

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 097850/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitostí a tržní nájemné - pozemku parcela č. St. 198 se součástími - budovou občanské vybavenosti č.p. 95 s příslušenstvím, dále pozemku p.č. 73/1, k.ú. a obec Teplice nad Metují, okres Náchod, uvedených na vlastnickém listu č. 472.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 2993-197/25

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

Číslo jednací: 4710136219

TRŽNÍ HODNOTA	4 500 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 31 a 12 stran příloh

Počet vyhotovení:2

Podle stavu ke dni: 09.12.2025

Vyhotoveno: V Kyjově 12.12.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou a stanovit jejich tržní (ekonomické) nájemné - pozemku parcela č. St. 198 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 95 s příslušenstvím, dále pozemku p.č. 73/1, k.ú. a obec Teplice nad Metují, okres Náchod, uvedených na vlastnickém listu č. 472.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro interní potřebu státního podniku České pošty.

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

Zadavatel předal znalci výpis z katastru nemovitostí, popis oceňované nemovitosti v podobě dokumentu „Reality - České pošty, s.p.“, částečnou projektovou dokumentaci - půdorysy s výměrami ploch, výše nájemní smlouvy pronajatých prostor a odpověděl znalci na položené otázky potřebné pro ocenění.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.12.2025 za přítomnosti paní Janebové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vybral takové zdroje dat, které jsou pro ocenění potřebné. Hlavním zdrojem dat jsou oceňované pozemky a oceňovaná budova č.p. 95 s příslušenstvím. Ostatní zdroje dat jsou uvedeny níže ve výčtu vybraných zdrojů dat.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 472, k.ú. a obec Teplice nad Metují, okres Náchod.

Katastrální mapa.

Územní plán obce Teplice nad Metují.

Informace o záplavovém území.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 09.12.2025.

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

Částečná projektová dokumentace - půdorysy budovy č.p. 95 s výměrami podlahových ploch.

Výše nájemní smlouvy pro společnost CETIN a.s.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Použité veřejné zdroje dat ze sítě internet jsou všeobecně považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Tržní hodnota

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového - tzv. věcné hodnoty. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Věcná hodnota

je nákladová cena nemovitosti s přiměřeným opotřebením.

Cena „zjištěná” je cena vypočtená podle platné oceňovací vyhlášky a v posudku se počítá pouze z toho důvodu, že to ukládá zákon o oceňování majetku.

Cena obvyklá

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

Obvyklou cenou se v tomto případě neoceňuje, neboť ke stanovení obvyklé ceny jsou potřebné pro porovnání minimálně tři prodané obdobné nemovitosti v místě a čase. A takové porovnání v obci Teplice nad Metují ani v blízkém okolí neexistuje.

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

Metoda výnosová

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Odbornou otázku zadavatele (zadáním znaleckého posudku) je „ocenit nemovitosti tržní hodnotou“. Budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou ve vztahu k odborné otázce vhodná.

Metodický postup při sběru a tvorbě dat pro řešení zadané otázky byl proveden v následujících fázích:

- Prostudování podkladů od zadavatele posudku a předběžné stanovení postupu řešení.
- Provedení místního šetření na místě dotčené nemovitosti, její ohledání, zaznamenání (ověření) potřebných rozměrů, provedení fotodokumentace. Skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí, stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.
- Výběr vhodných dat z vlastních databází nemovitých věcí odpovídajících řešenému segmentu trhu.
- Nahlížení do veřejných databází prostřednictvím sítě internet a zaznamenání vhodných a potřebných informací a dat.
- Nahlížení do právních předpisů vztahujících se k předmětu posudku.
- Nahlížení do odborné literatury.

Tímto postupem byla sebrána a vytvořena data, která jsou ve vztahu k odborné otázce vhodná a potřebná.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data, která byla sebrána a vytvořena postupem dle předchozího odstavce byla podrobena analýze a na jejím základě byly zvoleny vhodné přístupy a výpočtové postupy a metody, aby bylo docíleno požadavku plynoucího z odborné otázky zadavatele.

Zpracování všech získaných dat provedl znalec pomocí výpočtového programu NEMExpress firmy Pluto-Olt spol. s.r.o.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Teplice nad Metují, k.ú.
Teplice nad Metují
Adresa nemovité věci: Aloise Jiráska 95, 549 57 Teplice nad Metují

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika,
právo hospodařit s majetkem státu:
Česká pošta s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Místopis

Teplíce nad Metují jsou malebné město v severovýchodních Čechách, ležící v chráněné krajinné oblasti Broumovsko a u úpatí Adršpašsko-teplických skal, nejrozsáhlejšího pískovcového skalního města ve střední Evropě.

Přístup k nemovitosti je po právní stránce zajištěn přímo z veřejného pozemku. Parkování je možné před budovou na veřejném parkovišti.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☒ voda ☒ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☒ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: ☐ širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

647/1 Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové

Celkový popis nemovité věci

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

Jedná se o prázdný nevyužívaný objekt. Pošta Partner je provozována na jiné adrese. Nemovitost je určena k prodeji.

Budova evidovaná v katastru nemovitostí jako stavba s občanskou vybaveností s č.p. 95 je samostatně stojící, z části podsklepená, dvoupodlažní s nevyužitým půdním prostorem s střechou nízkého spádu (plochá střecha do 5° spádu). V pravé části budovy se nachází prázdné prostory po ukončeném provozu pobočky ČP, v levé přední části budovy ČP pronajímá nebytové prostory společnosti CETIN a.s. a dále nepronajaté prázdné nebytové obchodní prostory. V zadní levé části se nachází prázdný byt. Dle ÚP obce je nemovitost zařazena do ploch veřejné infrastruktury (OV).

