

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 010384 / 2025

označení znalce: 2633 - 02 / 25

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady
se specializací oceňování nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

stanovení (odhad) obvyklé ceny (tržní hodnoty) a zjištěné ceny nemovitých věcí – pozemek st. p. č. 508/6 vč. součásti - budovy č. pop. 911 (občanská vybavenost), pozemek st. p. č. 3386 vč. součásti – budovy bez č.p./č.e. (garáž), pozemek p. p. č. 177/2 vč. příslušenství a pozemek p. p. č. 177/4, Poštovní náměstí, katastrální území Aš, obec Aš, okres Cheb, Karlovarský kraj

Zadavatel:

Česká pošta, s.p.

Politických vězňů 909/4

225 99 Praha 1

objednávka č. 4710126919 ze dne 31. 10. 2024

Znalec:

Ing. Milan Machovec

Úvalská 612/18

360 01 Karlovy Vary

Počet stran: 44 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22. 1. 2025

Vyhotoveno: V Karlových Varech, dne 4. 2. 2025

Obsah

<u>1.</u>	<u>ZADÁNÍ</u>	
1.1.	Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	3
1.2.	Účel znaleckého posudku	3
1.3.	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	3
1.4.	Prohlídka	3
<u>2.</u>	<u>VÝČET PODKLADŮ</u>	
2.1.	Popis postupu znalce při výběru zdroje dat	4
2.2.	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.3.	Věrohodnost zdroje dat	5
2.4.	Základní pojmy a metody ocenění	6
<u>3.</u>	<u>NÁLEZ</u>	
3.1.	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	7
3.2.	Popis postupu při zpracování dat	7
3.3.	Výčet sebraných či vytvořených dat	8
3.4.	Přehled oceňovaných nemovitých věcí	8
<u>4.</u>	<u>ZNALCKÝ POSUDEK</u>	
4.1.	Popis postupu při analýze dat	12
4.2.	Ocenění tržní hodnotou	12
4.3.	Ocenění cenou zjištěnou	28
4.4.	Výsledky analýzy dat	40
<u>5.</u>	<u>ODŮVODNĚNÍ</u>	
5.1.	Interpretace výsledků analýzy	41
5.2.	Kontrola postupu	41
<u>6.</u>	<u>ZÁVĚR</u>	
6.1.	Citace zadané odborné otázky	42
6.2.	Odpověď	43
6.3.	Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost	43
	SEZNAM PŘÍLOH	44
	Odměna nebo náhrada nákladů	44
	ZNALCKÁ DOLOŽKA	44

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek vypracován na základě objednávky číslo č. 4710126919 ze dne 31. 10. 2024, podle které je úkolem znalce:

Aktualizace znaleckého posudku č. 2505 – 64 / 22 a to tak, že:

- a) Stanovení aktuální zjištěné ceny podle cenového předpisu a obvyklé/tržní ceny v místě a čase nemovitých věcí - pozemek st. p. č. 508/6 vč. součásti - budovy č. pop. 911 (občanská vybavenost), pozemek st. p. č. 3386 vč. součásti – budovy bez č.p./č.e. (garáž) a pozemek p. p. č. 177/2, obec Aš, katastrální území Aš, vedené u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.
- b) Stanovení aktuální zjištěné ceny podle cenového předpisu a obvyklé/tržní ceny v místě a čase nemovitých věcí - pozemku p. p. č. 177/4, obec Aš, katastrální území Aš, vedené u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

Poznámka

- znalecký posudek navazuje (aktualizuje) předcházející znalecký posudek č. 2505 – 64 / 22 ze dne 15. 10. 2022

- vypracovaný znalecký posudek bude podkladem pro prodej

- nemovité věci jsou v dílčím rozsahu pronajaty – dvě místnosti (nebytové prostory) ve 3.nadzemním podlaží (nájemce CETIN a.s.) na dobu neurčitou a byt ve 3.nadzemním podlaží na dobu určitou (do 30. 9. 2025, nájemce pan Emil Gura)

- v rámci znaleckého posudku bude stanovení výše obvyklého nájemného v místě a čase (zadání v předcházejícím znaleckém posudku)

1.2. Účel znaleckého posudku

pro nemovité věci stanovit cenu obvyklou a cenu zjištěnou podle cenového předpisu

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

nejsou

1.4. Prohlídka

prohlídka byla znalcem provedena dne 31. 10. 2024 č. pořízení fotografické dokumentace za účasti zástupce zadavatele p. Mgr. Němce a dne 22. 1. 2025

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdroje dat

pro vypracování znaleckého posudku využity zejména podklady z katastru nemovitostí, územní plán, informace o obchodovaných porovnávaných nemovitých věcech vč. dosažených kupních cen, popř. reálné nabídky porovnatelných nemovitých věcí, stavebně právní doklady k nemovitým věcem se využijí v případě, že jsou k dispozici

dále se využijí závazné právní předpisy pro oceňování nemovitostí a doporučené metodické postupy

v případě poskytnutí dalších podkladů zadavatelem jsou tyto vyhodnoceny a využity pro vypracování znaleckého posudku

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 2.2.1 objednávka č. 4710126919 ze dne 31. 10. 2024 – objednatel Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1
- 2.2.2 výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Aš, list vlastnictví č. 55, vyhotovený dálkovým přístupem, ČÚZK – SCD, dne 14. 10. 2024
- 2.2.3 kopie katastrální mapy pro dotčenou část k. ú. Aš vyhotovená nahlížením na www.cuzk.cz a platná ke dni 4. 2. 2025
- 2.2.4 výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Aš, list vlastnictví č. 55, vyhotovený dálkovým přístupem, ČÚZK – SCD, dne 7. 10. 2022
- 2.2.5 kopie katastrální mapy pro dotčenou část k. ú. Aš vyhotovená nahlížením na www.cuzk.cz a platná ke dni 4. 10. 2022
- 2.2.6 ortofotomapa (kopie katastrální mapy) pro dotčenou část k. ú. Aš vyhotovená nahlížením na www.cuzk.cz dne 4. 10. 2022
- 2.2.7 výsledky místního šetření ze dne 4. 10. 2022 vč. fotografické dokumentace pořízené znalcem za účasti zástupce objednatele p. Ing. Míky
- 2.2.8 územní plán města Aš (zveřejněný na www.muas.cz)
- 2.2.9 zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění (v dalším textu zákon)
- 2.2.10 vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, 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., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. (v dalším textu vyhláška)
- 2.2.11 literatura:
Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák
Úřední oceňování majetku 2023
vydavatel CERM – akademické nakladatelství, s.r.o. Brno, leden 2023
- 2.2.12 oceňovací program NEMEXPRESS AC

- 2.2.13 informační katalog pro oceňovanou nemovitostí vypracovaný zadavatelem
- 2.2.14 schema jednotlivých podlaží budovy č. pop. 911 v Aši předané zadavatelem
- 2.2.15 sestava – přehled místností v budově č. pop. 911 v Aši předaná zadavatelem
- 2.2.16 smlouva o nájmu bytu č. 2018/12809 mezi pronajímatelem Česká pošta, s.p. a nájemcem panem Emilem Gurou ze dne 30. 8. 2018 ve znění dodatků č. 1, 2, 3, 4 a 5
- 2.2.17 nájemní smlouva pro nebytové prostory č. 0399561019/2006 mezi pronajímatelem Česká pošta, s.p. a nájemcem CETIN ca.s. (dříve ČESKÝ TELECOM, a.s.) ze dne 20. 6. 2006
- 2.2.18 sestava vyhotovená Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary dne 3. 1. 2022 – Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení v roce 2020 a 2021 v k. ú. Aš (pod č. PU – 17/2022-403)
- 2.2.19 sestava vyhotovená Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary dne 12. 10. 2022 – Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení v roce 2021 a 2022 dosud v k. ú. Aš (pod č. PU - 2231/2022-403)
- 2.2.20 informace zástupců zadavatele k oceňované nemovitosti
- 2.2.21 informace o pozemku p. p. č. 177/1 v k. ú. Aš vyhotovená nahlížením do KN (www.cuzk.cz)
- 2.2.22 znalecký posudek č. 2505 - 64 / 22 ze dne 15. 10. 2022 vypracovaný Milanem Machovcem
- 2.2.23 ortofotomapa (kopie katastrální mapy) pro dotčenou část k. ú. Aš vyhotovená nahlížením na www.cuzk.cz dne 4. 2. 2025
- 2.2.24 sestava vyhotovená Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary dne 2. 2. 2024 – Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení v roce 2022 a 2023 v k. ú. Aš (pod č. PU – 325/2024-403)
- 2.2.25 sestava vyhotovená Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary dne 18. 12. 2024 – Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení v roce 2023 a 2024 v k. ú. Aš (pod č. PU – 2362/2024-403)
- 2.2.26 výsledky místního šetření ze dne 31. 10. 2024 vč. fotografické dokumentace pořízené znalcem za účasti zástupce objednatele p. Mgr. Němce a dne 22. 1. 2025
- 2.2.27 geometrický plán č. 4679-102/2023 pro rozdělení pozemků vyhotovený Hanou Kulhavou a odsouhlasený katastrálním úřadem pod číslem PGP-1583/2023-402
- 2.2.28 evidenční listy ke smlouvě o nájmu uvedené výše pod 2.2.16
- 2.2.29 evidenční listy ke smlouvě o nájmu uvedené výše pod 2.2.17

2.3. Věrohodnost zdroje dat

výše uvedené zdroje dat (a doložená data) jsou věrohodné pro vypracování znaleckého posudku

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Metodika stanovení (odhadu) obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Ocenění má být provedeno na základě zadání zadavatele obvyklou cenou (příp. tržní hodnotou). Úkolem je ocenit nemovité věci – dva pozemky vč. součástí – budov a dva pozemky.

Novelizace oceňovacích předpisů (viz 2.2.9 a 2.2.10 znaleckého posudku) zavedla od 1. 1. 2021 kromě stanovení obvyklé ceny způsob ocenění tržní hodnotou.

Ocenění se provede obvyklou cenou (tj. odhad obvyklé ceny), případně tržní hodnotou, pro stav ke dni vypracování znaleckého posudku, resp. ke dni místního šetření. Pro odhad obvyklé ceny (případně tržní hodnoty) nemovitých věcí je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda technického ohodnocení - věcná (nákladová) hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitých věcí vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitých věcí.

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění stanoví:

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. v platném znění mj. stanoví:

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Znění § 1a, odst. 2 stanoví, co zahrnuje postup určení obvyklé ceny.

Určení tržní hodnoty - 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. 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, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. To se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Základní pojmy:

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku (z hlediska velikosti, stavu, polohy a vybavení nemovité věci apod.) 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, obchodního či jiného vztahu mezi prodávajícím a kupujícím a vlivu zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, přechodné zhoršení životního prostředí, poruchy v zásobování přechodného rázu, důsledky přírodních a jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumí zejména poměry majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, vyplývající z osobního vztahu k tomuto majetku, případně lokalitě, kde se tento majetek nachází.

