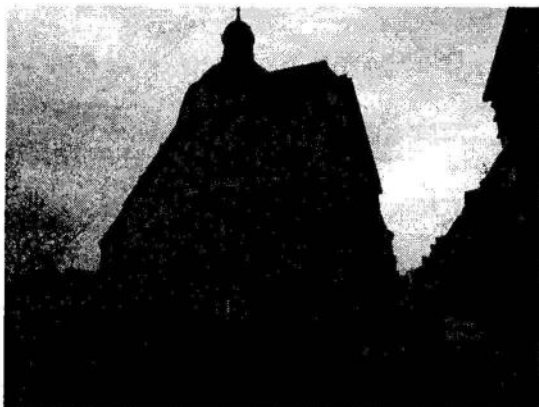


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2473-83/22

Obor/odvětví/specializace: ...



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitostí - pozemek parcela č. 674 se součástmi - budovou č.p. 1368 a s příslušenstvím (kanalizační přípojka, vodovodní přípojka, zpevněná plocha dvora, energokanál), k.ú. Moravská Ostrava a obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Znalec: Ing. František Slabák
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

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

Číslo jednací: 4710103854

TRŽNÍ HODNOTA	112 000 000 Kč
OBVYKLÉ NÁJEMNÉ	8 392 356 Kč / rok

Počet stran: 39 a 7 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 10.11.2022

Vyhotoveno: V Kyjově 24.11.2022

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

V objektu jsou uzavřeny celkem 2 nájemní smlouvy:

1. Pronájem dvou polí v rozvaděči VN Siemens v trafostanici
 2. Pronájem prostor sloužící k podnikání - spol. Very Goodies
- smlouva o nájmu prostor (2m²).

Výnos z nájemních smluv za rok (zaokrouhleno na celá čísla)

- 2019: 32.414,- Kč bez DPH
- 2020: 33.264,- Kč bez DPH
- 2021: 34.293,- Kč bez DPH

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.11.2022 za přítomnosti paní Havlíčkové a správců budov.

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. 543 k.ú. Moravská Ostrava a obec Ostrava, okres Ostrava-město. Katastrální mapa.

Územní plán obce Ostrava.

Informace z ČAP (České asociace pojišťoven) o záplavovém území.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 10.11.2022.

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 Ostrava 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 Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Moravská Ostrava
Adresa nemovité věci: Poštovní 1368/20, 702 00 Ostrava

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

Budova č.p. 1368 s areálem České pošty se nachází v úzkém centru městské části Moravská Ostrava v zástavbě městských domů, sousedícím s městským parkem Husův sad. Objekt je v sevřené řadové zástavbě, obklopené městskou komunikací, parkování je možné pouze jako podélné a šikmé stání v jednosměrných ulicích Poštovní a Přívozká.

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

Moravská Ostrava je bývalé samostatné město na Moravě u hranic se Slezskem a od roku 1990 je to, v poněkud pozměněných hranicích, součást ostravského městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Od roku 1900 bylo až do sloučení se Slezskou Ostravou v roce 1941 centrem politického okresu Moravská Ostrava.

Situace

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

Přístup přes pozemky

3522	Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
3503/1	Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Celkový popis nemovité věci

Budova je řadová vnitřní v sevřené zástavbě městských domů, podsklepená, s čtyřmi nadzemními podlažními, s sedlovou a valbovou střechou bez využitého podkroví (s půdním prostorem).

Budova České pošty Ostrava 1 se nachází na vlastním pozemku, v jehož středu je průjezdný dvorní trakt. Ve dvorním traktu se nachází rampa u které je zabudována zvedací plošina a několik parkovacích míst pro potřeby ČP.

V objektu se nachází dvě schodiště a dva výtahy, po jednom z nich vždy v jednom rameni budovy. Přístup ke schodišti budovy přiléhající k ulici Poštovní je umožněn z průjezdu. Vedle tohoto schodiště se nachází osobní výtah (1.NP-4.NP), který je přístupný i ze dvora. Přístup ke schodišti v části budovy přiléhající k ulici Dvořákova je umožněn ze dvora objektu. Ze sklepních prostor do 4.NP je k dispozici příruční výtah.

Sklepní prostory jsou z větší části využity pro provozní prostory pošty (archivy, spisovny) a ostatní nebytové prostory pošty (sklady). Dále pak technické prostory a společné prostory budovy, což jsou sdílené prostory komunikací, chodeb a výtahů a sociální prostory (WC, umývárny). Velmi malá část sklepních prostor o velikosti celkem 4m², je vedena jako kryty CO. Ve sklepních prostorách je dále umístěna vzduchotechnika, výměňiková stanice, přívod páry na ohřev topení, trafostanice (22kV) a hydropol (odvlhčování zdiva).

V 1.NP a jeho části se nachází provoz ČP. Přístup do zázemí ČP je zajištěn samostatným interním schodištěm z provozních prostor. Klienti ČP mají k dispozici 2 vstupy z ulice Poštovní. Ostatní prostory jsou upraveny pro kancelářské účely. Dále sdílené prostory jako jsou chodba, schodiště, výtahy a technické prostory (úklid, technické místnosti, dispečink).

V 2.NP se nachází zázemí ČP, kanceláře, šatny, skladové a denní místnosti. Dále komunikační prostory (chodby, schodiště, výtahy) a sociální a úklidové prostory.

V 3.NP se nachází převážně jen kancelářské prostory a zasedací místnosti, samozřejmě komunikační, sociální a úklidové prostory.

V 4.NP se nachází opět kancelářské prostory a také provozní prostory pošty (archivy a spisovny), dále komunikační, sociální a úklidové prostory. Zbytek prostoru zaujímá nevyužitá půda.

Konstrukčně je budova zděná - tl. zdiva. 45-60 cm, stropy rovné, krov dřevěný, krytina eternitová a plechová, klempířské konstrukce titanizinek. Výplně otvorů jsou dřevěné, okna dvojité, venkovní dveře také dřevěné jednoduché. Okenní otvory v přízemí objektu jsou opatřeny venkovní bezpečnostní mříží. Schody v objektu jsou betonové. Fasáda objektu je vápenocementová, vnitřní omítky jsou vápenné, malby a nátěry. V 4.NP jsou sádkartonové podhledy a malby. Podlahy jsou převážně keramické dlažby v kancelářích i koberce. V 1.PP převážně betonové potěry. Vnitřní dveře jsou dřevěné, v provozních prostorách pošty s ocelovými zárubněmi a u kanceláří a na chodbách s dřevěnými obložkami. Vnitřní obklady stěn jsou v prostorách WC a umývárny a částečně v kuchyňkách.