Konstrukčně je budova zděná, zdivo - tl. zdiva 15-60 cm, zdivo z cihel plných pálených, stropní konstrukce nad 1.PP jsou klenuté do ocelových I profilů, nad 1.NP jsou dřevěné trámové s rovným záklopem. Střešní konstrukci tvoří dřevěný krov, záklop a střešní živičná krytina, bleskosvod je osazen. Schody v budově jsou betonové. Výplně otvorů jsou plastové s izolačním dvojsklem, pouze na půdě jsou okna dřevěná zdvojená. Vnitřní povrchové úpravy jsou dvouvrstvé vápenné omítky, malby. Venkovní fasáda je nezateplená s vápenocementovou omítkou, soklové zdivo z lomového kamene. Podlahy jsou betonové, linoleum a keramická dlažba. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vnitřní obklady jsou v sociálních prostorech (koupelna, WC). Vnitřní hygienické vybavení prostor ČP je WC a umyvadlo, v bytu je navíc vana. Kuchyňka v prostoru ČP chybí a v

bytě je v dezolátním stavu - pouze elektrická trouba.

Na některých okenních otvorech v pobočce jsou z vnitřní strany osazeny mříže.

Místnosti 116 a 119 v 1.NP jsou od sebe odděleny přepážkami, které jsou součástí budovy a jsou součástí prodeje.

Budova je napojena na elektrickou energii, vodovodní řád a kanalizaci. Plynovodní přípojka není provedena.

Vytápění prostor je pomocí akumulčních elektrických kamen, v bytě pomocí kamen na tuhá paliva - aktuálně nefunkčních a v pronajatém nebytovém prostoru elektrickými přímotopy. Ohřev teplé vody v prostoru bývalé pobočky pomocí průtokového ohřivače umístěného u umyvadla, v bytě průtokovým ohřivačem u dřezu a v koupelně je umístěn elektrický bojler.

Stáří budovy dle zadavatele ZP je 100 a více roků.

Nemovitost se nachází ve stavu odpovídajícímu jeho stáří a průběžnému opotřebení. Začíná se projevovat dlouhodobá nevyužívanost objektu. V roce 2013 byla provedena oprava elektroinstalace a oprava oken a fasády.

V KN není vedeno omezení vlastnického práva, jen způsob ochrany - viz. rizika.

V objektu je uzavřena jedna nájemní smlouva s firmou CETIN a.s. na nebytové prostory, za nevýhodné podmínky a nízké neobvyklé nájemné na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Aktuální měsíční nájemné činí 2.053,27 Kč.

Na nájemní smlouvu společnosti CETIN a.s. může být nahlíženo jako na zákonné věcné břemeno nebo nájemní smlouvu, jenž byla uzavřena v souvislosti, s již existujícím zákonným věcným břemenem. Případné věcné břemeno vyplývající z právních předpisů vzniklé právní pře klasifikací nájemního vztahu vztahujícího se k nemovitosti nebo samotná existence zákonného věcného břemene není právní vadou nemovitostí.

Aktuálně je nutné uvedení pronajímatelných prostor do pronajímatelného stavu a provedení nejnutnější rekonstrukce budovy. Minimální odhadované náklady na provedenou rekonstrukci se uvažují ve výši: 2,500.000,- Kč.

Jedná se o nejnutnější rekonstrukci nepronajatého bytového prostoru v 1.NP a to především opravy podlah, modernizace sociálních prostor - sanita, obklady, opravy omítek dále nové výmalby, nátěry, zřízení kuchyňské linky včetně spotřebičů, nový ohřev teplé vody, nová elektroinstalace a rozvody topení včetně nového elektrokotle.

Dále u prostor bývalé pobočky ČP a v nebytových obchodních prostorech opravit podlahové krytiny a omítky včetně nátěru. Bylo by vhodné dále instalovat nový elektrický kotel a nové rozvody pro vytápění.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Chráněná krajinná oblast - II. - IV. zóna, zemědělský půdní fond.

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
-----	---

Komentář: V objektu je uzavřena jedna nájemní smlouva.

Smlouva na pronájem nebytových prostor pro společnost CETIN a.s. na dobu neurčitou s 6 měsíční výpovědní lhůtou. Aktuální měsíční nájemné za plochu 40,40 m² činí 2.053,27 Kč, což je nájemné neobvyklé, které činí 609,90 Kč/m²*rok.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p. 95 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemky v jednotném funkčním celku

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova č.p. 95

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Budova č.p. 95

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky v jednotném funkčním celku

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat znalec vycházel z již známých, vhodných a ověřených metod a postupů, zákona o oceňování majetku, platné oceňovací vyhlášky, metodiky pro tržní oceňování a odborné literatury. Zpracování všech získaných dat provedl znalec pomocí výpočtového programu NEMExpress firmy Pluto-Olt.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcela č. St. 198 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 95 s příslušenstvím, dále pozemek p.č. 73/1, k.ú. a obec Teplice nad Metují, okres Náchod, uvedených na vlastnickém listu č. 472.
Adresa předmětu ocenění:	Aloise Jiráskova 95 549 57 Teplice nad Metují
LV:	472
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Teplice nad Metují
Katastrální území:	Teplice nad Metují
Počet obyvatel:	1 713
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 047,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - počet obyvatel 1713	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - počet obyvatel 1713	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - počet obyvatel 1713	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Všechny IS v obci.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Autobusová a železniční zastávka.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Komplexní vybavenost	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{653,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území -	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - počet obyvatel 1713	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Možnost parkování před budovou na veřejném parkovišti.	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,813}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,615}$$

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

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

1. Budova č.p. 95 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

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

1.1. Budova č.p. 95

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	15*6,8+6,5*2,5+2,40*4,45-5,40*0,8	=	124,61
1.NP	29,30*13,50-10,20*0,8*2	=	379,23
Půdní prostor	29,30*13,50-10,20*0,8*2	=	379,23