Metodický postup pro stanovení zjištěné ceny:

Ocenění nemovitých věcí zjištěnou (administrativní, vyhláskovou) cenou se provede podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku 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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. (dále vyhlášky).

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

v návaznosti na část 2.1. znaleckého posudku se využijí získané informace a zjištěné skutečnosti z doložených či využitých podkladů v souladu s naplněním metodických postupů pro ocenění nemovitých věcí, pro vyhotovení znaleckého posudku se mj. shromáždí cenové informace pro obchodované nemovité věci za účelem jejich vyhodnocení a provedení porovnávací hodnoty (z archívu znalce či z katastru nemovitostí)

3.2. Popis postupu při zpracování dat

- prověření a analýza dostupných podkladů, informací znalce a sdělení zadavatele
- sestavení poznatků z místního šetření
- sestavení informací a skutečností souvisejících s oceňovanými věcmi (stav v katastru nemovitostí, místopis, právní stav, územní plán, stavebně právní doklady apod.)

- sestavení přehledu dostupných cenových informací na základě prodejů porovnatelných nemovitých věcí

na základě doložených podkladů budou zjištěné skutečnosti, údaje a data využity pro naplnění metodického postupu odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) a výpočtu zjištěné ceny dle dotčených částí oceňovacích předpisů (zákona a vyhlášky), tj. zejména budou stanoveny popis a stav stavby a pozemků, zastavěná plocha a obestavěný prostor stavby, dále zjištěna výměra pozemků, místopis, stav realitního trhu a vyhodnoceny cenové informace

3.3. Přehled oceňovaných nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci:

(zapsané na LV č. 55)

- hlavní stavby
 - budova občanské vybavenosti č. pop. 911 (na pozemku st. p. č. 508/6)
budova je součástí pozemku
 - budova – garáž bez č.p./č.e. (na pozemku st. p. č. 3386)
budova je součástí pozemku
- pozemky
 - stavební parcela č. 508/6
 - stavební parcela č. 3386
 - pozemková parcela č. 177/2
 - pozemková parcela č. 177/4
- venkovní úpravy - oplocení, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí

v katastrálním území Aš, obec Aš

3.4. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: a. pozemek st. p. č. 508/6 vč. součásti - budovy občanské vybavenosti č. pop. 911, pozemek st. p. č. 3386 vč. součásti - budovy garáže bez č.p./č.e.,
pozemek p. p. č. 177/2
b. pozemek p. p. č. 177/4

Adresa předmětu ocenění: Poštovní náměstí č. pop. 911
352 01 Aš
Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Aš
Katastrální území: Aš
List vlastnictví: 55
Počet obyvatel: 12 783

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnictví oceňovaných nemovitých věcí ke dni ocenění:

Česká republika

právo hospodařit s majetkem státu:

Česká pošta, státní podnik

Dokumentace a skutečnost

- předmětem ocenění jsou nemovité věci v k. ú. Aš a obci Aš dle zadání zadavatele
- k vypracování znaleckého posudku byly doloženy či zajištěny podklady z katastrálního úřadu, dílčí projektová dokumentace a nájemní smlouvy (viz 2.2. znaleckého posudku)
- pro vypracování znaleckého posudku nebyly doloženy doklady k právnímu stavu nemovitostí
- v katastru nemovitostí oceňovaná hlavní stavba (budova č. pop. 911) zapsána se způsobem využití – občanská vybavenost.
- při místním šetření bylo zjištěno, že budova č. pop. 911 je dlouhodobě využívána Českou poštou, s.p. (zejména jako provozovna pošty). Stavba není ke dni ocenění užívána v nadpolovičním rozsahu prostor.
- na základě uvedeného se konstatuje, že se jedná o objekt občanské vybavenosti, skutečné poslední užívání nemovitosti souhlasí s jejím právním stavem vedeným v katastru nemovitostí
- obdobné platí pro budovu bez č.p./č.e. (součást pozemku st. p. č. 3386), jedná se o garáž se stáními pro osobní auta
- pozemek p. p. č. 177/4 je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha se způsobem využití – ostatní komunikace, skutečné užití zjištěné při místním šetření odpovídá právnímu stavu vedenému v katastru nemovitostí
- v návaznosti na část 2.4. znaleckého posudku se konstatuje, že ocenění obvyklou cenou se neprovede, nelze provést porovnání se stejnými obchodovanými nemovitými věcmi, popřípadě obdobnými, neboť s těmito typy se běžně neobchoduje a aktuálně nejsou k dispozici obchodní případy s nimi, které by bylo možné využít pro porovnání (v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb. v platném znění)
- na základě uvedeného se ocenění provede tržní hodnotou

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí použita kombinace metod: věcné, výnosové a porovnávací.

Věcná hodnota je pro odhad ceny méně významná, základní vypovídací schopnost mají porovnávací a výnosová hodnota. Výnosová hodnota se v zadaném ocenění využije. Daný typ nemovitých věcí (příp. podobných), resp. jednotlivých typů prostor v budově, se v regionu běžně pronajímá. Porovnávací hodnota se využije odvozením (odborným odhadem) z realizovaných a případně nabídkových cen porovnatelných a zejména částečně porovnatelných nemovitých věcí obchodovaných či nabízených v rámci města Aš. Pro výsledné ocenění má největší váhu porovnávací metoda, dále výnosová metoda, která ověří výnosnost nemovitosti.

- ocenění zjištěnou cenou se vzhledem k zadání znaleckého posudku a závaznému postupu ocenění dle vyhlášky provede - podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, 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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Místopis a celkový popis nemovité věci

Město Aš je významným městem regionu severní části okresu Cheb. Nachází se v těsné blízkosti hranic se Spolkovou republikou Německo, u Aše bývalý hraniční přechod do Selbu. Počet obyvatel činí přibližně 12 800. V místě široká infrastruktura, autobusová MHD, autobusové zastávky veřejné okresní

dopravy a železniční nádraží. Ve městě široká obchodní síť (vč. supermarketů Billa, Penny, Lidl a Tesco) a služby, školy (základní, gymnázium, zvláštní a umělecká), mateřské školy, zdravotnické zařízení (poliklinika), krytý bazén, kino a další.

Oceňované nemovitě věci se nacházejí v centru města na Poštovním náměstí, poloha v severní části centra, severně od Masarykova náměstí a východně od ulice Hlavní, průjezdná komunikace centrem (městem).

Předmět ocenění tvoří objekt občanské vybavenosti (pošta) s pozemky a příslušenstvím umístěný na severozápadním okraji Poštovního náměstí (současně mezi ulicemi Karlova a Moravská). Jedná se o umístění v zóně smíšené zástavby. Okolní zástavbu tvoří bytové domy, objekt Muzea Ašska, městský úřad, supermarkety Penny a Billa, čerpací stanice pohonných hmot. Parkování před oceňovanou budovou na veřejném parkovišti a dále je možné na vlastních pozemcích (či ve vlastní garáži). Zastávky autobusu na Hlavní ulici ve vzdálenosti do cca 150 m.

Nemovitost umístěna v rovinném až velmi mírně svažitém terénu s orientací na severozápad, napojení na kompletní inženýrské sítě, zpevněná přístupová komunikace. Pozemky nemovitosti ve tvaru přibližně obdélníkovém, zastavěné plochy budovami č. pop. 911 a bez č.p./č.e. a přilehlé volné plochy okolo budovy č. pop. 911, v části zpevněné. Oplocené jsou pozemky st. p. č. 508/6 a st. p. č. 3386 (vč. budov). Pozemek p. p. č. 177/2 je zejména před jihovýchodním průčelím budovy č. pop. 911 (na st. p. č. 508/6), neoplocený, navazuje na volné pozemky Poštovního náměstí, slouží jako veřejné prostranství a pro příchod do budovy pošty (č. pop. 911). Pozemek p. p. č. 177/4 u jihozápadního rohu budovy č. pop. 911 a je částí místní komunikace. Celkově viz kopie katastrální mapy v příloze znaleckého posudku.

Oceňovaná nemovitost dlouhodobě slouží jako pošta (objekt občanské vybavenosti). Dispozičně je budova č. pop. 911 řešena jako provozovna pošty v přízemí (vč. zázemí), v suterénu jsou sklepní místnosti (téměř nevyužívané), ve 2. a 3.nadzemním podlaží jsou kanceláře a sociální zázemí, ve 3.NP a podkroví je vždy jeden byt. Ke dni ocenění je běžně využíváno přízemí (provozovna České pošty, s.p.), dále částečně kanceláře ve 2.nadzemním podlaží (užívá Česká pošta, s.p.), byt a tři kanceláře ve 3.nadzemním podlaží (2* CETIN a.s. a 1* Česká pošta, s.p.) a sklad v podkroví (4.nadzemním podlaží - využívá Česká pošta, s.p.). Převážná část prostor 2. a 3.nadzemního podlaží a podkroví není užívána (jsou temperované, tím nedochází ke zhoršování jejich stavebnětechnického stavu).

Popis nemovitých věcí

4.2.2.1 budova občanské vybavenosti č. pop. 911 (součást pozemku st. p. č. 508/6)

Popis:

na pozemku st. p. č. 508/6, volně stojící budova, podsklepená, s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími, podkrovím a půdou, zastavěná plocha přízemí ve tvaru přibližně obdélníkovém základové pasy bez funkční izolace, svislé konstrukce zděné cihelné, tl. obvodového zdiva přev. 450 mm, stropy dřevěné trámové s rovným podhledem a částečně klenbové (v suterénu), střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina tašková pálená, klempířské konstrukce z plechu pozinkovaného, fasáda - vápenné omítky s nátěrem, schodiště kamenné, z přízemí do 2.NP s keramickou dlažbou, vnitřní povrchy stěn a stropů - vápenné omítky hladké či štukové, část. keramické obklady, vytápění ústřední plynové (v budově kotelna), ocelové rozvody, otopná desková tělesa (poznámka – v obou bytech plynové etážové topení s vlastními kotli), ohřev vody v elektrických bojlerech, okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné s nátěrem, ocelové zárubně, část. náplňové dveře, podlahy - keramická dlažba, PVC, prkenné, v suterénu betonová mazanina, v budově není osobní výtah, pouze nákladní spojující 1. a 2.nadzemní podlaží, standardní vybavení kuchyněk a sociálních zařízení (sprchové kouty, umyvadla, WC mísy, vany)

Dispozice a přehled prostor:

- vstup do budovy uličním průčelím (z Poštovního náměstí), dále zadním průčelím ze dvora (z pozemku st. p. č. 508/6)
- převážně nebytové prostory a dva byty (3+1 a 4+1)
- 1.PP - schodiště, chodby, sklepní prostory (9 místností)
- 1.NP – prostory chodeb a schodiště, provozovna pošty - hala pro veřejnost, prostory přepážek, zázemí vč. sociálního (celkem 20 místností)
- 2.NP - chodby (se schodištěm), kanceláře (10 místností), sociální a další zázemí (13 místností)
- 3.NP - chodby (se schodištěm), kanceláře (11 místností), sociální zázemí (umývárna a WC), byt 3+1 vč. soc. zařízení
- podkroví - chodba se schodištěm, kanceláře či sklady (10 místností), sociální zázemí, byt 4+1 vč. soc. zařízení, kotelna

