

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ



Jiří MELICH

Znalec z oboru ekonomika

Odvětví ceny a odhady - specializace nemovitosti

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz

web: www.melich.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 106/4526/2022

Posudek vypracoval : Jiří Melich
Karla Čapka 681
500 02 Hradec Králové 2

Znalec : z oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí

Objednatel posudku : Firma
SAGASTA s.r.o.
Novodvorská č.p. 1010/14
142 00 Praha 4

Předmět :

ocenění nemovitých věcí - stavební parcely číslo 184, jejíž součástí je objekt občanské vybavenosti administrativně provozní budovy České pošty 2, číslo popisné 118, s venkovními úpravami a s trvalými porosty, v katastrálním území České Budějovice 6, obci České Budějovice, kraj Jihočeský

Účel posudku : Stanovení zjištěné i určení obvyklé
ceny nemovitých věcí

Číslo : 4/5

Oceněno ke dni : 10.listopadu 2022

Místo, datum : v Hradci Králové, dne 21.listopadu 2022

Posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel, 1 vyhotovení vlastník a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

Celkem posudek obsahuje 67 stran a 7 příloh.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

Oceňovací úkol - zadání objednatele:

=====

provedení ocenění stavební parcely číslo 184, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je objekt občanské vybavenosti, číslo popisné 118, v katastrálním území České Budějovice 6, obci České Budějovice, kraj Jihočeský, cenou zjištěnou i cenou obvyklou, tj. ocenění nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství, případně jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojenými.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v par. 2, zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

2. VÝČET PODKLADŮ

- Oceňovací předpis : Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb.
o oceňování majetku
- : Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č.188/2019, č.488/2020 a č.424/2021 Sb. s účinností od 1.1.2022.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovitých věcech

Místopis:

=====

oceňované nemovité věci se nalézají ve vlastním zastavěném území města České Budějovice, přímo přístupné z Nádražní ulice, proti zástavbě původních bloků řadových objektů bytových domů, u železničního nádraží a v blízkosti autobusového nádraží.

Nemovitě věci tvoří a předmětem ocenění je:

- objekt provozně administrativní budovy České pošty s prostory archivů, spisoven a se sociálním zázemím, (občanská vybavenost), číslo popisné 118; stavba je bez podzemního podlaží, se třemi nadzemními podlažími a s půdním prostorem pod valbovou střechou, na stavební parcele číslo 184,
- stavební parcela číslo 184, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 1262 m²,
- venkovní úpravy,
- trvalé porosty.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitého majetku

a) označení:

=====

oceňované nemovitě věci jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 2521 pro katastrální území České Budějovice 6, obec České Budějovice, kraj Jihočeský.

Objekt budovy občanské vybavenosti České pošty 2 byl postaven dle dostupných informací ze stavebního úřadu v roce 1906, zásadní generální rekonstrukce objektu nebyla provedena, konstrukce krátkodobé životnosti byly v objektu měněny průběžně v letech jejich dožití za současně osazené. Na objektu je prováděna běžná údržba s potřebnou výměnou konstrukcí krátkodobé životnosti.

Pozemek je oplocen po obvodu vlastnické hranice stavební parcely a tvoří po obou stranách objektu dvě uzavřené části, po levé straně s parkovacími místy, po pravé straně jde o uzavřenou manipulační plochu k navážení zásilek.

Celkový stav objektu odpovídá uvedenému stáří a běžně prováděné údržbě;

b) přípojky:

=====

- funkční napojení z inženýrských sítí na elektrickou přípojku, vodovodní přípojku, kanalizační přípojku a teplovodní přípojka,

c) příslušenství:
=====

- venkovní úpravy; (inženýrské sítě: elektrická přípojka, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, teplovodní přípojka), kanalizační vpusti, ocelová plná plotová vrata, vrata "pravá" ocelová plná s elektrickým pohonem, v levé části ocelový drátěný plot ze strojového pletiva potaženého plastem na ocelových sloupcích, ocelové plotové rámy, kamenná podezdívka, v pravé části plot zděný plný oboustranně omítnutý, zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby, zpevněná plocha makadamová,