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	124,61 m ²	2,00 m	249,22
1.NP	379,23 m ²	3,45 m	1 308,34
Půdní prostor	379,23 m ²	2,80 m	1 061,84
Součet	883,07 m²		2 619,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 619,40 / 883,07	= 2,97 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	883,07 / 3	= 294,36 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(15*6,8+6,5*2,5+2,40*4,45-5,40*0,8)*(0,10+2,00)	=	261,68 m ³
1.NP	(29,30*13,50-10,20*0,8*2)*(0,25+3,45+0,25)	=	1 497,96 m ³
Půdní prostor	(29,30*13,50-10,20*0,8*2)*(2,8+0,15)	=	1 118,73 m ³
podstřešní prostor	(29,30*13,50-10,20*0,8*2)*0,5/2	=	94,81 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	261,68 m ³
1.NP	NP	1 497,96 m ³
Půdní prostor	Z	1 118,73 m ³
podstřešní prostor	Z	94,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 973,18 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové, smíšené	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné zdivo tl. 15-60 cm	S	100
3. Stropy	klenuté do I nosníků, dřevěné s rovným záklopem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov - pultová střecha (nízký spád)	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, malby, nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, sokl lomový kámen	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady, sociální prostory	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	hladké plné a prosklené dveře, ocelové zárubně	S	100
12. Vrata	nehodnotí se	X	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem , dřevěná s jednoduchým zasklením - půda	S	100
14. Povrchy podlah	linoleum, keramická dlažba, betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	elektrické akumulární kamna, byt kotel na tuhá paliva (nefunkční)	S	100
16. Elektroinstalace	pod omítkou, hliník/část měď	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	pozink/část plast	S	100
19. Vnitřní kanalizace	veřejná - samospádná	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	ČP a nebytový prostor - průtokový ohřívač u umyvadla, průtokový ohřívač v bytě u dřezu + elektrický bojler v koupelně	S	100
22. Vybavení kuchyní	nehodnotí se	X	100

23. Vnitřní hygienické vyb.	ČP a nebytový prostor - WC, umyvadlo, byt - WC, vana, umyvadlo, dřez	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže na některých výplní otvorů z dvorní strany, přepážky	S	100
26. Instalační pref. jádra	nehodnotí se	X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9840

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,33	110	175	62,86	5,2362
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,68	110	140	78,57	13,8912
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,45	110	140	78,57	7,4249
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,42	110	150	73,33	5,4411
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	45	60	75,00	1,5975
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	45	60	75,00	0,4575
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,51	40	60	66,67	2,3401
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,51	60	60	100,00	3,5100
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,35	12	50	24,00	0,8040
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	50,00	1,00	0,90	0,91	30	40	75,00	0,6825
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	50,00	1,00	0,90	0,91	40	40	100,00	0,9100
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,95	110	140	78,57	2,3178
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,15	40	60	66,67	2,1001
13. Okna	S	5,20	90,00	1,00	4,68	4,76	12	60	20,00	0,9520
13. Okna	S	5,20	10,00	1,00	0,52	0,53	60	60	100,00	0,5300
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,63	40	60	66,67	1,0867
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,63	60	60	100,00	1,6300
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,27	40	40	100,00	4,2700
16. Elektroinstalace	S	5,70	60,00	1,00	3,42	3,48	45	45	100,00	3,4800
16. Elektroinstalace	S	5,70	40,00	1,00	2,28	2,32	30	45	66,67	1,5467
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	40	40	100,00	0,3000
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	40	40	100,00	3,2500
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,15	45	45	100,00	3,1500
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,73	30	30	100,00	1,7300
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,52	40	45	88,89	1,3511
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,52	45	45	100,00	1,5200
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,00	25	55	45,45	2,7270
Opotřebení:										74,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9424
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0071
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9840
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 889,92
Plná cena: 2 973,18 m ³ * 6 889,92 Kč/m ³	=	20 484 972,35 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 74,2 % /100)	*	0,258
	=	5 285 122,87 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Velká vlhkost zdiva v suterénu, nefunkční izolace proti zemní vlhkosti. Velký výskyt plísní. Výskyt plísní i v nepronajaté bytové jednotce.

Srážka za morální opotřebení: $5\,285\,122,87 \cdot 5\% =$ - 264 256,14 Kč

Budova č.p. 95 - věcná hodnota = 5 020 866,73 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 95 = 5 020 866,73 Kč

Nákladové ceny - celkem = 5 020 866,73 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Komentář k výnosovému ocenění je uveden ve výpočtu výnosové hodnoty.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %

Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: 0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,70 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP nebytové prostory CETIN a.s. - místnosti č. 120-121	40,40	900,-	3 030,-	36 360,-
Výnosy celkem				36 360,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP sál doručovatelů (kancelář) - místnost č. 107	25,85	1 900,-	4 092,92	49 115,-
1.NP balíková ztrídárna - místnost č. 108	19,95	900,-	1 496,25	17 955,-

1.NP chodba - místnost č. 109	15,74	900,-	1 180,50	14 166,-
1.NP chodba - místnost č. 110	7,65	900,-	573,75	6 885,-
1.NP chodba - místnost č. 111	5,28	900,-	396,-	4 752,-
1.NP WC, umývárna - místnost č. 112	1,20	900,-	90,-	1 080,-
1.NP sklad tiskopisů - místnost č. 114	13,64	900,-	1 023,-	12 276,-
1.NP telefonní ústředna - místnost č. 115	1,10	900,-	82,50	990,-
1.NP hala pro veřejnost - místnost č. 116	23,56	1 900,-	3 730,33	44 764,-
1.NP chodba - místnost č. 117	1,10	900,-	82,50	990,-
1.NP prostor přepážek - místnost č. 119	25,00	1 900,-	3 958,33	47 500,-
1.NP obchodní plocha - místnost č. 122	10,20	1 900,-	1 615,-	19 380,-
1.NP obchodní plocha - sklad - místnost č. 123	4,33	900,-	324,75	3 897,-
1.NP obchodní plocha - WC, umývárna - místnost č. 124	2,88	900,-	216,-	2 592,-
1.NP obchodní plocha - WC, umývárna - místnost č. 125	1,28	900,-	96,-	1 152,-
1.NP obchodní plocha - místnost č. 126	11,07	1 900,-	1 752,75	21 033,-
1.NP bytový prostor - celkem	69,79	2 000,-	11 631,67	139 580,-
2.NP prostory skladu k bytu (půda)	100,00	150,-	1 250,-	15 000,-
Výnosy celkem				403 107,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 439 467,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 475 731,35 Kč