Stáří:

budova z roku 1900, stáří ke dni ocenění uvažováno 125 roků (dle podkladu zadavatele pod 2.2.13 znaleckého posudku)

Technický stav:

- celkově dobrý technický stav
- zjištěné vady – vlhkost zdiva a povrchy v suterénu, dílčí narušení fasády, část prostor ve 3.NP a podkroví (okna, instalace, podlahy – nelze aktuálně užívat)
- v dřívějším období provedena částečná rekonstrukce budovy – fasáda, částečně rozvody ZTI (zejména v suterénu), celkově prostory v 1. NP a 2.NP (elektroinstalace, podlahy, dveře, sanita, vybavení kuchyněk)

Opotřebení:

vzhledem ke konstrukčnímu provedení, stáří a současnému stavu objektu, provedené dřívější částečné rekonstrukci opotřebení stanoveno lineární metodou, celková životnost stavby uvažována na základě konstrukčního provedení v délce 200 roků

4.2.2.2 budova garáže bez č.p./č.e. (součást pozemku st. p. č. 3386)

Popis:

na pozemku st. p. č. 3386, volně stojící budova, nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím, zastavěná plocha přízemí ve tvaru obdélníkovém

základové pasy s funkční izolací, svislé konstrukce zděné cihelné, tl. obvodového zdiva přev. 300 mm, stropy s rovným podhledem, střecha pultová, krov dřevěný, střešní krytina plechová z plechu pozinkovaného, klempířské konstrukce (žlab, svod a oplechování střechy) z plechu pozinkovaného, fasáda - vápenné omítky s nátěrem, vrata plechová výklopná bez zateplení, vnitřní povrchy - vápenné omítky hladké, podlaha – betonová mazanina, okno ze skleněných tvárnic, elektroinstalace, jiné konstrukce a vybavení nejsou

Dispozice a přehled prostor:

- vjezdy do garáže z jihovýchodu třemi vraty (ze dvora na st. p. č. 508/6)
- garáž tvoří jedna místnost se třemi stáními pro osobní vozy

Stáří:

budova z roku 1993, stáří ke dni ocenění uvažováno 32 roků (dle podkladu zadavatele pod 2.2.13 znaleckého posudku)

Technický stav:

- celkově dobrý až částečně velmi dobrý technický stav
- zjištěné vady – částečně fasáda
- rekonstrukce neprováděny

Opotřebení:

vzhledem ke konstrukčnímu provedení, stáří a současnému stavu objektu, provedené dřívější částečné rekonstrukci opotřebení stanoveno lineární metodou, celková životnost stavby uvažována na základě konstrukčního provedení v délce 100 roků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

- vyhodnocení poznatků z místního šetření
- vyhodnocení informací a skutečností souvisejících s oceňovanými věcmi (stav v katastru nemovitostí, místopis, právní stav, územní plán, stavebně právní doklady, popis nemovitých věcí apod.)
- vyhodnocení přehledu dostupných cenových informací na základě prodejů porovnatelných a částečně porovnatelných nemovitých věcí
- využití získaných dat a jejich analýzy pro ocenění nemovitých věcí v souladu s metodikou pro jejich ocenění

Pro analýzu dat byla použita zejména porovnávací metoda na základě odborného odhadu. Byly vyhodnoceny a zohledněny jednotlivé cenotvorné prvky.

4.2. Ocenění tržní hodnotou

4.2.1 Rozhodující skutečnosti vztahující se k odhadu tržní hodnoty

4.2.1.1 Územní plán

Město Aš má platný územní plán.

Zastupitelstvo města Aš vydalo usnesením č. 394 ze dne 17.12.2008 Územní plán města Aš v souladu s § 6 odst. 5) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 171 zákona č.500/2004 Sb. správní řád, formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 6.1.2009.

Možné funkční využití oceňované nemovitosti řešeno v rámci územního plánu.

Dle platného územního plánu je předpokládáno využití pozemků:

oceňované nemovité věci v území města s funkčním využitím – plochy obytné smíšené S (SC – bydlení smíšené v centrální zóně)

SC BYDLENÍ SMÍŠENÉ V CENTRÁLNÍ ZÓNĚ

Obsah: Území občanské vybavenosti městského a regionálního významu s významným podílem bydlení.

OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- % zastavění a % zeleně určí Stavební úřad a úřad územního plánování MěÚ Aš s ohledem na konkrétní lokalitu
- podlažnost 4. - 6. NP, resp. ve stabilizovaných plochách přizpůsobit charakteru území, v přestavbových plochách, resp. dle kapitoly C

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- budovy obytné vícepodlažní
- stavby veřejného charakteru definované pro funkční plochy OV – občanské vybavení veřejného charakteru (pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, veřejnou správu, kulturu, ochranu veřejného pořádku atp.)
- stavby pro obchodní účely městského charakteru (vícepodlažní obchodní domy)
- stavby pro ubytování do 50 lůžek (penziony, ubytovny, hotely)
- stavby pro církevní účely (kostely, kaple, modlitebny)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- budovy obytné nízkopodlažní
- stavby pro administrativu
- plochy pro konání trhů
- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny, kadeřnictví, opravny spotřebního zboží atp.)
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím
 - zařízení pro obchodní účely (prodejny s celkovou zastavěnou plochou do 400 m²)
 - zařízení veřejného stravování (bufety, občerstvení, jídelny, restaurace, kluby)
 - zařízení sportovní (fit centra, sauny)
- veřejné WC
- parkovací a odstavné plochy pro potřebu lokality
- veřejná prostranství
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- u provozoven, povolených do roku 2018 včetně, jejichž funkční využití neodpovídá výše uvedenému funkčnímu využití plochy, lze povolovat provádění rekonstrukcí a oprav pouze v případě, že stávající provozovna nemá negativní vliv na okolní prostředí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Vyhodnocení územního plánu ve vztahu k oceňovaným nemovitým věcem a ocenění:

oceňované nemovité věci užívány v souladu s územním plánem

4.2.1.2 Omezení vlastnického práva

Dle výpisu z katastru nemovitostí a zjištění při místním šetření se k oceňovaným nemovitým věcem váže omezení vlastnického práva – věcné břemeno chůze a jízdy za účelem zřízení a provozování plynárenského zařízení, jeho rekonstrukce a opravy k pozemkům st. p. č. 508/6 a p. p. č. 177/2 ve prospěch Gas Net, s.r.o. Věcné břemeno snižuje tržní hodnotu minimálně. Jiné omezení vlastnického práva nezjištěno.

4.2.1.3 Přístup a příjezd k nemovitosti

z veřejné komunikace na pozemku p. p. č. 177/1 (ostatní plocha se způsobem využití – ostatní komunikace) ve vlastnictví Města Aš, oceňované nemovité věci mají právně zajištěný přístup a příjezd

4.2.2 Věcná hodnota staveb

4.2.2.1 budova občanské vybavenosti č. pop. 911 (součást pozemku st. p. č. 508/6)

Výpočet věcné hodnoty budovy

s využitím vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění a oceňovacího programu NEMEXPRESS AC (bez použití koeficientu pp, výpočet nákladové ceny – věcné hodnoty)

viz část 4.3. znaleckého posudku

4.2.2.2 budova garáže bez č.p./č.e. (součást pozemku st. p. č. 3386)

Výpočet věcné hodnoty budovy

s využitím vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění a oceňovacího programu NEMEXPRESS AC (bez použití koeficientu pp, výpočet nákladové ceny – věcné hodnoty)

viz část 4.3. znaleckého posudku

4.2.2.3 Rekapitulace věcné hodnoty budovy

Budova	Reprodukční cena (Kč)	Věcná hodnota (Kč)
budova občanské vybavenosti č. pop. 911	61 240 065	22 965 024
budova garáže bez č.p./č.e.	1 439 742	979 024
<i>celkem</i>	<i>62 679 807</i>	<i>23 944 048</i>
<i>celkem po zaokrouhlení</i>	<i>62 679 800</i>	<i>23 944 000</i>

4.2.3 Cena pozemků

4.2.3.1 Přehled pozemků dle výpisu z katastru nemovitostí

- stavební pozemek č. 508/6	o výměře 1 301 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
- stavební pozemek č. 3386	o výměře 70 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
- pozemková parcela č. 177/2	o výměře 328 m ²	ostatní plocha (způsob využití–ostatní komunikace)
celkem	1 699 m ²	

- pozemková parcela č. 177/4 o výměře 138 m² ostatní plocha (způsob využití–ostatní komunikace)

v katastrálním území Aš

Obec nemá schválenou cenovou mapu pozemků. Pozemky situovány v rovinném či velmi mírně svažitém terénu, s orientací na severozápad, v rámci centra města Aš na Poštovním náměstí, napojení na kompletní inženýrské sítě.

4.2.3.2 Zdůvodnění ocenění pozemků

trh se stavebními pozemky pro provozní budovy či malé areály (případně bytové domy) v Aši a blízkém okolí je omezený (prakticky v rámci celého okresu Cheb), s těmito pozemky (stavebními pozemky) se běžně v rámci okresu neobchoduje či velmi minimálně, v nabídce jsou v nízkém počtu, nelze tedy provést přímé porovnání pro ocenění zadaných pozemků

ocenění je možné na základě porovnávací hodnoty odvozené odborným odhadem z cen stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů v Aši a okolí, jedná se o stavební pozemky, které se (převážně) běžně nabízejí a obchodují, minimálně z nabídkových cen pro provozní nemovitosti, ceny se pohybují na úrovni do přibližně 1 400 či 1 500 Kč/m² (o výměrách do cca 1 000 m² a plně zainvestované)

Na základě uvedených skutečností je možné cenu 1 500 Kč/m² považovat za výchozí pro ocenění zadaných pozemků, které se nacházejí v centru města a slouží pro objekt občanské vybavenosti. Ceny stavebních pozemků pro bytové domy, provozní nemovitosti či objekty občanské vybavenosti (zejména v centru) je vhodné uvažovat o cca 15 % až 20 % výše, v našem případě přibližně 1 700 Kč/m² (cena je stanovena rovněž s ohledem na výměru pozemků). Pro pozemek p. p. č. 177/4, který bude obchodován samostatně jako dílčí část komunikace u oceňované budovy č. pop. 911, je možné uvažovat porovnávací hodnotu na úrovni cca 25 % porovnávací hodnoty výše uvedené pro stavební pozemky.