Budova je napojena na inženýrské sítě (voda, elektřina, kanalizace, parovod). Vytápění budovy zajišťuje ústřední vytápění teplovodní (parovod), v objektu je výměňiková stanice a lokální klimatizace, která se stará o chlazení prostory poštovní dvorany, pro datové centrum a 4.NP. Zdroj teplé vody zajišťují elektrické bojler.

Součástí vybavení budovy je také trafostanice a hydropol (odvlhčování zdiva).

Původní stáří objektu je z první poloviny 20. století.

Nicméně na objektu probíhaly a probíhají neustálé pravidelné opravy a rekonstrukce. Poslední zásadní rekonstrukce byla celková, která proběhla v roce 2004.

Nemovitost se nachází ve velmi dobrém technickém stavu s průběžným opotřebením.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně a záplavy.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
-----	--

Komentář: Věcné břemeno chůze a jízdy
Oprávnění pro: parcela 674.
Povinnost k parcele č. 3522 a parcele č. 3520.
Smlouva o věcném břemeni V3 1391/1998
Z-1600812/1998-807

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
-----	--

Komentář: Uzavřeny celkem 2 nájemní smlouvy:
- pronájem dvou polí v rozvaděči VN Siemens v trafostanici
- pronájem prostor sloužících k podnikání - společnost Very Goodies - smlouva o nájmu prostopr o ploše 2m².

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p. 1368 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemek p.č. 674

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova ČP, Poštovní 1368/20

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Venkovní úpravy (zpevněná plocha dvora, vodovodní a kanalizační přípojky a energokanál)

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemek parcela č. 674

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Budova č.p. 1368

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 se součástmi (budova č.p. 1368 s příslušenstvím)
Adresa předmětu ocenění:	Poštovní 1368/20 702 00 Ostrava
LV:	543
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Moravská Ostrava
Počet obyvatel:	284 982

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,300,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 424/2021 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně a záplavy	III	0,95

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,097}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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: 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: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,852}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,935$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,809$

1. Budova č.p. 1368 - 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 ČP, Poštovní 1368/20

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	$29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-3,90*1,75-1,5*1,2-24,54*6-3,5*6$	= 1 307,30
1.NP	$29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-12,94*4,4-13,97*4,5$	= 1 364,37
2.NP	$29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9$	= 1 412,21
3.NP	$29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9$	= 1 412,21
4.NP	$29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9-1,55*1,76-(272,11+49,73+20,63)*1,18$	= 1 005,37
podstřešní prostor	$29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9-1,55*1,76$	= 1 409,48

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	1 307,30 m ²	2,43 m	3 176,74
1.NP	1 364,37 m ²	4,40 m	6 003,23
2.NP	1 412,21 m ²	4,50 m	6 354,95
3.NP	1 412,21 m ²	4,50 m	6 354,95
4.NP	1 005,37 m ²	2,91 m	2 925,63
podstřešní prostor	1 409,48 m ²	4,50 m	6 342,66
Součet	7 910,94 m ²		31 158,16

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	31 158,16 / 7 910,94	= 3,94 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	7 910,94 / 6	= 1 318,49 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1.PP	$(29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-3,90*1,75-1,5*1,2-24,54*6-3,5*6)*(0,10+2,43)$	3 307,48 m ³
1.NP	$(29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-12,94*4,4-13,97*4,5)*(0,4+4,40+0,4)$	7 094,71 m ³
2.NP	$(29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9)*(4,50+0,40)$	6 919,84 m ³
3.NP	$(29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9)*(4,50+0,4)$	6 919,84 m ³
4.NP	$(29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9-1,55*1,76-(272,11+49,73+20,63)*1,18)*(2,91+0,2)$	3 126,70 m ³
podstřešní prostor	$(29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9-1,55*1,76)*(2,5)$	3 523,71 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	3 307,48 m ³
1.NP	NP	7 094,71 m ³
2.NP	NP	6 919,84 m ³
3.NP	NP	6 919,84 m ³
4.NP	NP	3 126,70 m ³
podstřešní prostor	Z	3 523,71 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		30 892,28 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné, tl. 45-60 cm	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová a valbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	eternitová	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	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	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné do ocelových a obložkových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná s jednoduchým zasklením	S	100

14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední vytápění - parovod, výměník	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	elektrické bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	venkovní mříže v 1.NP, klimatizace	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20	8,22	100,00	8,22
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40	17,43	100,00	17,43
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,32	100,00	9,32
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,31	100,00	7,31
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10	2,10	100,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,60	100,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	6,91	100,00	6,91
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30	3,31	100,00	3,31
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,80	100,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90	2,91	100,00	2,91
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10	3,11	100,00	3,11
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,21	100,00	5,21
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,21	100,00	3,21
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,21	100,00	4,21
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70	5,71	100,00	5,71
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	100,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,21	100,00	3,21
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,11	100,00	3,11
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,70	100,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00	3,01	100,00	3,01
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40	1,40	100,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90	5,91	100,00	5,91
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

99,80 Rozestavěnost: **100,00**

Koeficient vybavení K₄:

0,9980

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,22	100,00	8,22	8,21	92	200	46,00	3,7766
2. Svislé konstrukce	S	17,43	100,00	17,43	17,42	92	200	46,00	8,0132
3. Stropy	S	9,32	60,00	5,59	5,59	92	200	46,00	2,5714
3. Stropy	S	9,32	40,00	3,73	3,73	45	200	22,50	0,8393
4. Krov, střecha	S	7,31	100,00	7,31	7,31	92	150	61,33	4,4832
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	2,10	2,10	40	80	50,00	1,0500
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	0,60	0,60	40	80	50,00	0,3000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,91	100,00	6,91	6,91	18	80	22,50	1,5548
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,31	100,00	3,31	3,31	18	60	30,00	0,9930
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,80	1,80	18	50	36,00	0,6480
10. Schody	S	2,91	50,00	1,46	1,46	92	200	46,00	0,6716
10. Schody	S	2,91	50,00	1,46	1,46	40	200	20,00	0,2920
11. Dveře	S	3,11	100,00	3,11	3,11	18	80	22,50	0,6998
13. Okna	S	5,21	100,00	5,21	5,21	40	80	50,00	2,6050
14. Povrchy podlah	S	3,21	50,00	1,61	1,61	18	80	22,50	0,3623
14. Povrchy podlah	S	3,21	50,00	1,61	1,61	18	80	22,50	0,3623
15. Vytápění	S	4,21	100,00	4,21	4,21	18	50	36,00	1,5156
16. Elektroinstalace	S	5,71	100,00	5,71	5,71	40	50	80,00	4,5680
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	0,30	0,30	40	50	80,00	0,2400
18. Vnitřní vodovod	S	3,21	100,00	3,21	3,21	18	50	36,00	1,1556
19. Vnitřní kanalizace	S	3,11	100,00	3,11	3,11	18	60	30,00	0,9330
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,70	1,70	18	40	45,00	0,7650
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,01	100,00	3,01	3,01	18	60	30,00	0,9030
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,40	1,40	18	50	36,00	0,5040
25. Ostatní	S	5,91	100,00	5,91	5,91	18	100	18,00	1,0638
Opotřebení:									40,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 807,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9250