- výměra stavebního pozemku: 905,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 379,23 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 199 349,83 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 9 967,49 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

439 467,00 * 40 % - 175 786,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 253 712,71 Kč

Míra kapitalizace 6,70 % / 6,70 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 3 786 756,87 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 5 020 866,73 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 3 786 756,87 Kč

Rozdíl R = 1 234 109,86 Kč

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

CV + 0.10 R = 3 910 167,86 Kč

Budova č.p. 95 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = 3 910 167,86 Kč

2. Pozemky v jednotném funkčním celku

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,813$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - chráněná krajinná oblast II.-IV. zóna	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - není	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,813 = 0,805$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	653,-	0,805		525,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 198	575	525,67	302 260,25
§ 4 odst. 1	zahrada	73/1	330	525,67	173 471,10
Stavební pozemky - celkem			905		475 731,35

Pozemky v jednotném funkčním celku - cena zjištěná celkem = 475 731,35 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 95

Věcná hodnota dle THU

Hodnota majetku je v rámci nákladového přístupu stanovena tak, že se vypočítají náklady nahrazení nebo reprodukce majetku a provedou se odpočty za zhoršení fyzického stavu.

Pro stanovení nákladového přístupu byly použity technicko-hospodářské-ukazatele (THU) pro rok 2025. Výpočet je stanoven na základě obestavěného prostoru (m³) budovy a vynásoben jednotkovou cenou za 1 m³ obestavěného prostoru budovy dle THU pro danou materiálovou charakteristiku svislé konstrukce.

Z této ceny (reprodukční hodnota - cena nové stavby) je odečteno opotřebení budovy.

Budovy pro řízení, správu a administrativu - konstrukce zděná z cihel 10.410,- Kč / 1m³ obestavěného prostoru bez DPH.

Domy bytové netypové - konstrukce zděná z cihel 8.935,- Kč / 1m³ obestavěného prostoru bez DPH.

Průměrem je stanovena hodnota, která činí 9.673,- Kč / 1m³ obestavěného prostoru bez DPH.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$15*6,8+6,5*2,5+2,40*4,45-5,40*0,8 =$	124,61	2,00 m
1.NP	$29,30*13,50-10,20*0,8*2 =$	379,23	3,45 m
Půdní prostor	$29,30*13,50-10,20*0,8*2 =$	379,23	2,80 m
		883,07 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(15*6,8+6,5*2,5+2,40*4,45-5,40*0,8)*(0,10+2,00)$	
		=	261,68
NP	1.NP	$(29,30*13,50-10,20*0,8*2)*(0,25+3,45+0,25) =$	1 497,96
Z	Půdní prostor	$(29,30*13,50-10,20*0,8*2)*(2,8+0,15) =$	1 118,73
Z	podstřešní prostor	$(29,30*13,50-10,20*0,8*2)*0,5/2 =$	94,81
Obestavěný prostor - celkem:			2 973,18 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové, smíšené
2. Svislé konstrukce	cihelné zdivo tl. 15-60 cm
3. Stropy	klenuté do I nosníků, dřevěné s rovným záklopem
4. Krov, střecha	dřevěný krov - pultová střecha (nízký spád)
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, malby, nátěry
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, sokl lomový kámen

9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady, sociální prostory
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	hladké plné a prosklené dveře, ocelové zárubně
12. Vrata	neuvažují se
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem , dřevěná s jednoduchým zasklením - půda
14. Povrchy podlah	linoleum, keramická dlažba, betonová mazanina
15. Vytápění	elektrické akumulární kamna, byt kotel na tuhá paliva (nefunkční)
16. Elektroinstalace	pod omítkou, hliník/část měď
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	pozink/část plast
19. Vnitřní kanalizace	veřejná - samospádná
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	ČP a nebytový prostor - průtokový ohřívač u umyvadla, průtokový ohřívač v bytě u dřezu + elektrický bojler v koupelně
22. Vybavení kuchyní	neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vyb.	ČP a nebytový prostor - WC, umyvadlo, byt - WC, vana, umyvadlo, dřez
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	mříže na některých výplní otvorů z dvorní strany, přepážky
26. Instalační pref. jádra	neuvažují se

Jednotková cena	9 673 Kč/m ³
Množství	2 973,18 m ³
Reprodukční cena	28 759 570 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	2 358 285	2 398 548	9,09
2. Svislé konstrukce	17,40	5 004 165	5 087 568	19,29
3. Stropy	9,30	2 674 640	2 717 779	10,30
4. Krov, střecha	7,30	2 099 449	2 133 960	8,10
5. Krytiny střech	2,10	603 951	612 579	2,32
6. Klempířské konstrukce	0,60	172 557	175 433	0,67
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	1 984 410	2 016 046	7,65
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	949 066	963 446	3,66
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	517 672	526 300	2,00
10. Schody	2,90	834 028	848 407	3,22
11. Dveře	3,10	891 547	905 926	3,44
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	1 495 498	1 518 505	5,76
14. Povrchy podlah	3,20	920 306	934 686	3,55
15. Vytápění	4,20	1 207 902	1 228 034	4,66
16. Elektroinstalace	5,70	1 639 295	1 665 179	6,32
17. Bleskosvod	0,30	86 279	86 279	0,33
18. Vnitřní vodovod	3,20	920 306	934 686	3,55