Závěr porovnávací hodnoty

Na základě uvedeného částečného porovnání s výše uvedenými nemovitými věcmi (pozemky připravenými pro výstavbu rodinných domů) a na základě uvedených skutečností s přihlédnutím k druhu, stavu a výměře oceňovaných pozemků a jejich poloze při využití odborného odhadu **porovnávací hodnota činí:**

a. pozemky st. p. č. 508/6, st. p. č. 3386 a p. p. č. 177/2

1 700 Kč/m²

b. pozemek p. p. č. 177/4

450 Kč/m²

4.2.3.3 Výpočet ceny pozemků

stavební pozemek č. 508/6

$$1\,301\,\text{m}^2 * 1\,700\,\text{Kč/m}^2 = 2\,211\,700\,\text{Kč}$$

stavební pozemek č. 3386

$$70\,\text{m}^2 * 1\,700\,\text{Kč/m}^2 = 119\,000\,\text{Kč}$$

pozemková parcela č. 177/2

$$328\,\text{m}^2 * 1\,700\,\text{Kč/m}^2 = 557\,600\,\text{Kč}$$

pozemková parcela č. 177/4
 $138 \text{ m}^2 * 450 \text{ Kč/m}^2 = 62\,100 \text{ Kč}$

4.2.3.4 Rekapitulace ceny pozemků

stavební pozemek č. 508/6	2 211 700 Kč
stavební pozemek č. 3386	119 000 Kč
pozemek č. 177/2	557 600 Kč
<i>celkem</i>	<i>2 888 300 Kč</i>
<i>celkem (po zaokrouhlení)</i>	<i>2 890 000 Kč</i>

pozemek č. 177/4	62 100 Kč
<i>celkem</i>	<i>62 100 Kč</i>
<i>celkem (po zaokrouhlení)</i>	<i>60 000 Kč</i>

4.2.4 Výnosová hodnota

4.2.4.1 Úvod

Účelem této části posudku je výpočet výnosové hodnoty oceňovaných nemovitých věcí na základě jejich pronájmu). Stanovení výnosové hodnoty vychází z výnosu – dosažitelného obvyklého nájemného v daném místě a čase (z jednotlivých podlahových ploch budovy a případně pronajímatelných částí pozemků – zpevněných ploch, parkovacích míst apod.) a nákladů spojených se získáním předmětného výnosu (tj. pojištění nemovitostí, daň z nemovitostí, náklady na správu, náklady na opravy a odpisy). Náklady na zajištění služeb a energií spojených s pronájmem nemovitostí se hradí mimo obvyklé nájemné.

Zdrojem příjmů z pronájmu je hlavní stavba - budova č. pop. 911 a budova bez č.p./č.e. se stavebními pozemky č. 508/6 a č. 3386.

Pro výpočet výnosové hodnoty využita metoda prosté výnosové hodnoty, míra kapitalizace stanovena s ohledem na typ a charakter budovy a polohu nemovitých věcí v rámci dotčeného regionu – okresu Cheb, oblasti města Aš. Pro výpočet výnosové hodnoty bude použito modelu nájemného na základě běžně dosažitelného z prostor a ploch oceňovaných nemovitých věcí a údajů o uskutečněných a nabízených pronájmech srovnatelných prostor (ploch) v dotčené oblasti a zejména v Aši. Při stanovení obvyklého nájemného se přihlídně k nájemnému sjednanému za pronajaté části oceňovaných budov.

4.2.4.2 Oceňované budovy, prostory a místnosti pro pronájem, přehled obvyklého nájemného

- hodnocené nemovité věci – budova občanské vybavenosti a budova garáže
- budova je ke dni ocenění běžně užívaná pouze v částečném rozsahu - přízemí (provozovna České pošty, s.p.), dále částečně kanceláře ve 2.nadzemním podlaží (užívá Česká pošta, s.p.), byt a tři kanceláře ve 3.nadzemním podlaží (2* CETIN a.s. a 1* Česká pošta, s.p.) a sklad v podkroví (4.nadzemním podlaží - využívá Česká pošta, s.p.).
- ostatní prostory nejsou užívány – o místnosti v 1.PP není zájem, zbývající místnosti ve 2.NP nejsou pronajaty, neboť se připravuje prodej budovy, zbývající místnosti ve 3.NP a podkroví nejsou pronajaty, neboť jejich technický stav pronájem neumožňuje (je nutná rekonstrukce), byt v podkroví je volný (nepronajatý)

- pro stanovení výnosové hodnoty se využijí pouze pronajaté plochy, užívané plochy a plochy, které je možné užívat (vč. místností sociálních zařízení, šaten a dalších místností zázemí), plochy chodeb se nevyužijí
- dispozice budov uvedena v části 4.2.2.1 a 4.2.2.2 a zejména v podkladu zadavatele pod 2.2.15 znaleckého posudku (zde jsou současně uvedeny podlahové plochy místností a celkem a informace o pronajimatelnosti budov)
- u budov a v jejich blízkosti možnost parkování (na vlastním pozemku – nejedná se o zpevněné plochy a zejména před budovou č. pop. 911 na vlastním a obecním pozemku – zřízeno parkoviště)
- poloha nemovitých věcí – výborná ve městě Aš

prostory pro pronájem či pronajímané v budovách č. pop. 911 a bez č.p./č.e.

budova č. pop. 911

pronajaté prostory

prostor	podlahová plocha v m ²
byt - 3.NP - p. Gura	123,00
dvě kanceláře - 3.NP - CETIN	30,00
<i>celkem</i>	<i>153,00</i>

pronajimatelné prostory (volné či užívané vlastníkem)

prostor	podlahová plocha v m ²
provozovna pošty – 1.NP	372,00
kanceláře a zázemí - 2.NP	307,00
kancelář - 3.NP	12,00
byt - podkroví (4.NP)	116,00
sklad - podkroví (4.NP)	31,00
<i>celkem</i>	<i>838,00</i>

budova bez č.p./č.e.

plocha garáže	64,50 m ²
---------------	----------------------

stanovení obvyklého nájemného

- obdobné a částečně obdobné prostory se v oblasti Aše a okolí pronajímají či nabízejí k pronájmu, obvyklé nájemné za tyto prostory je možné na realitním trhu zjistit
- v současné době nájemné za obdobné vytápěné provozní prostory, jako je provozovna pošty (prostory v přízemí budovy č. pop. 911), se pohybuje zejména v rozpětí 1 000 – 2 000 Kč/m² a rok
- kancelářské prostory se pronajímají za nájemné v rozpětí 800 – 1 200 Kč/m² a rok
- nájemné za byty o větších plochách (nad cca 90 či 100 m² podlahové plochy) v rámci města Aše nelze běžně zjistit, neboť tyto byty se ve městě běžně nepronajímají, obvyklé nájemné se určí odborným odhadem na základě pronájmu částečně porovnatelných bytů v Chebu či Františkových Lázních a dále

sjednaného nájemného za byt 3+1 ve 3.nadzemním podlaží oceňované budovy č. pop. 911, nájemné za byty na úrovni 11 500 až 12 500 Kč/měsíc

na základě uvedeného dosahovaného nájemného je možné odvodit obvyklé nájemné pro oceňované budovy takto:

budova č. pop. 911

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
byt - 3.NP - p. Gura	123,00	1 219,51	12 500,-	150 000,-
dvě kanceláře - 3.NP – CETIN	30,00	1 668,80	4 172,-	50 064,-
Výnosy celkem				200 064,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
provozovna pošty - 1.NP	372,00	1 500,-	46 500,-	558 000,-
kanceláře a zázemí - 2.NP	307,00	1 000,-	25 583,33	307 000,-
kancelář - 3.NP	12,00	1 000,-	1 000,-	12 000,-
byt - podkroví (4.NP)	116,00	1 189,66	11 500,-	138 000,-
sklad - podkroví (4.NP)	31,00	600,-	1 550,-	18 600,-
Výnosy celkem				1 033 600,-

budova bez č.p./č.e.

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
plocha místnosti garáže	64,50	669,77	3 600,-	43 200,-
Výnosy celkem				43 200,-

Celkový výnos z nájemného

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 276 864,- Kč

poznámka:

- nájemné bez plateb za energie a služby spojené s užíváním nebytových prostor či bytu
- budova č. pop. 911 dispozičně řešena tak, že je možný pronájem většímu počtu nájemců (nejlepší varianta)
- výpočet výnosu z nájemného proveden přes jednotlivé prostory výše uvedené – odpovídá pronájmu celých budov (resp. jejich pronajímatelných částí ke dni ocenění)

V souladu s obecnou metodikou oceňování nemovitostí:

Jedná se o budovu občanské vybavenosti většího rozsahu se dvěma byty a garáž malého rozsahu, které umožňují víceúčelové využití, je možný běžný pronájem.

Ztrátu nájemného uvažujeme na úrovni 20 %. Budovy je možné pronajmout jednomu či více nájemcům. V Aši je v současné době omezená až minimální poptávka po pronájmech obdobných nebytových prostor, a to zejména ve vyšších nadzemních podlažích, než je přízemí. Současně není poptávka po prostorách o větší podlahové ploše (jako jsou oceňované v přízemí). Pro stanovení nájemného využít odborný odhad na základě výše nájemného za obdobné (resp. částečně obdobné) prostory v Aši a okolí, případně dalších částech okresu Cheb. Oceňované budovy jsou omezeně užívané, zajistit pronájem volných prostor je obtížné.

Jako náklady na získání výnosu z pronájmu je nutné uvažovat pojištění nemovitostí, daň z nemovitostí, náklady na správu, náklady na opravy a odpisy (nezahrnují se náklady na energie a služby spojené s užíváním pronajatých nemovitostí – na vytápění, TUV, elektro apod. – nájemce je hradí samostatně mimo nájemné).

4.2.4.3 Výpočet výnosové hodnoty

Výnos celkem	1 276 864,- Kč
Ztráta nájemného – obsazenost 80 % pronajímatelných ploch (ztráta ve výši 20 %) :	255 373,- Kč
Hrubý výnos celkem:	1 021 491,- Kč
Roční výdaje celkem:	837 000,- Kč
z toho: daň z nemovitosti:	25 000,- Kč
pojištění:	20 000,- Kč
běžná údržba a amortizace: 1,2 % z repr. ceny	752 000,- Kč
správa:	40 000,- Kč
Čistý výnos za rok celkem:	184 491,- Kč
Uvažovaná míra kapitalizace:	8,00 %
VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM:	2 306 138,- Kč

4.2.4.4 Závěr

výnosová hodnota oceňované nemovitosti činí **2 310 000 Kč**

4.2.5 Porovnávací hodnota

4.2.5.1 Stanovení porovnávací metody

Zhodnocení oceňovaných nemovitostí:

Jedná se o budovu občanské vybavenosti, užívanou jako pošta (Českou poštou, s.p.). Kromě nebytových prostor jsou v budově dva byty (velikosti 3+1 a 4+1). Ke dni ocenění je užívána menší část prostor – celé 1.nadzemní podlaží a část kanceláří ve 2.nadzemním podlaží pro poštu, tři místnosti ve 3.NP (CETIN a.s. a pošta) a byt ve 3.NP (fyzická osoba) a jedna místnost v podkroví (pošta). Budova je postavena tradiční zděnou technologií se sedlovou střechou, ke dni místního šetření v dobrém stavu (po dřívějších částečných opravách a rekonstrukcích), vícepodlažní, s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími, podkrovím a půdou. Vytápění z vlastní plynové kotelny. Zastavěná plocha 1.nadzemního podlaží činí 501 m² a obestavěný prostor 8 761 m³.