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,8330

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9980

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

* 1,2300

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

* 2,4890

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **6 205,19**

Plná cena: 30 892,28 m³ * 6 205,19 Kč/m³

= **191 692 466,93 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 1,0000

Nedokončená stavba

= 191 692 466,93 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 40,9 % /100)

* 0,591

Budova ČP, Poštovní 1368/20 - zjištěná cena

= 113 290 247,96 Kč

1.2. Venkovní úpravy (zpevněná plocha dvora, vodovodní a kanalizační přípojky a energokanál)

Cena venkovních úprav (zpevněná plocha dvora, vodovodní a kanalizační přípojky a energokanál) je převzata z inventurního soupisu nemovitého majetku předloženého objednatelem, s úpravou ceny k datu ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

1,00 soubor venkovních úprav

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/soubor venkovních úprav]

= 1 800 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/soubor venkovních úprav]

= 1 800 000,-

Plná cena: 1,00 soubor venkovních úprav * 1 800 000,-
Kč/soubor venkovních úprav

= 1 800 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

* 0,600

Venkovní úpravy (zpevněná plocha dvora, vodovodní a kanalizační přípojky a energokanál) - zjištěná cena = 1 080 000,- Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova ČP, Poštovní 1368/20

= 113 290 247,96 Kč

Venkovní úpravy (zpevněná plocha dvora, vodovodní a kanalizační přípojky a energokanál)

= 1 080 000,- Kč

Nákladové ceny - celkem

= 114 370 247,96 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 prostory k podnikání je sjednáno smluvně.

Ve výpočtu výnosového ocenění je celkové roční nájemné (34.293,- Kč) poděleno užitnou plochou prostor sloužících k podnikání (2,0 m²) a tím je vypočtena výše nájmu 17.146,50 Kč / (m²*rok).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.	
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP prostor přepážek, provozní prostory ČP, místnost č. 107, automat AUTIC	1,00	17 146,50	1 428,88	17 146,50
2.NP denní místnost, sociální prostory ČP, místnost č. 224, automat AUTIC	1,00	17 146,50	1 428,88	17 146,50
Výnosy celkem				34 293,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.PP - výtah - č.místnosti 1	4,62	500,-	192,50	2 310,-
1.PP - sklad - č.místnosti 10	16,07	500,-	669,58	8 035,-
1.PP - sklad - č.místnosti 11	16,56	500,-	690,-	8 280,-

1.PP - sklad - č.místnosti 12	18,39	500,-	766,25	9 195,-
1.PP - sklad - č.místnosti 13	16,82	500,-	700,83	8 410,-
1.PP - sklad - č.místnosti 14	6,60	500,-	275,-	3 300,-
1.PP - sklad - č.místnosti 15	3,89	500,-	162,08	1 945,-
1.PP - sklad - č.místnosti 16	3,36	500,-	140,-	1 680,-
1.PP - chodba - č.místnosti 17	3,71	500,-	154,58	1 855,-
1.PP - chodba - č.místnosti 18	4,33	500,-	180,42	2 165,-
1.PP - kryt CO - č.místnosti 19	2,06	500,-	85,83	1 030,-
1.PP - sklad - č.místnosti 2	41,38	500,-	1 724,17	20 690,-
1.PP - archiv, spisovna - č. místnosti 20	18,67	500,-	777,92	9 335,-
1.PP - archiv, spisovna - č. místnosti 21	15,60	500,-	650,-	7 800,-
1.PP - kryt CO - č.místnosti 22	2,06	500,-	85,83	1 030,-
1.PP - technická místnost - č.místnosti 23	13,44	500,-	560,-	6 720,-
1.PP - archiv, spisovna - č. místnosti 24	100,49	500,-	4 187,08	50 245,-
1.PP - archiv, spisovna - č. místnosti 25	29,83	500,-	1 242,92	14 915,-
1.PP - dílna - č.místnosti 26	27,36	500,-	1 140,-	13 680,-
1.PP - technická místnost - č.místnosti 27	11,75	500,-	489,58	5 875,-
1.PP - technická místnost - č.místnosti 28	31,44	500,-	1 310,-	15 720,-
1.PP - výtah - č.místnosti 29	0,99	500,-	41,25	495,-
1.PP - archiv, spisovna - č. místnosti 3	43,95	500,-	1 831,25	21 975,-
1.PP - chodba - č.místnosti 30	108,65	500,-	4 527,08	54 325,-
1.PP - výměník - č.místnosti 31	35,45	500,-	1 477,08	17 725,-
1.PP - výměník - č.místnosti 32	27,22	500,-	1 134,17	13 610,-
1.PP - archiv, spisovna - č. místnosti 34	55,61	500,-	2 317,08	27 805,-

1.PP - technická místnost - č.místnosti 35	13,01	500,-	542,08	6 505,-
1.PP - technická místnost - č.místnosti 36	13,52	500,-	563,33	6 760,-
1.PP - sklad - č.místnosti 37	6,40	500,-	266,67	3 200,-
1.PP - sklad - č.místnosti 39	34,50	500,-	1 437,50	17 250,-
1.PP - WC, umývárna - č.místnosti 4	1,52	500,-	63,33	760,-
1.PP - archiv, spisovna - č. místnosti 41	18,11	500,-	754,58	9 055,-
1.PP - sklad - č.místnosti 43	5,42	500,-	225,83	2 710,-
1.PP - WC, umývárna - č.místnosti 44	9,18	500,-	382,50	4 590,-
1.PP - WC, umývárna - č.místnosti 45	3,26	500,-	135,83	1 630,-
1.PP - WC, umývárna - č.místnosti 46	1,06	500,-	44,17	530,-
1.PP - sklep - č.místnosti 47	4,25	500,-	177,08	2 125,-
1.PP - schodiště - č.místnosti 48	4,60	500,-	191,67	2 300,-
1.PP - WC, umývárna - č.místnosti 5	1,52	500,-	63,33	760,-
1.PP - schodiště - č.místnosti 6	8,99	500,-	374,58	4 495,-
1.PP - chodba - č.místnosti 7	13,15	500,-	547,92	6 575,-
1.PP - chodba - č.místnosti 8	30,55	500,-	1 272,92	15 275,-
1.PP - sklad - č.místnosti 9	12,76	500,-	531,67	6 380,-
1.PP - telefoní ústředna - č.místnosti 33	12,57	500,-	523,75	6 285,-
1.NP - kancelář - č.místnosti 101	17,40	3 000,-	4 350,-	52 200,-
1.NP - kancelář - č.místnosti 102	31,45	3 000,-	7 862,50	94 350,-
1.NP - hala pro veřejnost - č.místnosti 103	65,34	3 000,-	16 335,-	196 020,-
1.NP - kancelář - č.místnosti 104	30,72	3 000,-	7 680,-	92 160,-
1.NP - chodba - č.místnosti 106	12,56	900,-	942,-	11 304,-
1.NP - prostor přepážek - č.místnosti 107	41,15	3 000,-	10 287,50	123 450,-