19. Vnitřní kanalizace	3,10	891 547	905 926	3,44
20. Vnitřní plynovod	0,20	57 519	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	488 913	497 541	1,89
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	862 787	150 000	0,57
24. Výtahy	1,40	402 634	0	0,00
25. Ostatní	5,90	1 696 815	50 000	0,19
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			26 356 829 Kč	
Množství			2 973,18 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			8 865 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	9,09	100,00	9,09	9,08	110	175	62,86	5,7077
2. Svislé konstrukce	S	19,29	100,00	19,29	19,28	110	140	78,57	15,1483
3. Stropy	S	10,30	100,00	10,30	10,29	110	140	78,57	8,0849
4. Krov, střecha	S	8,10	100,00	8,10	8,10	110	150	73,33	5,9397
5. Krytiny střech	S	2,32	100,00	2,32	2,32	45	60	75,00	1,7400
6. Klempířské konstrukce	S	0,67	100,00	0,67	0,67	45	60	75,00	0,5025
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,65	50,00	3,83	3,83	40	60	66,67	2,5535
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,65	50,00	3,83	3,83	60	60	100,00	3,8300
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,66	100,00	3,66	3,66	12	50	24,00	0,8784
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,00	50,00	1,00	1,00	30	40	75,00	0,7500
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,00	50,00	1,00	1,00	40	40	100,00	1,0000
10. Schody	S	3,22	100,00	3,22	3,22	110	140	78,57	2,5300
11. Dveře	S	3,44	100,00	3,44	3,44	40	60	66,67	2,2934
13. Okna	S	5,76	90,00	5,18	5,18	12	60	20,00	1,0360
13. Okna	S	5,76	10,00	0,58	0,58	60	60	100,00	0,5800
14. Povrchy podlah	S	3,55	50,00	1,78	1,78	40	60	66,67	1,1867
14. Povrchy podlah	S	3,55	50,00	1,78	1,78	60	60	100,00	1,7800
15. Vytápění	S	4,66	100,00	4,66	4,66	40	40	100,00	4,6600
16. Elektroinstalace	S	6,32	60,00	3,79	3,79	45	45	100,00	3,7900
16. Elektroinstalace	S	6,32	40,00	2,53	2,53	30	45	66,67	1,6868
17. Bleskosvod	S	0,33	100,00	0,33	0,33	40	40	100,00	0,3300
18. Vnitřní vodovod	S	3,55	100,00	3,55	3,55	40	40	100,00	3,5500
19. Vnitřní kanalizace	S	3,44	100,00	3,44	3,44	45	45	100,00	3,4400
21. Ohřev teplé vody	S	1,89	100,00	1,89	1,89	30	30	100,00	1,8900
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,57	50,00	0,29	0,29	40	45	88,89	0,2578
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,57	50,00	0,29	0,29	45	45	100,00	0,2900
25. Ostatní	X	0,19	100,00	0,19	0,19	25	55	45,45	0,0864
Součet upravených objemových podílů:				100,03	Opotřebení:			75,5000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	379
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 973,18
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 865
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 865
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	26 357 241
Opotřebení	%	75,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	6 457 524

2. Výnosová hodnota

2.1. Budova č.p. 95

Ve výnosové hodnotě se počítá s výší obvyklého nájemného v daném místě a čase pro funkční využití administrativa a bytový prostor.

Obvyklé nájemné v nepronajatých částech je přehledně uvedeno ve výpočtu:

V 1.PP

= sklepní prostory nelze z technických důvodů pronajímat (vlhkost)

V 1.NP - prostory bývalé České pošty (pravá strana budovy)

= 900,- Kč/m²*rok za provozní a komunikační prostory, chodby, sklady, telefonní ústředna, WC umývárna, balíková třídírna

= 1.900,- Kč/m²*rok za prostory pro veřejnost, hala pro veřejnost, prostor přepážek, sál doručovatelů (kancelář)

V 1.NP - prostory obchodní (levá přední strana budovy)

= 900,- Kč/m²*rok za provozní prostory sklad, WC umývárna

= 1.900,- Kč/m²*rok za prostory pro obchodní účely

V 1.NP - pronajaté nebytové prostory (levá přední strana budovy)

= 900,- Kč/m²*rok za nebytové prostory společnosti CETIN a s.

V 1.NP - prostory bytové (levá zadní strana budovy)

= 2.000,- Kč/m²*rok za nepronajaté bytové prostory

V 2.NP - prostory půdy

= 150,- Kč/m²*rok za skladové prostory půdy k bytu

Výše obvyklého nájemného bytového prostoru je stanoveno na základě databáze znalce.

Obvyklé nájemné je použito za předpokladu uvedení pronajímatelných prostor do pronajímatelného stavu a provedení nejnutnější rekonstrukce budovy. Minimální odhadované náklady na provedenou rekonstrukci se uvažují ve výši: 2,500.000,- Kč.

Jedná se o nejnutnější rekonstrukci nepronajatého bytového prostoru v 1.NP a to především opravy podlah, modernizace sociálních prostor - sanita, obklady, opravy omítek dále nové výmalby, nátěry, zřízení kuchyňské linky včetně spotřebičů, nový ohřev teplé vody, nová elektroinstalace a rozvody topení včetně nového elektrokotle.

Dále u prostor bývalé pobočky ČP a v nebytových obchodních prostorech opravit podlahové krytiny a omítky včetně nátěru. Bylo by vhodné dále instalovat nový elektrický kotel a nové rozvody pro vytápění.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	Prostory CETIN a.s.	40	900	3 030	36 360	6,00
2.	Provozní prostory	Provozní prostory bývalé ČP	66	900	4 925	59 094	6,50
3.	Kancelářské prostory	Kancelářské prostory bývalé ČP	74	1 900	11 782	141 379	6,50
4.	Kancelářské prostory	Obchodní prodejní prostory	21	1 900	3 368	40 413	6,50
5.	Provozní prostory	Obchodní provozní prostory	8	900	637	7 644	6,50
6.	Obytné prostory	Bytové prostory	70	2 000	11 632	139 580	4,50
7.	Skladovací prostory	Skladové prostory k bytu	100	150	1 250	15 000	6,00
Celkový výnos za rok:						439 470	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	380
Reprodukční cena	RC	Kč	26 357 241
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 156
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	439 470
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	99 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	435 075
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	39 536
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	131 786
Správa nemovitosti	2,50 % * Nh	Kč/rok	10 877
Ostatní náklady		Kč/rok	1 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	184 199
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	250 876
Míra kapitalizace		%	5,81
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	4 318 003
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	2 500 000
Výnosová hodnota před korekcí ceny			1 818 003,44 Kč
cena pozemku	+ 1 195 802,00	=	3 013 805,44
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 013 805

