní zóny Q100


Záplavová území  
Q5


 Nestanovené


 Stanovené


Záplavová území  
Q20

 Nestanovené

 Stanovené

 Záplavová území Q100

 Záplavová území Q500

 Suché nádrže (poldry)

 Hranice obcí s rozšířenou působností (ČSÚ)



## Fotodoku\_1



Pohled uliční



Pohled přední



Pohled uliční - boční



Pohled zadní - dvorní



1.PP - sklep



1.PP - kotel na uhlí



## Fotodoku\_2



Schodišťový prostor



3.NP - půda



1.NP - prostory ČP - hala pro veřejnost



1.NP - prostory ČP - prostor přepážek



1.NP - prostory ČP - trezor



1.NP - prostory ČP - WC, umývárna

### Fotodoku\_3



2.NP - bytová jednotka - chodba



2.NP - bytová jednotka - kuchyně



2.NP - bytová jednotka - pokoj 1



2.NP - bytová jednotka - pokoj 2



2.NP - bytová jednotka - pokoj 3



2.NP - bytová jednotka - pokoj 3

#### Fotodoku\_4



2.NP - bytová jednotka - WC, umývárna



2.NP - bytová jednotka - WC, umývárna



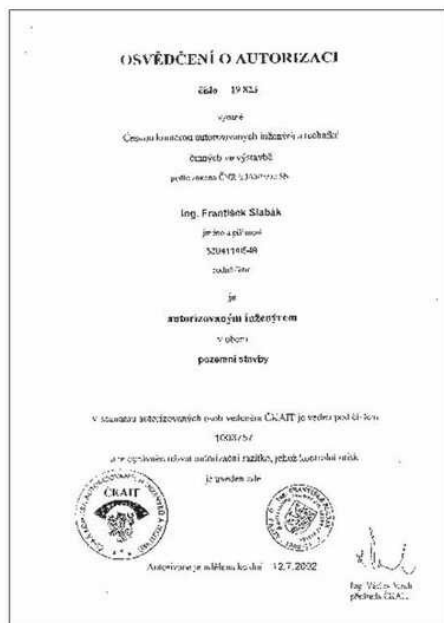
2.NP - bytová jednotka - zásobník TV

## Oprávnění činnosti

### Oprávněník činnostiavýčetprováděných činností



Autorizovanýinženýrpodlezákona č.360/1992Sb.



Soudníznalecpodlezákona č.36/1967Sb.



Energetickýspecialistapodlezákona č.406/2000Sb.



Výčet činnostíapraxeavoru