1.NP - prostor přepážek - č.místnosti 108	5,47	3 000,-	1 367,50	16 410,-
1.NP - prostor přepážek - č.místnosti 109	10,85	3 000,-	2 712,50	32 550,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 110	3,04	900,-	228,-	2 736,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 111	3,04	900,-	228,-	2 736,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 112	2,19	900,-	164,25	1 971,-
1.NP - úklidová komora - č.místnosti 113	1,89	900,-	141,75	1 701,-
1.NP - třídírna zásilek - č.místnosti 114	19,26	3 000,-	4 815,-	57 780,-
1.NP - chodba - č.místnosti 115	7,49	900,-	561,75	6 741,-
1.NP - prostor přepážek - č.místnosti 116	5,91	3 000,-	1 477,50	17 730,-
1.NP - třídírna zásilek - č.místnosti 117	50,68	3 000,-	12 670,-	152 040,-
1.NP - pokladna - č.místnosti 118	25,61	3 000,-	6 402,50	76 830,-
1.NP - úklidová komora - č.místnosti 119	2,12	900,-	159,-	1 908,-
1.NP - kancelář - č.místnosti 120	8,00	3 000,-	2 000,-	24 000,-
1.NP - třídírna zásilek - č.místnosti 121	9,49	3 000,-	2 372,50	28 470,-
1.NP - sklad balíků - č.místnosti 122	12,97	900,-	972,75	11 673,-
1.NP - sklad balíků - č.místnosti 123	8,31	900,-	623,25	7 479,-
1.NP - chodba - č.místnosti 124	18,95	900,-	1 421,25	17 055,-
1.NP - chodba - č.místnosti 125	9,00	900,-	675,-	8 100,-
1.NP - schodiště - č.místnosti 126	2,88	900,-	216,-	2 592,-
1.NP - hala pro veřejnost - č.místnosti 127	188,83	3 000,-	47 207,50	566 490,-
1.NP - prostor přepážek - č.místnosti 128	27,44	3 000,-	6 860,-	82 320,-
1.NP - prostor přepážek - č.místnosti 129	8,50	3 000,-	2 125,-	25 500,-
1.NP - schodiště - č.místnosti 130	19,04	900,-	1 428,-	17 136,-
1.NP - schodiště - č.místnosti 131	2,59	900,-	194,25	2 331,-

1.NP - prostor přepážek - č.místnosti 132	5,07	3 000,-	1 267,50	15 210,-
1.NP - prostor přepážek - č.místnosti 133	10,09	3 000,-	2 522,50	30 270,-
1.NP - prostor přepážek - č.místnosti 134	6,03	3 000,-	1 507,50	18 090,-
1.NP - schodiště - č.místnosti 135	19,38	900,-	1 453,50	17 442,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 136	1,69	900,-	126,75	1 521,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 137	2,08	900,-	156,-	1 872,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 138	5,07	900,-	380,25	4 563,-
1.NP - úklidová komora - č.místnosti 138A	1,37	900,-	102,75	1 233,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 139	1,95	900,-	146,25	1 755,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 140	2,40	900,-	180,-	2 160,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 141	5,33	900,-	399,75	4 797,-
1.NP - technická místnost - č.místnosti 142	11,40	900,-	855,-	10 260,-
1.NP - třídírna zásilek - č.místnosti 145	17,00	3 000,-	4 250,-	51 000,-
1.NP - technická místnost - č.místnosti 146	3,30	900,-	247,50	2 970,-
1.NP - kancelář - č.místnosti 147	18,75	3 000,-	4 687,50	56 250,-
1.NP - třídírna zásilek - č.místnosti 148	15,64	3 000,-	3 910,-	46 920,-
1.NP - kancelář - č.místnosti 149	18,16	3 000,-	4 540,-	54 480,-
1.NP - kancelář - č.místnosti 150	13,67	3 000,-	3 417,50	41 010,-
1.NP - kancelář - č.místnosti 151	14,27	3 000,-	3 567,50	42 810,-
1.NP - chodba - č.místnosti 152	25,48	900,-	1 911,-	22 932,-
1.NP - schodiště - č.místnosti 152A	10,38	900,-	778,50	9 342,-
1.NP - výtah - č.místnosti 153	5,88	900,-	441,-	5 292,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 154	3,00	900,-	225,-	2 700,-

1.NP - šatna - č.místnosti 155	11,71	900,-	878,25	10 539,-
1.NP - dispečerské pracoviště - č.místnosti 156	13,64	900,-	1 023,-	12 276,-
1.NP - technická místnost - č.místnosti 158	15,12	900,-	1 134,-	13 608,-
1.NP - chodba - č.místnosti 159	4,94	900,-	370,50	4 446,-
1.NP - kancelář - č.místnosti 160	10,40	3 000,-	2 600,-	31 200,-
1.NP - kancelář - č.místnosti 161	17,90	3 000,-	4 475,-	53 700,-
1.NP - chodba - č.místnosti 161A	3,12	900,-	234,-	2 808,-
1.NP - kancelář - č.místnosti 162	20,96	3 000,-	5 240,-	62 880,-
1.NP - chodba - č.místnosti 163	38,34	900,-	2 875,50	34 506,-
1.NP - technická místnost - č.místnosti 158A	25,37	900,-	1 902,75	22 833,-
1.NP - chodba - č.místnosti 164	6,00	900,-	450,-	5 400,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 165	1,44	900,-	108,-	1 296,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 166	2,56	900,-	192,-	2 304,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 167	1,44	900,-	108,-	1 296,-
1.NP - WC, umývárna - č.místnosti 168	3,52	900,-	264,-	3 168,-
1.NP - sklad - č.místnosti 169	9,00	900,-	675,-	8 100,-
2.NP - výtah - č.místnosti 201	7,10	900,-	532,50	6 390,-
2.NP - chodba - č.místnosti 202	6,41	900,-	480,75	5 769,-
2.NP - schodiště - č.místnosti 203	18,25	900,-	1 368,75	16 425,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 204	4,20	900,-	315,-	3 780,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 205	4,47	900,-	335,25	4 023,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 205A	1,77	900,-	132,75	1 593,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 206	1,67	900,-	125,25	1 503,-