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky v jednotném funkčním celku

Metoda tříd polohy

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 198	575
zahrada	73/1	330
Celková výměra oceňovaných pozemků		905 m²

Hlavní stavba na pozemku stojící

Reprodukční cena: 26 357 241,00 Kč

Zastavěná plocha hlavní stavbou: 379 m²

Využití pozemku pro stavbu provozní v ostatních obcích

Podíl provozních prostor: 75%

Tabulka tříd polohy

Název klíče	Třída	Popis
I - Všeobecná situace	3	středně středně velkých vesnic, rekreační oblast s turistickým ruchem
II - Intenzita využití pozemku	3	budovy a rodinné domy s průměrným vybavením, byty k pronájmu, průměrné vybavení
III - Dopravní relace k velkoměstu	3	obec s autobusovou a železniční zastávkou, běžné silniční vybavení
IV - Obytný sektor	3	byt v objektu, průměrné oslunění, standardní zařízení, zahrada
V - Průmysl, administrativa, prodej	4	obchodní prostory, administrativní místnosti, pošta, kancelář
VI - Povyšující faktory	0,1	samostatně stojící budova pro obchodní účely, veřejné parkování
VII - Redukující faktory	nejsou	
Výsledná třída polohy:	3,30	

Výpočet ceny

Podíl ceny stavebního pozemku z celkové ceny: 4,34 %

Výměra stavebního pozemku: 905 m²

Cena stavebního pozemku: $(26\,357\,241,00 \text{ Kč} \cdot 4,34 \%) / (100,00 \% - 4,34 \%) = 1\,195\,802,07 \text{ Kč}$

Jednotková cena stavebního pozemku: $1\,195\,802,07 \text{ Kč} / 905 = 1\,321,33 \text{ Kč/m}^2$

Výsledná cena

= **1 195 802,07 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p. 95 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	3 910 168,- Kč
2. Pozemky v jednotném funkčním celku	475 731,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **4 385 899,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **4 385 900,- Kč**

slovy: Čtyři miliony tři sta osmdesát pět tisíc devět set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	4 385 900 Kč
--	---------------------

slovy: Čtyři miliony tři sta osmdesát pět tisíc devět set Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova č.p. 95	6 457 524,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Budova č.p. 95	3 013 805,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky v jednotném funkčním celku	1 195 802,- Kč

Výnosová hodnota	3 013 805 Kč
Věcná hodnota	7 653 326 Kč
z toho hodnota pozemku	1 195 802 Kč

Tržní hodnota	4 500 000 Kč
slovy: Čtyři miliony pět set tisíc Kč	

Silné stránky

- Případná možnost změny funkčního využití stavby.
- Dobrá dopravní dostupnost, parkování před budovou.
- Budova s obchodními, administrativními a bytovými prostory v rekreační oblasti.

Slabé stránky

- Při změně funkčního využití prostoru bude nutná určitá výše investice pro vnitřní úpravu dispozice (v závislosti na případné změně funkčního využití).
- Je nutné uvedení veškerých pronajímatelných prostor do stavu k pronájmu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k vypočteným hodnotám, poloze nemovitosti, jejímu stavu a situaci na trhu s nemovitostmi v místě a čase se stanovuje tržní hodnota celkem ve výši 4,500.000,- Kč.

Tato výše tržní hodnoty se volí na základě výsledků výnosové a nákladové (věcné) hodnoty s přihlédnutím k výsledku ceny zjištěné (zaokrouhleno).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Bylo provedeno ocenění majetku podle platného právního předpisu, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění, včetně novely č. 370/2024 Sb. Jedná se o cenu zjištěnou, danou přesně definovanými postupy podle právního předpisu.

Dále bylo provedeno tržní ocenění, dle způsobu nákladového. Ocenění nákladovou (věcnou) hodnotou bylo provedeno dle cenových ukazatelů (THU) ve stavebnictví pro rok 2025. Jednotková cena za 1 m³ je vynásobena obestavěným prostorem. Výsledná cena je ponížena o opotřebení stavby.

Tržní hodnota pozemků je stanovena na základě metody třídy polohy. Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu.

Dále bylo provedeno tržní ocenění, dle způsobu výnosového. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

- pro zpracování znaleckého posudku pro určení tržní hodnoty měl znalec k dispozici potřebné zdroje dat,
- sebraná a vytvořená data byla dostatečná (vhodná, srovnatelná) pro zpracování znaleckého posudku,
- před zpracováním byly všechna data znalcem ověřena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka:

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou a stanovit jejich tržní (ekonomické) nájemné - pozemku parcela č. St. 198 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 95 s příslušenstvím, dále pozemku p.č. 73/1, k.ú. a obec Teplice nad Metují, okres Náchod, uvedených na vlastnickém listu č. 472.

Odpověď:

tržní hodnota nemovitostí - pozemku parcela č. St. 198 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 95 s příslušenstvím, dále pozemku p.č. 73/1, k.ú. a obec Teplice nad Metují, okres Náchod, uvedených na vlastnickém listu č. 472, se stanovuje celkem ve výši **4.500.000,- Kč.**

Hrubé roční nájemné po uvedení prostor do pronajímatelného stavu (hrubé výnosy z pronajatých prostor) z celé budovy č.p. 95 včetně příslušenství činí celkem 439.470,- Kč.

Čisté roční nájemné z celé budovy činí celkem 250.876,- Kč.