K nemovitosti dále patří samostatný objekt garáže (stání pro tři osobní vozy), venkovní úpravy a pozemky. Výměra pozemků činí 1 699 m², z toho zastavěné plochy budovami 572 m². Jedná se o zastavěné plochy budovami č. pop. 911 a bez č.p./č.e. (na pozemku st. p. č. 3386) a volné plochy okolo (pozemek p. p. č. 177/2 užívaný jako veřejné prostranství před budovou č. pop. 911, zbývající plochy u obou budov užívány jako manipulační plochy či dvůr).

Poloha nemovitosti v rámci města výborná – centrum, Poštovní náměstí, v blízkosti Hlavní ulice (průjezdni komunikace centrem a městem). Napojení na kompletní inženýrské sítě, dostatečná výměra vlastních volných pozemků.

Výhody oceňovaných nemovitostí:

- možné víceúčelové využití budovy č. pop. 911 (občanská vybavenost či provozní účely, popř. administrativní využití)
- ucelený malý areál vč. volných pozemků
- k nemovitosti patří samostatná budova garáže (na st. p. č. 3386)
- stav obou budov (nejdou nutné rozsáhlejší rekonstrukce a opravy)
- dostatečné sociální a kancelářské zázemí budovy č. pop. 911
- běžně pronajímatelná budova č. pop. 911 (možnost pronajímání jednotlivých prostor)
- napojení na kompletní inženýrské sítě, zpevněný příjezd a přístup
- dobrá dopravní dostupnost v rámci regionu
- parkování na veřejném i vlastním pozemku
- budovy s pozemky oploceny (kromě p. p. č. 177/2)
- vhodná poloha v rámci města z hlediska užívání nemovitosti
- poloha v rámci Aše

Nevýhody oceňované nemovitosti:

- obtížná obchodovatelnost objektů občanského vybavení, administrativních budov a provozních nemovitostí v regionu (dlouhodobá stagnace trhu, omezená poptávka po daném typu budov v rámci okresu Cheb, v Aši minimální)
- obtížnější možnost pronájmu všech prostor budovy č. pop. 911 (omezená poptávka po kancelářích či prostorech ve vyšších podlažích budov v Aši)
- omezená až minimální poptávka po obdobných nemovitostech a jejich pronájmech
- část nebytových prostor nelze aktuálně užívat (je nutná jejich rekonstrukce), jedná se o část 3.NP a podkroví
- nebytové prostory ve čtyřech podlažích a v budově není výtah
- vlhkost zdiva v suterénu budovy č. pop. 911 (ve větším rozsahu)
- z hlediska polohy v regionu (město Aš) příliš velká budova pro občanskou vybavenost či administrativu
- budova č. pop. 911 morálně již převážně zastaralá
- finanční náklady a omezená vhodnost budovy č. pop. 911 na případné úpravy za účelem změny užívání (např. na rezidenční bydlení)

poznámka

přes četné výhody převažují nevýhody, které mají významný záporný vliv na možnost obchodování a pronajímání celé budovy č. pop. 911 (a tím celé nemovitosti)

Zhodnocení trhu s obdobnými nemovitostmi v dotčené oblasti:

V daném místě a obdobných polohách (tj. na území města Aše a jeho okolí) se obdobné nemovitosti obchodují omezeně, stejně tak v dalších částech okresu Cheb vč. okresního města.

V Aši se přímo porovnatelné nemovitosti v posledním období neobchodovaly či velmi minimálně. Současně se nabízejí k prodeji v omezeném rozsahu. Možnost porovnání zejména s částečně porovnatelnými nemovitostmi (z hlediska typu, rozsahu či charakteru) obchodovanými a popř. nabízenými v dotčeném místě (v Aši či okolí). A to bytovými domy či různými typy komerčních nebytových nemovitostí.

Vzhledem k výše uvedenému zhodnocení nemovitostí při vyjmenovaných výhodách a nevýhodách (které jsou převažující) **je možné předpokládat obtížnou obchodovatelnost oceňovaných budov (a to při omezené či minimální poptávce).**

Cenová hladina obdobných nemovitostí od konce roku 2008 klesala (případně poklesy střídány se stagnacemi). Zcela se obrátil poměr poptávky a nabídky, ta nyní výrazně převažuje, můžeme mluvit o převisu nabídky nad poptávkou. Probíhá minimální počet obchodních případů. Po roce 2017 došlo k mírnému oživení, avšak v dalším období (od roku 2020) opět stagnace či pokles na trhu s dotčeným a obdobnými typy nemovitostí. Tento trend trvá do současné doby, oživení na trhu v daném segmentu nemovitostí nenastalo. Lze předpokládat podobný vývoj minimálně ve střednědobém časovém horizontu.

Pro cenové porovnání (z hlediska polohy) jsou významné obchodní případy v rámci Aše a blízkém okolí. Pro cenové porovnání využity zejména cenové informace katastrálního úřadu o obchodovaných nemovitých věcech a jeden obchodní případ z archivu znalce. Částečné porovnání možné v rámci nabídky komerčních nemovitostí v Aši.

Pro porovnání je možné dle názoru znalce uvést následující obchodní případy a případně nabídky nemovitostí pro zejména částečné porovnání, jedná se o vybrané případy ze širší nabídky dalších obdobných či z části obdobných nemovitostí (vč. cenové relace). Uvedeny obchodní případy za období roků 2020 až 2024. Zásadně významné jsou obchodní případy přibližně od začátku roku 2023.

Obchodované nemovité věci v rámci města Aš

v rámci města Aš byly obchodovány mj. tyto nemovité věci:

Dle informací znalce je možné uvést následující jednotlivé obchodní případy s bytovými domy, objekty občanské vybavenosti a provozními nemovitostmi. Pro částečné cenové porovnání využity kromě jednoho obchodního případu (budova č. pop. 246) zejména informace o ceně nemovitých věcí na základě cenových informací katastrálního úřadu o obchodovaných nemovitých věcech. Vzhledem k nízkému počtu obchodovaných případů využity cenové informace za poslední více než dva roky:

V posledním období v Aši obchodována budova:

bytový dům č. pop. 246, pozemky st. p. č. 472/4, st. p. č. 474/2, st. p. č. 474/3 a st. p. č. 474/4, ulice Hlavní, k. ú. Aš, obec Aš

v 08/2022 obchodovány za kupní cenu 3 500 000 Kč (spis. značka katastrálního úřadu V-4936/2022-402), prodej proběhl přes realitní kancelář, kupní cena nižší, než je obvyklá cena, v 05/2021 nemovitost obchodována za 3 250 000 Kč (spis. značka katastrálního úřadu V-2960/2021-402), před podpisem kupní smlouvy v 08/2022 činila poslední nabídková cena (a současně sdělená jako kupní cena) 5 490 000 Kč

Jedná se o zděný bytový dům s nebytovým prostorem v přízemí (tradiční zděná výstavba), který nebyl ke dni prodeje běžně užíván. V převážném rozsahu byl ve stavu započaté celkové rekonstrukce, ve fázi hrubé stavby vč. zastřešení, krytiny a oken (částečně dříve vyměněných), v části prostor domu již bez vnitřních omítek. Jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží, podkroví a půda. Zastavěná plocha činí 350 m². Obestavěný prostor 4 920 m³. Vytápění chybělo. Objekt byl dříve využíván víceúčelově, ke dni prodeje kromě přízemí nebylo možné identifikovat dřívější dispozici (vč. jednotlivých bytů). Dům vyžadoval provést (dokončit) celkovou rekonstrukci. Napojení na kompletní inženýrské sítě vč. plynu. Zpevněná přístupová komunikace Výměra pozemků činí 607 m². Za domem dvůr se třemi vedlejšími stavbami, jedna z nich propojena s bytovým domem (rozšiřuje jeho užívání). Další příslušenství tvoří venkovní úpravy (v základním rozsahu).

Poloha nemovitých věcí je v rámci obce velmi dobrá až výborná - v centru města, ulice Hlavní (hlavní obchodní třída a průjezdná komunikace dotčenou částí města), nemovitost zezadu přístupná z ulice Karlova.

Obchodované nemovité věci v rámci města Aš během roku 2020, 2021, 2022, 2023 a 2024 – na základě cenových informací katastrálního úřadu:

Na základě údajů v katastru nemovitostí byly vybrány bytové domy a komerční nemovitosti v Aši, které byly obchodovány ve výše uvedeném období, a je možné minimálně částečné porovnání s oceňovanými nemovitostmi. Na základě objednání katastrální úřad sestavil přehled údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení. Pro porovnání byly zvoleny níže vybrané obchodní případy (z mírně většího souboru obchodních případů), které lze nejlépe porovnat.

Ze sestavy - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení v roce 2020 a částečně 2021 (viz 2.2.18 znaleckého posudku) – vyplývají dosažené ceny obchodovaných rezidenčních a komerčních (provozních) nemovitostí v katastrálním území a obci Aš.