2.NP - kancelář - č.místnosti 207	44,82	2 800,-	10 458,-	125 496,-
2.NP - kuchyňka - č.místnosti 207A	5,18	1 500,-	647,50	7 770,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 208	34,50	2 800,-	8 050,-	96 600,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 209	18,00	2 800,-	4 200,-	50 400,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 210	15,00	2 800,-	3 500,-	42 000,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 211	25,20	2 800,-	5 880,-	70 560,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 212	16,55	2 800,-	3 861,67	46 340,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 213	37,80	2 800,-	8 820,-	105 840,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 214	26,46	2 800,-	6 174,-	74 088,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 215	33,39	2 800,-	7 791,-	93 492,-
2.NP - chodba - č.místnosti 216	12,54	900,-	940,50	11 286,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 217	19,45	2 800,-	4 538,33	54 460,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 219	19,06	2 800,-	4 447,33	53 368,-
2.NP - technická místnost - č.místnosti 220	13,43	900,-	1 007,25	12 087,-
2.NP - kuchyňka - č.místnosti 221	3,50	1 500,-	437,50	5 250,-
2.NP - úklidová komora - č.místnosti 223	1,96	900,-	147,-	1 764,-
2.NP - denní místnost - č.místnosti 224	38,02	2 800,-	8 871,33	106 456,-
2.NP - chodba - č.místnosti 225	75,71	900,-	5 678,25	68 139,-
2.NP - chodba - č.místnosti 227	34,31	900,-	2 573,25	30 879,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 228	23,65	2 800,-	5 518,33	66 220,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 229	11,20	2 800,-	2 613,33	31 360,-
2.NP - chodba - č.místnosti 230	3,36	900,-	252,-	3 024,-
2.NP - chodba - č.místnosti 231	40,17	900,-	3 012,75	36 153,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 232	24,18	2 800,-	5 642,-	67 704,-

2.NP - kancelář - č.místnosti 233	15,19	2 800,-	3 544,33	42 532,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 234	46,53	2 800,-	10 857,-	130 284,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 236	12,72	2 800,-	2 968,-	35 616,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 237	13,50	2 800,-	3 150,-	37 800,-
2.NP - chodba - č.místnosti 237A	3,75	900,-	281,25	3 375,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 238	44,25	2 800,-	10 325,-	123 900,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 239	42,78	2 800,-	9 982,-	119 784,-
2.NP - kuchyňka - č.místnosti 240	9,16	1 500,-	1 145,-	13 740,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 241	22,71	2 800,-	5 299,-	63 588,-
2.NP - sklad - č.místnosti 242	5,07	900,-	380,25	4 563,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 243	6,84	900,-	513,-	6 156,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 243A	2,10	900,-	157,50	1 890,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 243B	2,32	900,-	174,-	2 088,-
2.NP - úklidová komora - č.místnosti 244	1,87	900,-	140,25	1 683,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 245	6,54	900,-	490,50	5 886,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 245A	1,53	900,-	114,75	1 377,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 245B	1,53	900,-	114,75	1 377,-
2.NP - schodiště - č.místnosti 246	18,16	900,-	1 362,-	16 344,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 251	4,62	900,-	346,50	4 158,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 251A	1,58	900,-	118,50	1 422,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 251B	1,08	900,-	81,-	972,-
2.NP - schodiště - č.místnosti 252	10,60	900,-	795,-	9 540,-
2.NP - sklad - č.místnosti 252A	6,71	900,-	503,25	6 039,-
2.NP - šatna - č.místnosti 253	34,75	900,-	2 606,25	31 275,-

2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 254	16,07	900,-	1 205,25	14 463,-
2.NP - úklidová komora - č.místnosti 255	3,60	900,-	270,-	3 240,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 256	2,88	900,-	216,-	2 592,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 256A	2,30	900,-	172,50	2 070,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 256B	1,53	900,-	114,75	1 377,-
2.NP - WC, umývárna - č.místnosti 257	14,30	900,-	1 072,50	12 870,-
2.NP - šatna - č.místnosti 258	12,15	900,-	911,25	10 935,-
2.NP - chodba - č.místnosti 258A	13,26	900,-	994,50	11 934,-
2.NP - sklad balíků - č.místnosti 259	14,99	900,-	1 124,25	13 491,-
2.NP - sklad - č.místnosti 260	12,96	900,-	972,-	11 664,-
2.NP - výtah - č.místnosti 262	1,00	900,-	75,-	900,-
2.NP - kancelář - č.místnosti 217A	24,96	2 800,-	5 824,-	69 888,-
3.NP - výtah - č.místnosti 301	5,88	900,-	441,-	5 292,-
3.NP - chodba - č.místnosti 302	7,28	900,-	546,-	6 552,-
3.NP - schodiště - č.místnosti 303	20,24	900,-	1 518,-	18 216,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 304	19,80	2 600,-	4 290,-	51 480,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 305	19,80	2 600,-	4 290,-	51 480,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 306	18,00	2 600,-	3 900,-	46 800,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 307	39,60	2 600,-	8 580,-	102 960,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 308	37,80	2 600,-	8 190,-	98 280,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 309	40,80	2 600,-	8 840,-	106 080,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 310	23,31	2 600,-	5 050,50	60 606,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 311	14,49	2 600,-	3 139,50	37 674,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 312	40,32	2 600,-	8 736,-	104 832,-