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

Tržní hodnota	4 500 000 Kč
slovy: Čtyři miliony pět set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Stanovená tržní hodnota je platná bez podmínek.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přibráni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 097850/2025.

V Kyjově 12.12.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 097850/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Katastrální mapa	2
Mapa širších vztahů	1
Územní plán města Teplice nad Metují - výřez	1
Povodňová mapa	1
Fotodokumentace	4
Oprávnění činnosti	1

LV č. 472

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2021 14:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574538 Teplice nad Metují

Kat.území: 766399 Teplice nad Metují

List vlastnictví: 472

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

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

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 198	575	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Teplice nad Metují, č.p. 95, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 198				
73/1	330	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 1008/1995 Výpis z obchodního rejstříku.

POLVZ:26/1996

Z-15000026/1996-605

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

- o Jiná listina číslo 379/1992 Rozhodnutí ministra hospodářství ČR a Poštovní věstník č. 2/93 o.č. 17.

POLVZ:26/1996

Z-15000026/1996-605

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

- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit, o změně jména nebo názvu ze dne 07.11.2001.

Z-736/2002-605

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

- o Pozemková kniha č.d.406/1950 knihovní vložka č.44, Rozhodnutí o odevzdání konfiskovaného majetku ze dne 18.5.1950 j.zn. VZ 130442-II/4.

Z-2291/2004-605

Pro: Česká republika

RČ/IČO: 00000001-001

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 1

LV č. 472

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2021 14:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574538 Teplice nad Metují

Kat.území: 766399 Teplice nad Metují

List vlastnictví: 472

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

Listina

o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) 1002 H-13/2003 ze dne 12.02.2004.

Z-2291/2004-605

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
73/1	83441	330

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

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

Vyhotoveno: 17.09.2021 14:18:27

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 2

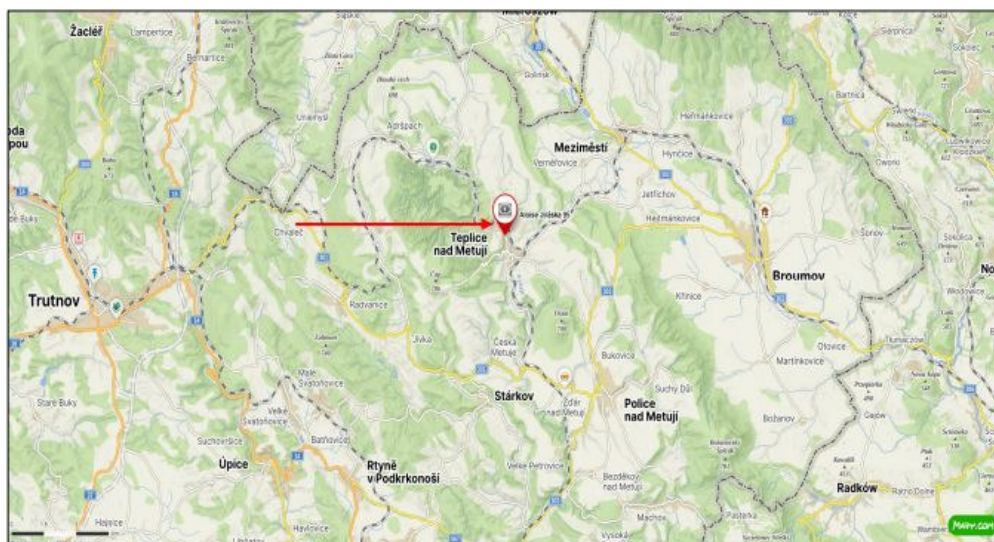


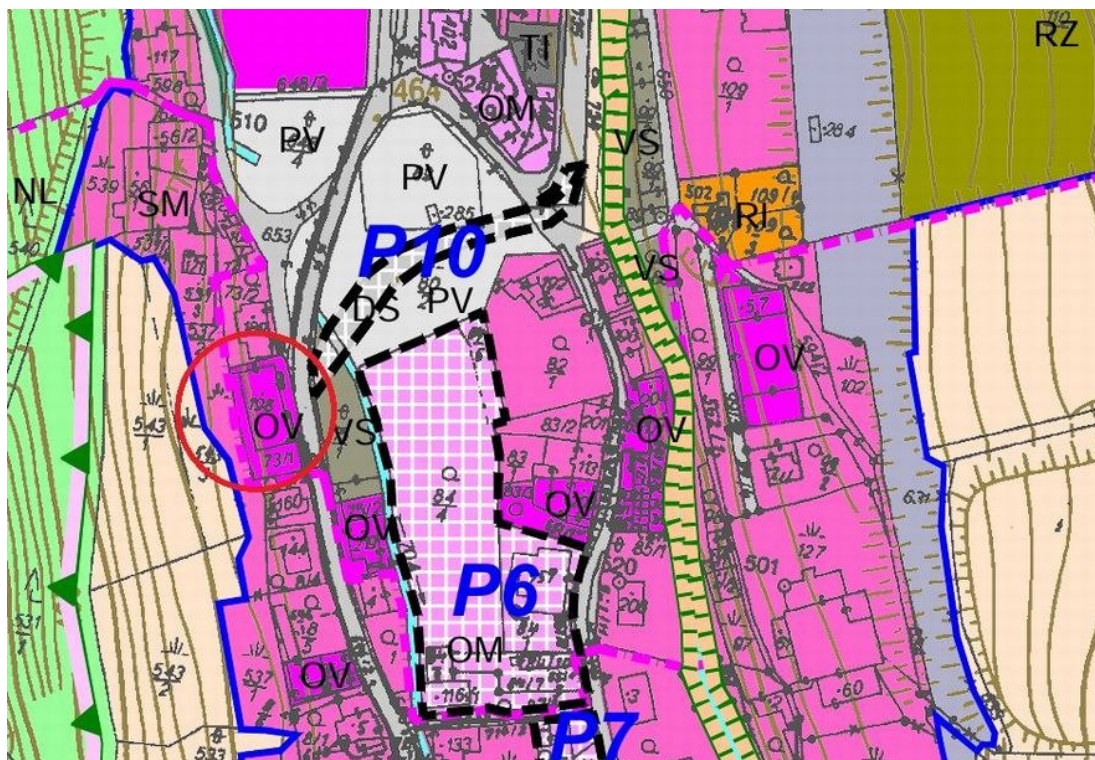
KM+ortofoto



Mapa širších vztahů

Mapy širšího okolí





Plochy OV veřejná infrastruktura

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV			veřejná infrastruktura
OM	OM		komerční zařízení malá a střední