Vysvětlivka záhlaví tabulky:

číslo řízení	číslo jednací řízení vkladu práva do katastru nemovitostí
datum právních účinků vkladu	datům právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí
LV	list vlastnictví v katastru nemovitostí

<i>Číslo řízení</i>	<i>Datum právních účinků vkladu</i>	<i>LV</i>	<i>Nemovité věci</i>	<i>Kupní cena (v Kč)</i>
V-158/2020-402	8.1.2020	1	pozemek st.p.č. 1257, budova č.pop. 379 (občanská vybavenost), objekt bývalé střední školy, neužívaný, poloha – centrum města, ulice Gustava Geipela, převod ze s.r.o. vlastněné Městem Aš na Město Aš	2 000 000 kupní cena ovlivněna spřízněnými osobami při prodeji
V-1643/2020-402	27.3.2020	5177	pozemky st.p.č. 788/1, st.p.č. 789, st.p.č. 3657 a další zapsané na LV, budovy č.pop. 671, č.pop. 669, č.p. 1452 a dvě budovy bez č.p./č.e. (bydlení, doprava, les. hospodářství, výroba, jiná stavba), provozní areál (dřevovýroba), poloha – jižní okraj města, u železničního nádraží a žel. trati, ulice Nádražní	9 220 120 prodej mezi spřízněnými osobami (PO a FO)
V-1826/2020-402	8.4.2020	2604	pozemky st.p.č. 377/3, st. p. č. 1528/3, st.p.č. 1528/5, st.p.č. 1528/7, st.p.č. 1528/8, p. p. č. 2129/5 a p. p. č. 2129/6, budovy č.pop. 308, č.pop. 992 a tři stavby bez č.p./č.e. (dvě budovy pro výrobu a tři jiné stavby), ucelený provozní celek, budovy na sebe navazují, v době prodeje omezeně užívané, poloha – jižní okraj centra, ulice Šaldova	6 000 000
V-1992/2020-402	22.4.2020	5211	pozemky st.p.č. 1973/1, st.p.č. 1973/2 a st.p.č. 5211, budovy č.pop. 1904 a č.e. 1341 (budova pro výrobu a přilehlá garáž většího rozsahu), provozní nemovitost, poloha – severovýchodní okraj zástavby, ulice Dobrovského	4 500 000

V-2450/2020-402	21.5.2020	2628	pozemky st.p.č. 1570 a p.p.č. 94/2, budova č.p.p. 1261 (budova pro bydlení), nevyužívaná provozní budova ve stavu k rekonstrukci, severní část města, ulice Saská	2 400 000
V-4985/2020-402	16.9.2020	6446	pozemky st.p.č. 1349, p.p.č. 2090/12, p.p.č. 2090/15, p.p.č. 2093/7, p.p.č. 2140/11, p.p.č. 2140/12 a p.p.č. 2140/13, budova č.p.p. 1095 (jiná stavba), provozní hala a volné pozemky, poloha – v centru města, ulice Dukelská	3 000 000
V-5916/2020-402	4.11.2020	2293	pozemky st.p.č. 1423/2, p.p.č. 424/3 a p.p.č. 3667/6, budova č.p.p. 2979 (obč. vybavenost), malá provozní budova a dílčí volný pozemek, p.p.č. 424/3 je pozemek o minimální výměře v jiném místě, poloha – severovýchodní okraj zástavby, ulice Hedvábnická	1 000 000
V-4899/2021-402	22.7.2021	7104	pozemek st.p.č. 2100/1 a p.p.č. 1144/9, budova č.p.p. 1800 (budova pro výrobu), nevyužívaná provozní budova velkého rozsahu ve stavu k rekonstrukci, severní okraj města, ulice Saská	3 660 000
V-7173/2021-402	2.11.2021	2504	pozemky st.p.č. 1707, st.p.č. 3157, st.p.č. 3158, p.p.č. 2299 a p.p.č. 2326/1, budova č.p.p. 1559 (budova pro bydlení), provozní budova velkého rozsahu, neužívaná, poloha – jižní část města, slepá ulice Krátká	3 250 000

Ze sestavy - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení částečně v roce 2021 a dále v roce 2022 dosud (viz 2.2.19 znaleckého posudku) – vyplývají dosažené ceny obchodovaných rezidenčních a komerčních (provozních) nemovitostí v katastrálním území a obci Aš.

Číslo řízení	Datum právních účinků vkladu	LV	Nemovité věci	Kupní cena (v Kč)
V-8346/2021-402	15.12.2021	2828	pozemky st.p.č. 2163/2 a p.p.č. 1166/2, budova č.p.p. 2044 (bydlení), bytový dům, u domu volný pozemek (např. pro parkování), poloha – severní okrajová část města, okraj zástavby u lesa, okolní zástavbu tvoří dva malé provozní areály, ulice Na Háji (souběžná s ulicí Saská, průjezdní komunikací dotčenou částí města)	8 900 000
V-8366/2021-402	15.12.2021	3018	pozemky st.p.č. 324, budova č.p.p. 351 (výroba), provozní budova většího rozsahu, morálně zastaralá, koupě sousední budovy u vlastní provozní nemovitosti, poloha - jižní část širšího centra města, zóna smíšené zástavby u sadů Míru, ulice Příční	19 000 000

V-963/2022-402	14.2.2022	6236	pozemky st.p.č. 1639, 1714/1 a 1714/2, budova č.pop. 1576 (rodinný dům) a budova č.pop. 2864 (rodinný dům), dvě navazující budovy, bytový dům a rodinný dům, oba ve velmi dobrém stavu, poloha – východní část města, rozhraní širšího centra a okrajové části, zóna převážně RD, ulice Gogolova (klidná obslužná ulice v místě)	13 400 000
V-967/2022-402	14.2.2022	7138	pozemky st.p.č. 4932 a p.p.č. 2798/1, budova č.pop. 2892 (víceúčelová), objekt bydlení s nebytovým prostorem (asijská restaurace) v přízemí, velmi dobrý stav, poloha – jižní část širšího centra města, okraj malé zóny smíšené zástavby, u okraje zóny RD, ulice Okružní	5 000 000
V-2184/2022-402	8.4.2022	7146	pozemky st.p.č. 1089 a 1271 a p.p.č. 424/4, budova č.pop. 2882 (občanská vybavenost) a budova č.pop. 1131 (výroba), dvě navazující provozní budovy a pozemek za nimi, poloha – východní okrajová část města, zóna smíšené zástavby, ulice Okružní a Horská (budovy na jejich křižovatce)	7 000 000
V-2609/2022-402	27.4.2022	6236	pozemky st.p.č. 347, budova č.pop. 571 (bytový dům), bytový dům s nebytovým prostorem v přízemí, velmi dobrý stav, poloha – jižní část širšího centra města, zóna RD a malých bytových domů, ulice Hlavní (křižovatka s obslužnou ulicí U sadu)	7 190 000
V-2741/2022-402	2.5.2022	4888	pozemky st.p.č. 230/1, budova č.pop. 398 (objekt bydlení), bývalý hotel, poloha - severní část centra města, ulice Hlavní	4 780 000
V-3473/2022-402	2.6.2022	4195	pozemky st.p.č. 1514, budova č.pop. 1357 (bytový dům), bytový dům malého rozsahu, poloha – východní okrajová část města, zóna RD, ulice Dlouhá (na křižovatce s ulicí Havlíčkova)	5 500 000
V-3697/2022-402	13.6.2022	7031	pozemky st.p.č. 444/4 a 4955, budova č.pop. 2902 (víceúčelová), bytový dům či provozní budova malého rozsahu, ve velmi dobrém stavu, víceúčelové využití, poloha – centrum města, zóna smíšené zástavby, ulice Rybníční (v blízkosti Masarykova náměstí)	5 300 000

Ze sestavy - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení částečně v roce 2022 a částečně během roku 2023 (viz 2.2.24 znaleckého posudku) – vyplývají dosažené ceny obchodovaných rezidenčních a komerčních (provozních) nemovitostí v katastrálním území a obci Aš.

Číslo řízení	Datum právních účinků vkladu	LV	Nemovitě věci	Kupní cena (v Kč)
V-3993/2022-402	23.6.2022	2316	pozemky st.p.č. 1017/2, 1022, 1037/2 a 2670, budova č.pop. 900 (ubyt. zařízení), hotel s restaurací, poloha – západní část centra, ulice Gustava Geipela	2 558 330

V-5751/2022-402	26.9.2022	2773	pozemky st.p.č. 308, budova č.pop. 550 (rodinný dům), rodinný dům velkého rozsahu, s nebytovým prostorem v přízemí, poloha – centrum města, ulice Hlavní (průjezdni komunikace dotčenou částí města), v blízkosti Masarykova náměstí	1 950 000
V-1144/2023-402	1.3.2023	1732	pozemky st.p.č. 4260 a p.p.č. 43/38, budova č.pop. 2665 (jiná stavba), provozní budova malého rozsahu, jednopodlažní, pro obchod či služby, poloha – severní okraj centra, na křižovatce ulic Hlavní a Slovanská	1 500 000
V-3085/2023-402	31.5.2023	232 7233	pozemky st.p.č. 215/1 a 215/2, p.p.č. 1039/7, budova č.pop. 251 (zem. stavba), (p.p.č. 1039/7 v k. ú. Aš, ostatní v k. ú. a obci Krásná), zemědělská stavba velkého rozsahu, tradiční zděná výstavba, v průměrném až horším stavu, poloha – jihovýchodní okraj zástavby Krásné, u průjezdni komunikace, v blízkosti okraje města Aš, pozemek p.p.č. 1039/7 v těsné blízkosti obou stavebních pozemků, netvoří s nimi jednotný funkční celek	4 500 000
V-3366/2023-402	12.6.2023	2432	pozemky st.p.č. 1665, budova č.pop. 1545 (bydlení), malý bytový dům s restaurací v přízemí, poloha – jižní část širšího centra, ulice Na Vrchu	2 860 000 nedobrovolná dražba
V-5317/2023-402	26.9.2023	1	pozemky st.p.č. 972 a p.p.č. 2829/1, 2829/2, 2829/3 a 2831/4, budova č.pop. 729 (obč. vybavenost), budova většího rozsahu, nebytové prostory, volné pozemky u budovy, poloha – jižní část širšího centra, ulice Na Vrchu	6 475 000

Ze sestavy - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení částečně v roce 2023 a během roku 2024 (viz 2.2.25 znaleckého posudku) – vyplývají dosažené ceny obchodovaných rezidenčních a komerčních (provozních) nemovitostí v katastrálním území a obci Aš.

<i>Číslo řízení</i>	<i>Datum právních účinků vkladu</i>	<i>LV</i>	<i>Nemovité věci</i>	<i>Kupní cena (v Kč)</i>
V-7119/2023-402	27.12.2023	1	pozemky st.p.č. 508/8 a p.p.č. 178/1, budova č.pop. 894 (bytový dům), bytový dům s 22 byty, koupě do majetku Města Aš, poloha – centrum města, ulice Moravská	14 000 000
V-619/2024-402	3.2.2024	2358	pozemek st.p.č. 651, budova č.pop. 153 (objekt k bydlení), bytový dům, poloha – centrum města, ulice Pivovarská	11 150 000
V-1549/2024-402	18.3.2024	6434	pozemek st.p.č. 1445, budova č.pop. 1315 (občanské vybavení), objekt občanského vybavení či provozní objekt, vč. pěti bytů, poloha – západní část širšího centra, ulice Okružní	11 000 000

V-2453/2024-402	30.4.2024	2854	pozemek st.p.č. 426, budova č.pop. 2911 (víceúčelová stavba), objekt s obchodními prostory a kanceláři, poloha – jihovýchodní část centra, ulice Hlavní	10 000 000
V-3268/2024-402	6.6.2024	6636	pozemky st.p.č. 1476/14 a 1476/3, p.p.č. 4118/2, 4119 a 4120, budova č.pop. 1356 (výroba), budova bez č.p./č.e. (garáž), vícepodlažní objekt pro výrobu a skladování, poloha – západní část centra, ulice Mánesova	9 000 000
V-4035/2024-402	10.7.2024	2828	pozemek st.p.č. 2163/2 a p.p.č. 1166/2, budova č.pop. 2044 (objekt bydlení), bytový dům, sedm bytů, poloha – severní okrajová část města, ulice Na Háji	11 000 000
V-5579/2024-402	25.9.2024	7278	pozemek st.p.č. 467, budova č.pop. 368 (občanské vybavení), bytový dům, obchodní prostory v přízemí, deset bytů, poloha – centrum města, ulice Hlavní	9 500 000

Zhodnocení:

Uvedeny převážně částečně porovnatelné bytové domy či provozní nemovitosti ve srovnatelných polohách. Prodejnost daného typu nemovitostí minimální. Porovnávací hodnota na základě uvedeného činí pro oceňovanou nemovitost přibližně 15,50 až 18,50 mil. Kč.