3.NP - kancelář - č.místnosti 313	46,59	2 600,-	10 094,50	121 134,-
3.NP - kuchyňka - č.místnosti 314	5,46	1 500,-	682,50	8 190,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 315	25,60	2 600,-	5 546,67	66 560,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 316	42,94	2 600,-	9 303,67	111 644,-
3.NP - zasedací místnost - č.místnosti 317	14,23	2 600,-	3 083,17	36 998,-
3.NP - WC, umývárna - č.místnosti 318	1,60	900,-	120,-	1 440,-
3.NP - WC, umývárna - č.místnosti 318A	1,40	900,-	105,-	1 260,-
3.NP - WC, umývárna - č.místnosti 319	2,08	900,-	156,-	1 872,-
3.NP - WC, umývárna - č.místnosti 319A	1,82	900,-	136,50	1 638,-
3.NP - WC, umývárna - č.místnosti 320	1,60	900,-	120,-	1 440,-
3.NP - WC, umývárna - č.místnosti 320A	1,96	900,-	147,-	1 764,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 321	18,01	2 600,-	3 902,17	46 826,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 322	12,04	2 600,-	2 608,67	31 304,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 323	17,66	2 600,-	3 826,33	45 916,-
3.NP - kuchyňka - č.místnosti 324	5,40	1 500,-	675,-	8 100,-
3.NP - úklidová komora - č.místnosti 325	2,00	900,-	150,-	1 800,-
3.NP - WC, umývárna - č.místnosti 326	4,20	900,-	315,-	3 780,-
3.NP - chodba - č.místnosti 327	110,00	900,-	8 250,-	99 000,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 328	38,34	2 600,-	8 307,-	99 684,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 329	18,61	2 600,-	4 032,17	48 386,-
3.NP - zasedací místnost - č.místnosti 330	69,12	2 600,-	14 976,-	179 712,-
3.NP - chodba - č.místnosti 331	39,28	900,-	2 946,-	35 352,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 332	21,06	2 600,-	4 563,-	54 756,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 333	12,96	2 600,-	2 808,-	33 696,-

3.NP - kancelář - č.místnosti 334	12,42	2 600,-	2 691,-	32 292,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 335	15,37	2 600,-	3 330,17	39 962,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 336	19,10	2 600,-	4 138,33	49 660,-
3.NP - zasedací místnost - č.místnosti 337	37,86	2 600,-	8 203,-	98 436,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 338	30,00	2 600,-	6 500,-	78 000,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 339	24,80	2 600,-	5 373,33	64 480,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 340	43,40	2 600,-	9 403,33	112 840,-
3.NP - schodiště - č.místnosti 341	16,46	900,-	1 234,50	14 814,-
3.NP - kuchyňka - č.místnosti 342	8,80	1 500,-	1 100,-	13 200,-
3.NP - kancelář - č.místnosti 343	29,34	2 600,-	6 357,-	76 284,-
3.NP - WC, umývárna - č.místnosti 344	9,50	900,-	712,50	8 550,-
3.NP - WC, umývárna - č.místnosti 344A	2,24	900,-	168,-	2 016,-
3.NP - WC, umývárna - č.místnosti 344B	2,24	900,-	168,-	2 016,-
3.NP - úklidová komora - č.místnosti 345	1,44	900,-	108,-	1 296,-
3.NP - WC, umývárna - č.místnosti 346	7,20	900,-	540,-	6 480,-
3.NP - WC, umývárna - č.místnosti 346A	1,44	900,-	108,-	1 296,-
3.NP - WC, umývárna - č.místnosti 346B	1,44	900,-	108,-	1 296,-
3.NP - výtah - č.místnosti 347	0,96	900,-	72,-	864,-
3.NP - úklidová komora - č.místnosti 348	2,25	900,-	168,75	2 025,-
4.NP - výtah - č.místnosti 401	7,10	900,-	532,50	6 390,-
4.NP - schodiště - č.místnosti 402	26,63	900,-	1 997,25	23 967,-
4.NP - WC, umývárna - č.místnosti 403	2,64	900,-	198,-	2 376,-
4.NP - WC, umývárna - č.místnosti 404	2,86	900,-	214,50	2 574,-
4.NP - WC, umývárna - č.místnosti 405	2,47	900,-	185,25	2 223,-

4.NP - WC, umývárna - č.místnosti 406	2,28	900,-	171,-	2 052,-
4.NP - úklidová komora - č.místnosti 407	2,85	900,-	213,75	2 565,-
4.NP - kuchyňka - č.místnosti 408	3,74	1 500,-	467,50	5 610,-
4.NP - chodba - č.místnosti 409	131,23	900,-	9 842,25	118 107,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 410	15,58	2 200,-	2 856,33	34 276,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 411	15,58	2 200,-	2 856,33	34 276,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 412	15,58	2 200,-	2 856,33	34 276,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 413	15,58	2 200,-	2 856,33	34 276,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 414	15,58	2 200,-	2 856,33	34 276,-
4.NP - chodba - č.místnosti 415	12,59	900,-	944,25	11 331,-
4.NP - WC, umývárna - č.místnosti 416	3,50	900,-	262,50	3 150,-
4.NP - denní místnost - č.místnosti 417	20,43	2 200,-	3 745,50	44 946,-
4.NP - chodba - č.místnosti 418	2,75	900,-	206,25	2 475,-
4.NP - WC, umývárna - č.místnosti 419	3,50	900,-	262,50	3 150,-
4.NP - denní místnost - č.místnosti 420	15,96	2 200,-	2 926,-	35 112,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 421	25,07	2 200,-	4 596,17	55 154,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 422	13,74	2 200,-	2 519,-	30 228,-
4.NP - schodiště - č.místnosti 423	17,74	900,-	1 330,50	15 966,-
4.NP - chodba - č.místnosti 424	3,88	900,-	291,-	3 492,-
4.NP - archiv, spisovna - č.místnosti 425	26,51	900,-	1 988,25	23 859,-
4.NP - archiv, spisovna - č.místnosti 426	42,73	900,-	3 204,75	38 457,-
4.NP - půda - č.místnosti 427	272,11	400,-	9 070,33	108 844,-
4.NP - výtah - č.místnosti 428	1,00	900,-	75,-	900,-
4.NP - chodba - č.místnosti 431	40,34	900,-	3 025,50	36 306,-

4.NP - kuchyňka - č.místnosti 432	4,25	1 500,-	531,25	6 375,-
4.NP - archiv, spisovna - č.místnosti 433	13,25	900,-	993,75	11 925,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 434	24,26	2 200,-	4 447,67	53 372,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 435	22,28	2 200,-	4 084,67	49 016,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 436	23,50	2 200,-	4 308,33	51 700,-
4.NP - půda - č.místnosti 437	49,73	400,-	1 657,67	19 892,-
4.NP - archiv, spisovna - č.místnosti 438	24,25	900,-	1 818,75	21 825,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 439	42,21	2 200,-	7 738,50	92 862,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 440	14,80	2 200,-	2 713,33	32 560,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 441	22,91	2 200,-	4 200,17	50 402,-
4.NP - kancelář - č.místnosti 442	15,80	2 200,-	2 896,67	34 760,-
4.NP - WC, umývárna - č.místnosti 443	5,20	900,-	390,-	4 680,-
4.NP - WC, umývárna - č.místnosti 443A	2,31	900,-	173,25	2 079,-
4.NP - WC, umývárna - č.místnosti 443B	2,31	900,-	173,25	2 079,-
4.NP - úklidová komora - č.místnosti 444	1,19	900,-	89,25	1 071,-
4.NP - půda - č.místnosti 434A	20,63	400,-	687,67	8 252,-
Výnosy celkem				8 529 144,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 8 563 437,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 024 522,50 Kč