Bez záplavové zóny



Fotodoku_1



Přední pohled



Boční pohled



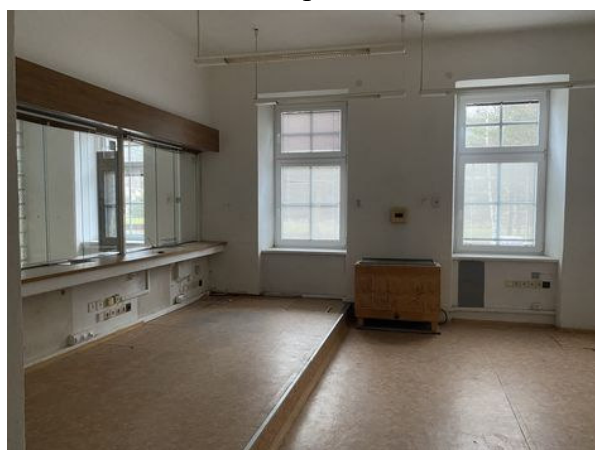
Zadní pohled



Boční pohled



Prostory bývalé pobočky ČP



Prostory bývalé pobočky ČP

Fotodoku_2



Prostory bývalé pobočky ČP



Prostory bývalé pobočky ČP



Prostory bývalé pobočky ČP



Prostory bývalé pobočky ČP

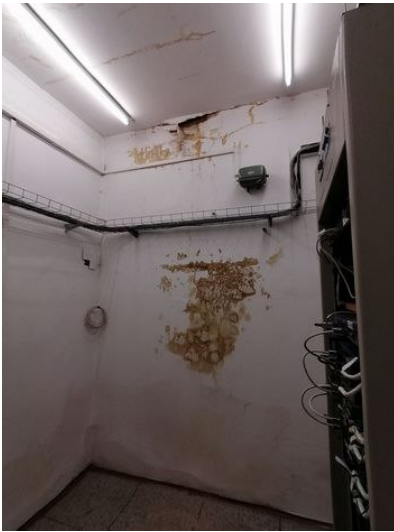


Pronajaté prostory CETIN a.s.



Pronajaté prostory CETIN a.s.

Fotodoku_3



Pronajaté prostory CETIN a.s.



Prostory bytu



Prostory bytu



Prostory bytu



Prostory bytu



Prostory bytu

Fotodoku_4



Prostory bytu



Schodiště na půdu



Půdní prostor



Schodiště do 1.PP



1.PP



1.PP

Oprávnění činnosti

Oprávněník činnostiavýčetprováděných činností

Slabak

Autorizovanýinženýrpodle zákona č.360/1992Sb.

OSVĚDČENÍ O AUTORIZACI

číslo 19321

výnose

Československá autorizační komise inženýrů a techniků
činných ve výstavbě
působící podle zákona č.360/1992Sb.

Ing. František Slabák
průmysl a stavitelství
52041146-40
ročník 700

je
autorizován k činnosti inženýra
v oboru
pozemní stavby

V souladu s ustanoveními zákona č.360/1992Sb. je vloženo pod číslo
1603/57
a v případě potřeby autorizace rozšířena, pokud bude rozhodnuto.

je vydáno k datu
12.7.2002

Autorizace je náležitě kladena
Ing. Věra Nová
předseda ČAK

Soudní znalec podle zákona č.36/1967Sb.

Seznam znalce

číslo 1370/2001

Vydáno dne 15. srpna 2001

Pro
Ing. František Slabák
Václavské 2339
107 01, Praha

JMENOVAČÍ DEKRET

Prode autorizací č. 1370/2001 ze dne 6. srpna 2001 a rozhodnutí
Komise inženýrů a techniků povoluje Ing. Františku Slabákovi
autorizaci č. 1370/2001 ze dne 7. srpna 2001 k provádění práce v oboru
inženýrské, technické a jiné.

znalec

v oboru inženýrské, technické a jiné práce v oboru inženýrské, technické a jiné
práce v oboru inženýrské, technické a jiné práce v oboru inženýrské, technické a jiné

15. srpna 2001
předseda ČAK

Energetickýspecialistapodle zákona č.406/2000Sb.

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU
Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Ing. František Slabák
r. č. 63041146-40

je oprávněn
vypracovávat průkazy energetické náročnosti budovy
a platnost od 30.10.2013

podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodáření energií ve znění pozdějších předpisů.

Číslo oprávnění: 1243

V Praze dne 15. listopadu 2013
Ing. Pavel Šolc
náčelník ministerstva průmyslu a obchodu

Výčet činnostiapraxe v oboru

Slabak

Jako autorizovaný inženýr:
-stavební dozor
-projekce pozemních staveb

Jako soudní znalec:
-znalecké posudky
-oceňování nemovitostí a věcných práv
-smluvní partner Komerční banky a.s.
-smluvní partner UniCredit Banky a.s.
-smluvní partner Raiffeisen Banky a.s.

Jako energetický specialista:
-průkazy energetické náročnosti budovy
-návrhy energeticky úsporných konstrukcí

Praxe v oboru (celkem 33 roky):
-Jihomoravské lignitové doly Hodonín-stavby vedoucí
-Langund Menhofer Wiener Neustadt-projektant
-Asphaltund Beton Spittalander Drauf-projektant
-OSVČ-projektant pozemních staveb,
stavební dozor,
soudní znalec- oceňování nemovitostí,
energetický specialista