4.2.5.2 Závěr porovnávací metody

Na základě výše uvedeného porovnání, uvedených skutečností a hodnocení s přihlédnutím k poloze, velikosti a stavu oceňovaných nemovitých věcí **porovnávací hodnota odhadována ve výši 17 900 000 Kč.**

4.2.6 Odhad tržní hodnoty

Rekapitulace

a. pozemek st. p. č. 508/6 vč. součásti - budovy občanské vybavenosti č. pop. 911, pozemek st. p. č. 3386 vč. součásti - budovy garáže bez č.p./č.e., pozemek p. p. č. 177/2

1. Věcná hodnota nemovitých věcí – cena hlavních staveb a pozemků		
- stav a cenová úroveň ke dni ocenění 22. 1. 2025	Kč	26 834 000
Opotřebení (budova č. pop. 911)		
- stav ke dni ocenění 22. 1. 2025	%	63
2. Výnosová hodnota nemovitých věcí		
- stav a cenová úroveň ke dni ocenění 22. 1. 2025	Kč	2 310 000
3. Porovnávací hodnota nemovitých věcí		
- stav a cenová úroveň ke dni ocenění 22. 1. 2025	Kč	17 900 000

4. Odhad obvyklé ceny pozemků		
Průměrná cena za m ² pozemku (hlavní část – stavební pozemky)	Kč	1 700 000
Celkem cena pozemků	Kč	2 890 000

obdobné budovy (bytové domy či komerční – provozní a občanské vybavenosti) v dotčené oblasti (město Aš) se dlouhodobě obchodují v omezeném počtu, aktuálně se částečně objevují v nabídkách realitních kanceláří, obchodní případy jsou v nízkém počtu, nabídka převažuje

oceňovaný typ nemovitých věcí se v rámci Aše a okolí, resp. celého okresu Cheb obchoduje velmi omezeně, obchodní případy jsou v dlouhodobém časovém horizontu omezené či minimální (viz např. část porovnávací hodnota výše)

na základě uvedených skutečností v posudku je otázka porovnání pro ocenění zásadní, pro porovnávací hodnotu je nutné využít zejména vybrané částečně porovnatelné nemovitosti – bytové domy, provozní budovy či objekty občanské vybavenosti v rámci Aše a zohlednit při porovnání charakteristiky oceňované nemovitosti, při ocenění se přihlédne k výnosové hodnotě nemovité věci, která slouží ke korekci ceny nemovitosti stanovené porovnávací metodou, předmět ocenění bude obchodován, ocenění se provádí za účelem jeho budoucího prodeje

při ocenění je nejvýznamnější metodou porovnávací hodnota, dále je významná výnosová hodnota, věcná hodnota má omezený vypovídající význam, vzhledem k uvedeným metodickým postupům v části 2.4. a hodnocením v části 3.3. znaleckého posudku není odhadována obvyklá cena nemovitých věcí, nýbrž tržní hodnota

vzhledem k velikosti, dispozici a stavu budov č. pop. 911 a bez č.p./č.e., jednotlivým prostorám v budovách, jejich možnosti pronájmu a výši nájemného, pozemkům, výnosové a porovnávací hodnotě při zohlednění výhod, nevýhod, dalších skutečností a polohy ve městě Aš **možno stanovit tržní hodnotu částečně pod porovnávací hodnotou (do cenové hranice 16,90 mil. Kč)**

b. pozemek p. p. č. 177/4

tržní hodnota pozemku p. p. č. 177/4 stanovena ve výši porovnávací hodnoty, tj. 60 000 Kč (viz 4.2.3 znaleckého posudku)

Závěr

*Na základě popisu nemovitých věcí, zjištění věcné hodnoty staveb, ceny pozemků, výnosové a porovnávací hodnoty (viz části 3.4. 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4 a 4.2.5 znaleckého posudku) a celkového zhodnocení, výhod a nevýhod nemovitých věcí uvedených v rámci zejména porovnávací hodnoty **odhadují tržní hodnotu nemovitých věcí - pozemek st. p. č. 508/6 vč. součásti - budovy občanské vybavenosti č. pop. 911, pozemek st. p. č. 3386 vč. součásti - budovy garáže bez č.p./č.e., pozemek p. p. č. 177/2 ke dni 22. 1. 2025 ve výši***

16 900 000 Kč

*Na základě popisu nemovitých věcí, zjištění ceny pozemků, a porovnávací hodnoty (viz části 3.4., 4.2.1 a 4.2.3 znaleckého posudku) a celkového zhodnocení, výhod a nevýhod nemovitých věcí **odhadují tržní hodnotu nemovitých věcí – pozemek p. p. č. 177/4 ke dni 22. 1. 2025 ve výši***

60 000 Kč

4.3. Ocenění cenou zjištěnou

A. pozemek st. p. č. 508/6 vč. součásti - budovy č. pop. 911 (občanská vybavenost), pozemek st. p. č. 3386 vč. součásti – budovy bez č.p./č.e. (garáž), pozemek p. p. č. 177/2 vč. příslušenství

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 129,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 538,00 Kč/m²**

Přehled nemovitých věcí

1. budova občanské vybavenosti č.p. 911 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. budova garáže bez č.p./č.e. - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
3. stavební pozemek č. 508/6
4. stavební pozemek č. 3386
5. pozemek p. p. č. 177/2

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno chůze a jízdy za účelem zřízení a provozování plynárenského zařízení

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,008}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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 - reprezentativní zatřídění	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 - reprezentativní zatřídění	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: Nižší, než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - centrum města	III	0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,917}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,924}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,880}$$

1. budova občanské vybavenosti č.p. 911 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

1.1. Budova občanské vybavenosti č.p. 911

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.podzemní podlaží	$(32,90+32,83)/2 \cdot (14,62+14,47)/2 + 10,35 \cdot (1,43+1,50)/2$	=	493,18
1.nadzemní podlaží	$(32,90+32,83)/2 \cdot (14,62+14,47)/2 + 10,35 \cdot (1,43+1,50)/2 + 2,88 \cdot 2,58$	=	500,61
2.nadzemní podlaží	$(32,90+32,83)/2 \cdot (14,62+14,47)/2 + 10,35 \cdot (1,43+1,50)/2$	=	493,18
3.nadzemní podlaží	$(32,90+32,83)/2 \cdot (14,62+14,47)/2 + 10,35 \cdot (1,43+1,50)/2$	=	493,18
podkroví	$(32,90+32,83)/2 \cdot (14,62+14,47)/2 + 10,35 \cdot (1,43+1,50)/2$	=	493,18

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.podzemní podlaží	493,18 m ²	3,18 m	1 568,31
1.nadzemní podlaží	500,61 m ²	3,52 m	1 762,15
2.nadzemní podlaží	493,18 m ²	3,57 m	1 760,65
3.nadzemní podlaží	493,18 m ²	3,60 m	1 775,45
Podkroví	493,18 m ²	3,22 m	1 588,04
Součet	2 473,33 m²		8 454,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $8\,454,60 / 2\,473,33 = 3,42$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $2\,473,33 / 5 = 494,67$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	$493,18 \cdot (0,10+3,18)$	=	1 617,63 m ³
vrchní stavba	$493,18 \cdot (3,52+3,57+3,60) + 2,88 \cdot 2,58 \cdot (3,98+4,68)/2$	=	5 304,27 m ³
zastřešení vč. podkroví	$493,18 \cdot (1,34+4,78/2)$	=	1 839,56 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	1 617,63 m ³
vrchní stavba	NP	5 304,27 m ³
zastřešení vč. podkroví	Z	1 839,56 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 761,46 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		P	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100

15. Vytápění	S	100
16. Elektroinstalace	S	100
17. Bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	S	100
19. Vnitřní kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod	C	100
21. Ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	100
24. Výtahy	P	100
25. Ostatní	S	100
26. Instalační pref. jádra	X	100
27. Podkroví	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100	0,46	2,81
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	P	1,30	100	0,46	0,60
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Podkroví	A	8,04	100	1,00	8,04

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K₁ * K₂ * K₃ * K₅ * K_i)

4 800 000,00 / (8 761,46 * 2 669,- * 0,9390 * 0,9333 * 0,9140 * 1,0000 * 3,1860) = 8,04

Součet upravených objemových podílů	102,62
Koeficient vybavení K ₄ :	1,0262

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9333
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9140

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0262
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1860
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 989,71
Plná cena: 8 761,46 m ³ * 6 989,71 Kč/m ³	=	61 240 064,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 125 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 125 / 200 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100)

= 0,375

Budova občanské vybavenosti č.p. 911 - věcná hodnota

= **22 965 024,22 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

budova občanské vybavenosti č.p. 911

= 22 965 024,22 Kč

Nákladové ceny – celkem

= **22 965 024,22 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro obchod

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,00 %

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

0,5 %

Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:

-0,2 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,30 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
byt - 3.NP - p. Gura	123,00	1 219,51	12 500,-	150 000,-
dvě kanceláře - 3.NP - CETIN	30,00	1 668,80	4 172,-	50 064,-
Výnosy celkem				200 064,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
provozovna pošty - 1.NP	372,00	1 500,-	46 500,-	558 000,-
kanceláře a zázemí - 2.NP	307,00	1 000,-	25 583,33	307 000,-
kancelář - 3.NP	12,00	1 000,-	1 000,-	12 000,-
byt - podkroví (4.NP)	116,00	1 189,66	11 500,-	138 000,-
sklad - podkroví (4.NP)	31,00	600,-	1 550,-	18 600,-
Výnosy celkem				1 033 600,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 1 233 664,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	2 441 605,76 Kč
- výměra stavebního pozemku:	1 804,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	500,61 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	677 545,60 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 33 877,28 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 233 664,00 * 40 %

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

Míra kapitalizace 7,30 %

- 493 465,60 Kč

= 706 321,12 Kč

/ 7,30 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= **9 675 631,78 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 = 22 965 024,22 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

CV = 9 675 631,78 Kč

Rozdíl

R = 13 289 392,44 Kč

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

CV + 0.40 R

= 14 991 388,76 Kč

Budova občanské vybavenosti č.p. 911 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = 14 991 388,76 Kč

2. budova garáže bez č.p./č.e. - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

2.1. Budova garáže bez č.p./č.e.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

R. garáže

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.nadzemní podlaží	12,05*5,93	=	71,46

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.nadzemní podlaží	71,46 m ²	3,70 m	264,40
Součet	71,46 m²		264,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $264,40 / 71,46 = 3,70 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $71,46 / 1 = 71,46 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
celkový obestavěný prostor	$71,46 \cdot (3,70 + 3,95 + 4,00 + 4,25) / 4$	=	$284,05 \text{ m}^3$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkový obestavěný prostor	NP	$284,05 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		$284,05 \text{ m}^3$

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	P	3,30	100	0,46	1,52
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,12
Koeficient vybavení K_4 :					0,8012

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:	*	1,0124
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$:	*	0,8676

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8012
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 068,62
Plná cena: 284,05 m ³ * 5 068,62 Kč/m ³	=	1 439 741,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 32 / 100 = 32,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 32,0 % / 100)

* 0,680

Budova garáže bez č.p./č.e. - věcná hodnota

= **979 024,23 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

budova garáže bez č.p./č.e.