- výměra stavebního pozemku: 1 925,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 1 412,21 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 1 485 221,26 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 74 261,06 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

8 563 437,00 * 40 % - 3 425 374,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 5 063 801,14 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 72 340 016,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 114 370 247,96 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 72 340 016,00 Kč

Rozdíl R = 42 030 231,96 Kč

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

CV + 0.40 R = 89 152 108,78 Kč

Budova č.p. 1368 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 89 152 108,78 Kč

2. Pozemek p.č. 674

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,852$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,852 = 0,809$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		1 300,-	0,809		1 051,70
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	674	1 925	1 051,70	2 024 522,50
Stavební pozemek - celkem			1 925	2 024 522,50	
Pozemek p.č. 674 - zjištěná cena celkem				=	2 024 522,50 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova ČP, Poštovní 1368/20

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.PP	$29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-3,90*1,75-1,5*1,2-24,54*6-3,5*6$	= 1 307,30
1.NP	$29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-12,94*4,4-13,97*4,5$	= 1 364,37
2.NP	$29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9$	= 1 412,21
3.NP	$29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9$	= 1 412,21
4.NP	$29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9-1,55*1,76-(272,11+49,73+20,63)*1,18$	= 1 005,37
podstřešní prostor	$29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9-1,55*1,76$	= 1 409,48

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	1 307,30 m ²	2,43 m	3 176,74
1.NP	1 364,37 m ²	4,40 m	6 003,23
2.NP	1 412,21 m ²	4,50 m	6 354,95
3.NP	1 412,21 m ²	4,50 m	6 354,95
4.NP	1 005,37 m ²	2,91 m	2 925,63
podstřešní prostor	1 409,48 m ²	4,50 m	6 342,66
Součet	7 910,94 m²		31 158,16

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	31 158,16 / 7 910,94	= 3,94 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	7 910,94 / 6	= 1 318,49 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1.PP	$(29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-3,90*1,75-1,5*1,2-24,54*6-3,5*6)*(0,10+2,43)$	= 3 307,48 m ³
1.NP	$(29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-12,94*4,4-13,97*4,5)*(0,4+4,40+0,4)$	= 7 094,71 m ³

2.NP	$(29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9)*(4,50+0,40)$	=	6 919,84 m ³
3.NP	$(29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9)*(4,50+0,4)$	=	6 919,84 m ³
4.NP	$(29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9-1,55*1,76-(272,11+49,73+20,63)*1,18)*(2,91+0,2)$	=	3 126,70 m ³
podstřešní prostor	$(29,77*12,94+16,7*1,1+24,99*15+7,18*21,80+9,2*15,20+29,24*14-18,45*3,9-1,55*1,76)*(2,5)$	=	3 523,71 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	3 307,48 m ³
1.NP	NP	7 094,71 m ³
2.NP	NP	6 919,84 m ³
3.NP	NP	6 919,84 m ³
4.NP	NP	3 126,70 m ³
podstřešní prostor	Z	3 523,71 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		30 892,28 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné, tl. 45-60 cm	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová a valbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	eternitová	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	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	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné do ocelových a obložkových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná s jednoduchým zasklením	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední vytápění - parovod, výměník	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	elektrické bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100

23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	venkovní mříže v 1.NP, klimatizace	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20	8,22	100,00	8,22
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40	17,43	100,00	17,43
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,32	100,00	9,32
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,31	100,00	7,31
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10	2,10	100,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,60	100,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	6,91	100,00	6,91
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30	3,31	100,00	3,31
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,80	100,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90	2,91	100,00	2,91
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10	3,11	100,00	3,11
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,21	100,00	5,21
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,21	100,00	3,21
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,21	100,00	4,21
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70	5,71	100,00	5,71
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	100,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,21	100,00	3,21
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,11	100,00	3,11
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,70	100,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00	3,01	100,00	3,01
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40	1,40	100,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90	5,91	100,00	5,91
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

99,80 Rozestavěnost: **100,00**

Koeficient vybavení K₄:

0,9980

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,22	100,00	8,22	8,21	92	200	46,00	3,7766
2. Svislé konstrukce	S	17,43	100,00	17,43	17,42	92	200	46,00	8,0132
3. Stropy	S	9,32	60,00	5,59	5,59	92	200	46,00	2,5714
3. Stropy	S	9,32	40,00	3,73	3,73	45	200	22,50	0,8393
4. Krov, střecha	S	7,31	100,00	7,31	7,31	92	150	61,33	4,4832

5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	2,10	2,10	40	80	50,00	1,0500
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	0,60	0,60	40	80	50,00	0,3000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,91	100,00	6,91	6,91	18	80	22,50	1,5548
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,31	100,00	3,31	3,31	18	60	30,00	0,9930
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,80	1,80	18	50	36,00	0,6480
10. Schody	S	2,91	50,00	1,46	1,46	92	200	46,00	0,6716
10. Schody	S	2,91	50,00	1,46	1,46	40	200	20,00	0,2920
11. Dveře	S	3,11	100,00	3,11	3,11	18	80	22,50	0,6998
13. Okna	S	5,21	100,00	5,21	5,21	40	80	50,00	2,6050
14. Povrchy podlah	S	3,21	50,00	1,61	1,61	18	80	22,50	0,3623
14. Povrchy podlah	S	3,21	50,00	1,61	1,61	18	80	22,50	0,3623
15. Vytápění	S	4,21	100,00	4,21	4,21	18	50	36,00	1,5156
16. Elektroinstalace	S	5,71	100,00	5,71	5,71	40	50	80,00	4,5680
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	0,30	0,30	40	50	80,00	0,2400
18. Vnitřní vodovod	S	3,21	100,00	3,21	3,21	18	50	36,00	1,1556
19. Vnitřní kanalizace	S	3,11	100,00	3,11	3,11	18	60	30,00	0,9330
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,70	1,70	18	40	45,00	0,7650
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,01	100,00	3,01	3,01	18	60	30,00	0,9030
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,40	1,40	18	50	36,00	0,5040
25. Ostatní	S	5,91	100,00	5,91	5,91	18	100	18,00	1,0638
Opotřebení:									40,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9250
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8330
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9980
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	6 205,19
Plná cena: 30 892,28 m³ * 6 205,19 Kč/m³	=	191 692 466,93 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
Nedokončená stavba	=	191 692 466,93 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 40,9 % /100)	*	0,591
Budova ČP, Poštovní 1368/20 - zjištěná cena	=	113 290 247,96 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy (zpevněná plocha dvora, vodovodní a kanalizační přípojky a energokanál)