= 979 024,23 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **979 024,23 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro garážování

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

11,00 %

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 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

11,10 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
plocha místnosti garáže	64,50	669,77	3 600,-	43 200,-
Výnosy celkem				43 200,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 43 200,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 441 605,76 Kč

- výměra stavebního pozemku: 1 804,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 71,46 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 96 716,82 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 4 835,84 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

43 200,00 * 40 %

- 17 280,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= **21 084,16 Kč**

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:		=	21 600,- Kč
	43 200,- * 50%		
Míra kapitalizace 11,10 %		/	11,10 %
Cena stanovená výnosovým způsobem		=	194 594,59 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	=	979 024,23 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	194 594,59 Kč
Rozdíl	R	=	784 429,64 Kč
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny A):			
CV + 0.40 R		=	508 366,45 Kč
Budova garáže bez č.p./č.e. - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu		=	508 366,45 Kč

3. stavební pozemek č. 508/6

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,917$

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 - orientace SV, S a SZ	III	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 - nejsou	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,917 = 0,880$$

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	1 538,-	0,880		1 353,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	stavební pozemek	st. 508/6	1 301	1 353,44	1 760 825,44
Stavební pozemek - celkem			1 301		1 760 825,44

Stavební pozemek č. 508/6 - cena zjištěná celkem = 1 760 825,44 Kč

4. stavební pozemek č. 3386

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,960**

Index polohy pozemku **I_P = 0,917**

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 - orientace SV, S a SZ	III	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 - nejsou	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 = 0,960 * 1,000 * 0,917 = 0,880

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	1 538,-	0,880		1 353,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	stavební pozemek	st. 3386	70	1 353,44	94 740,80
Stavební pozemek - celkem			70		94 740,80

Stavební pozemek č. 3386 - cena zjištěná celkem = 94 740,80 Kč

5. pozemek p. p. č. 177/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,960**

Index polohy pozemku **I_P = 0,917**

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 - orientace SV, S a SZ	III	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky - nejsou	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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,917 = 0,880$$

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	1 538,-	0,880		1 353,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha (ostatní komunikace)	177/2	433	1 353,44	586 039,52
Stavební pozemek - celkem			433		586 039,52

Pozemek p. p. č. 177/2 - cena zjištěná celkem = **586 039,52 Kč**

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno chůze a jízdy za účelem zřízení a provozování plynárenského zařízení

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

Rekapitulace

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1.1. budova občanské vybavenosti č.p. 911	61 240 064,58 Kč	22 965 024,22 Kč
2.1. budova garáže bez č.p./č.e.	1 439 741,51 Kč	979 024,23 Kč
Celkem:	62 679 806,09 Kč	23 944 048,45 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. budova občanské vybavenosti č.p. 911 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	14 991 388,80 Kč
2. budova garáže bez č.p./č.e. - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	508 366,50 Kč
3. stavební pozemek č. 508/6	1 760 825,40 Kč
4. stavební pozemek č. 3386	94 740,80 Kč
5. pozemek p. p. č. 177/2	586 039,50 Kč
Ocenění - celkem:	17 941 361,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku	
1. věcné břemeno chůze a jízdy za účelem zřízení a provozování plynárenského zařízení	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	-10 000,- Kč
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	17 931 361,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	17 931 361,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	17 931 360,- Kč

B. pozemek p. p. č. 177/4

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 129,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 538,00 Kč/m²**

Přehled nemovitých věcí

1. pozemek p. p. č. 177/4

1. pozemek p. p. č. 177/4

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20

P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,246$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	1 538,-	0,246	1,000	378,35	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha (ostatní komunikace)	177/4	138	378,35	52 212,30
Ostatní stavební pozemek - celkem			138	52 212,30	

Pozemek p. p. č. 177/4 - cena zjištěná celkem = **52 212,30 Kč**

Rekapitulace

1. pozemek p. p. č. 177/4 52 212,30 Kč

Zjištěná cena - celkem: **52 212,30 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **52 210,- Kč**

4.4. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace

Tržní hodnota

1. pozemek st. p. č. 508/6 vč. součásti - budovy občanské vybavenosti č. pop. 911, pozemek st. p. č. 3386 vč. součásti - budovy garáže bez č.p./č.e., pozemek p. p. č. 177/2	16 900 000 Kč
2. pozemek p. p. č. 177/4	60 000 Kč
Výsledná hodnota – celkem:	16 960 000 Kč

Zjištěná cena

1. pozemek st. p. č. 508/6 vč. součásti - budovy občanské vybavenosti č. pop. 911, pozemek st. p. č. 3386 vč. součásti - budovy garáže bez č.p./č.e., pozemek p. p. č. 177/2	17 931 360 Kč
2. pozemek p. p. č. 177/4	52 210 Kč

Výsledná cena - celkem:
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

17 983 570 Kč
17 983 570 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

výsledné ceny byly stanoveny odhadem či výpočtem podle příslušných ustanovení vyhlášky v souladu se zjištěnými a vyhodnocenými daty, údaji a skutečnostmi vztahujícími se k oceňovaným nemovitým věcem

výsledné ceny byly stanoveny na základě skutečného užití (resp. možného užití) nemovitých věcí, tržní hodnota byla stanovena zejména na základě porovnání s obchodovanými částečně porovnatelnými nemovitými věcmi, tj. na základě porovnávací hodnoty

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V souladu se zadáním zadavatele a na základě dostupných informací pro cenové porovnání byla v souladu se závaznými oceňovacími předpisy (zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, a vyhláškou MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.) stanovena tržní hodnota.

Obvyklá cena nestanovena z důvodu, že není možné přímé porovnání s minimálně třemi obchodovanými obdobnými přímo porovnatelnými budovami provozními (event. dalšími typy nerezidenčních komerčních objektů) v období posledních přibližně jednoho až dvou roků, tyto obchodní případy nebyly na trhu v odpovídajících polohách dohledány (metodika ocenění a zdůvodnění - viz části 2.4. a 3.3. znaleckého posudku). Ocenění provedeno zejména na základě porovnávací hodnoty.

Zjištěná cena stanovena výpočtem dle vyhlášky. Výběr kritérií a postup ocenění je předepsán vyhláškou. Ocenění bylo provedeno na základě parametrů oceňované nemovité věci stanovených vyhláškou. Při ocenění byl použit oceňovací způsob nákladový a kombinace nákladové (věcné) a výnosové hodnoty (s korekcí na tržní situaci v dané poloze).

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí odborného odhadu.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce využity v analýze.

5.2. Kontrola postupu

Zdrojem dat byly podklady předané zástupcem zadavatele a veřejně přístupné databáze a data.

Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy.

Na základě analýzy jednotlivých parametrů a interpretace výsledků analýzy byly stanoveny tržní hodnota a zjištěná cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Znalecký posudek vypracovat na základě objednávky číslo č. 4710126919 ze dne 31. 10. 2024, podle které je úkolem znalce:

Aktualizace znaleckého posudku č. 2505 – 64 / 22 a to tak, že:

- a) Stanovení aktuální zjištěné ceny podle cenového předpisu a obvyklé/tržní ceny v místě a čase nemovitých věcí - pozemek st. p. č. 508/6 vč. součásti - budovy č. pop. 911 (občanská vybavenost), pozemek st. p. č. 3386 vč. součásti – budovy bez č.p./č.e. (garáž) a pozemek p. p. č. 177/2, obec Aš, katastrální území Aš, vedené u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.
- b) Stanovení aktuální zjištěné ceny podle cenového předpisu a obvyklé/tržní ceny v místě a čase nemovitých věcí - pozemku p. p. č. 177/4, obec Aš, katastrální území Aš, vedené u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

6.2. Odpověď

na otázku a)

Tržní hodnota nemovitých věcí – pozemek st. p. č. 508/6 vč. součásti - budovy č. pop. 911 (občanská vybavenost), pozemek st. p. č. 3386 vč. součásti – budovy bez č.p./č.e. (garáž) a pozemek p. p. č. 177/2 vč. příslušenství, Poštovní náměstí, katastrální území Aš, obec Aš, okres Cheb, Karlovarský kraj odhadována ke dni 22. 1. 2025 ve výši

16 900 000 Kč

slovy: šestnáct milionů devět set tisíc korun českých

Cena zjištěná nemovitých věcí – pozemek st. p. č. 508/6 vč. součásti - budovy č. pop. 911 (občanská vybavenost), pozemek st. p. č. 3386 vč. součásti – budovy bez č.p./č.e. (garáž) a pozemek p. p. č. 177/2 vč. příslušenství, Poštovní náměstí, katastrální území Aš, obec Aš, okres Cheb, Karlovarský kraj podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhlášky 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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. ke dni 22. 1. 2025 činí

17 931 360 Kč

slovy: sedmnáct milionů devět set třicet jeden tisíc tři sta šedesát korun českých

Výše obvyklého nájemného v místě a čase za jednotlivé prostory v budovách stanoveno v části 4.2.4 znaleckého posudku.

na otázku b)

Tržní hodnota nemovitých věcí – pozemek p. p. č. 177/4 vč. příslušenství, Poštovní náměstí, katastrální území Aš, obec Aš, okres Cheb, Karlovarský kraj odhadována ke dni 22. 1. 2025 ve výši

60 000 Kč

slovy: šedesát tisíc korun českých

Cena zjištěná nemovitých věcí – pozemek p. p. č. 177/4, Poštovní náměstí, katastrální území Aš, obec Aš, okres Cheb, Karlovarský kraj podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhlášky 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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. ke dni 22. 1. 2025 činí

52 210 Kč

slovy: padesát dva tisíce dvě stě deset korun českých

Ing. Milan Machovec

V Karlových Varech, dne 4. února 2025

6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

nejsou

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
1) fotografická dokumentace oceňovaných nemovitých věcí (viz 2.2.26 znaleckého posudku)	4
2) plán města Aš s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí	1
3) kopie katastrální mapy (viz 2.2.3 znaleckého posudku)	1
4) výpis z katastru nemovitostí (viz 2.2.2 znaleckého posudku)	2

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2633 - 02 / 25.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 25. září 1996 č. j. Spr 1719 / 96 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem evidence posudků 010384 / 2025.

V Karlových Varech, dne 4. února 2025

Ing. Milan Machovec
Úvalská 612/18
360 01 Karlovy Vary