Cena venkovních úprav (zpevněná plocha dvora, vodovodní a kanalizační přípojky a energokanál) je převzata z inventurního soupisu nemovitého majetku předloženého objednatelem, s úpravou ceny k datu ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Počet:

1,00 soubor venkovních úprav

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/soubor venkovních úprav]

= 1 800 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/soubor venkovních úprav]

= 1 800 000,-

Plná cena: 1,00 soubor venkovních úprav * 1 800 000,-
Kč/soubor venkovních úprav

= 1 800 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Venkovní úpravy (zpevněná plocha dvora, vodovodní a kanalizační přípojky a energokanal) - zjištěná cena = 1 080 000,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek parcela č. 674

Metoda:

Jednotková cena pozemků v dané lokalitě je převzata z databáze znalce a stanovuje se na hodnotu 4.800,- Kč/m².

Parcela č. 674 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.925 m², která je evidovaná na LV č. 543, k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Celková hodnota pozemku je tedy $1.925 \text{ m}^2 \times 4.800,- \text{ Kč/m}^2 = 9.240.000,-\text{Kč}$.

Hodnota:

9 240 000,-Kč

Pozemek parcela č. 674

= 9 240 000,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Budova č.p. 1368

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.	Ostatní prostory	1.NP prostor přepážek, provozní prostory ČP, místnost č. 107, automat AUTIC	1	17 146	1 429	17 146	7,00
2.	Ostatní prostory	2.NP denní místnost, sociální prostory ČP, místnost č. 224, automat AUTIC	1	17 147	1 429	17 147	7,00
3.	Skladovací prostory	1.PP všechny místnosti	855	500	35 611	427 332	6,50
4.	Kancelářské prostory	1.NP kancelářské a provozní prostory ČP	714	3 000	178 510	2 142 120	6,50
5.	Provozní prostory	1.NP komunikační, technické, sociální prostory	341	900	25 574	306 882	6,50
6.	Kancelářské prostory	2.NP kancelářské prostory	610	2 800	142 315	1 707 776	6,50
7.	Provozní prostory	2.NP prostory kuchyňky	18	1 500	2 230	26 760	6,50
8.	Provozní prostory	2.NP komunikační, technické, sociální, skladovací prostory	429	900	32 208	386 496	6,50
9.	Kancelářské prostory	3.NP kancelářské prostory	803	2 600	174 064	2 088 762	6,50

10. Provozní prostory	3.NP prostory kuchyňky	20	1 500	2 458	29 490	6,50
11. Provozní prostory	3.NP komunikační, technické, sociální, skladovací prostory	245	900	18 355	220 257	6,50
12. Kancelářské prostory	4.NP kancelářské prostory	319	2 200	58 458	701 492	6,50
13. Provozní prostory	4.NP prostory kuchyňky	8	1 500	999	11 985	6,50
14. Provozní prostory	4.NP komunikační, technické, sociální prostory	381	900	28 583	342 996	6,50
15. Skladovací prostory	4.NP půdní prostory	342	400	11 416	136 988	6,50
Celkový výnos za rok:					8 563 629	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	5 087
Reprodukční cena	RC	Kč	191 692 467
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *r ok)	1 683
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	8 563 629
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	98 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	8 392 356
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	12 000
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	287 539
Opravy a údržba	0,60 % * RC	Kč/rok	1 150 155
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	Kč/rok	251 771
Ostatní náklady		Kč/rok	24 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 725 465
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	6 666 891
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota před korekcí ceny			102 567 553,85 Kč
cena pozemku	+ 9 240 000,00	=	111 807 553,85
Výnosová hodnota	Cv	Kč	111 807 554

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p. 1368 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	89 152 109,- Kč
2. Pozemek p.č. 674	2 024 523,- Kč

Výsledná cena - celkem: **91 176 632,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **91 176 630,- Kč**

slovy: Devadesátjednamilionůjdnostosedmdesátšesttisícšestsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

91 176 630 Kč

slovy: Devadesátjednamilionůjdnostosedmdesátšesttisícšestsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova ČP, Poštovní 1368/20	113 290 248,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Venkovní úpravy (zpevněná plocha dvora, vodovodní a kanalizační přípojky a energokanál)	1 080 000,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemek parcela č. 674	9 240 000,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. Budova č.p. 1368	111 807 554,- Kč

Výnosová hodnota	111 807 554 Kč
Věcná hodnota	123 610 248 Kč
z toho hodnota pozemku	9 240 000 Kč

Silné stránky

- Plně funkční administrativní objekt.
- Dobrá dopravní obslužnost stavby z okolního veřejného pozemku.
- Průběžné rekonstrukce, dobrý stav objektu.
- Možnost okamžitého pronájmu.

Slabé stránky

- Minimální parkovací možnosti, jen v přilehlých jednosměrných ulicích.

Tržní hodnota

112 000 000 Kč

slovy: Jednostodvanáctmilionů 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 112,000.000,- Kč.

Tato výše tržní hodnoty se volí na základě výnosové hodnoty.

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

TRŽNÍ HODNOTA

112 000 000 Kč

slovy: Jednostodvanáctmilionů Kč

Otázka:

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

Odpověď:

Tržní hodnota celkem ve výši 112,000.000,- Kč.

Tato výše tržní hodnoty se volí na základě výnosové hodnoty.

Obvyklé nájemné podnikatelských prostorů je uvedeno ve výpočtu výnosové hodnoty.

Roční obvyklé nájemné se dá považovat ve výši 8,392.356,- Kč, tak jak je uvedeno ve výpočtu výnosové hodnoty.

Toto nájemné plně respektuje obvyklé nájemné v místě a čase a odpovídá ekonomické návratnosti 23 roky (resp. reprodukční hodnotě 191,692.467,- Kč). Jinými slovy: Na nájemném se nastrádá za 23 roky na novou oceňovanou budovu.

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 nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2473-83/22 evidence posudků.

V Kyjově 24.11.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4