d) součásti:
=====

- trvalé listnaté porosty; (javorý),

e) inženýrské sítě:
=====

- v místě je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě včetně plynovodní přípojky i teplovodní přípojky,

f) klady a zápory nemovitých věcí:
=====

- + nemovité věci ve střední zastavěné části města,
- + standardní stav nemovitého majetku,
- + veškeré veřejné inženýrské sítě v místě
- + prováděná běžná údržba nemovitých věcí,
- + vlastní parkovací stání na pozemku u objektu,
- od roku 1974 umístěna siréna integrovaného záchranného systému,
- ochranné pásmo železničního koridoru Českých drah,

g) nájemní vztahy:
=====

- nemovitý majetek není ke dni místního šetření předmětem žádného uzavřeného nájemního smluvního vztahu, avšak jeho stavebně technický stav pronájem nemovitých věcí umožňuje, proto je ocenění provedeno dle par. 31 kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění,

h) věcná břemena:
=====

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná břemena, která by nemovité věci finančně jakkoli znehodnocovala,

i) movité věci:
=====

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné pro plnohodnotné využívání stavebního objektu a jsou tak jeho součástí; (předměty sociálních zařízení, zdroje vytápění, předměty ostatních konstrukcí).

3.2 Podklady pro vypracování posudku

Výklad pojmů a popis metod ocenění dle zákona číslo 151/1997 Sb.:

majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Odborná literatura:

=====

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí; I. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.; Ing. Vítězslava Hlavinková: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha a.s.

Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí; Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

Doc. Ing. Rudolf Štefan, CSc.: Teorie oceňování nemovitostí; Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Znalecký ústav.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

JUDr. Zbyněk Pražák: Společenství vlastníků jednotek, LINDE Praha a.s.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.; Ing. Jaroslav Hába; Ing. Alena Hallerová, CSc.; PhDr. Milan Skála; Ing. Naděžda Vitulová: Věcná břemena - 3. aktualizované vydání, Linde Praha a.s.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci:

=====

K r - koeficient zohledňující finanční provize a právní služby na porovnávaných nemovitých věcech; koeficient zdroje vyjadřující vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu kvality dle informací o reprezentantech; u nabídkových cen bude cena redukována koeficientem vyjadřujícím skutečnost, že realizační ceny u nemovitých věcí tohoto typu jsou zpravidla nižší, než ceny nabídkové.

K 1 - koeficient polohy s rozdílem v umístění nemovitostí především z hlediska občanské vybavenosti, dopravní dostupnosti, možnosti dalšího rozvoje a atraktivity okolí.

- K 2 - koeficient zohledňující plochy nebo velikosti objektu a oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem porovnávaným.
- K 3 - koeficient nemovitých věcí zohledňující rozdíl ve velikosti výměry, orientaci stran, stavu a využitelnosti porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí příslušejících k nemovitým věcem porovnávaným, stavu odrážející stavebně technický stav nemovitých věcí, stáří, případně provedené rekonstrukce, materiálové provedení nosných i dalších stavebních a osazených konstrukcí a vybavení posuzující standard vybavení nemovitých věcí.
- K 4 - koeficient zohledňující výměru, velikost a plochu pozemku oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k pozemkům porovnávaných nemovitých věcí.
- K 5 - koeficient ostatních faktorů odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, tj. stav na současném realitním trhu, celkový dojem, spoluvlastnické podíly, výše nabídkové ceny, věcná břemena apod.
- K 6 - koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce nebo odhadce.

Postup výpočtu:

=====

průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena jako aritmetický průměr z jednotlivých upravených jednotkových cen porovnávaných nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou kalkulovány jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu "Kc." Koeficient "Kc" je vypočten jako součin jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V jednotlivých koeficientech jsou zahrnuty rozdíly konkrétních oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro konkrétní porovnání v předmětném ocenění nemovitých věcí.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

=====

- časový faktor nabídky,
- technický, konstrukční a stavební stav objektu,
- místní poloha,
- velikost pozemku,
- využitelnost stavby,
- ekonomické výsledky vlastníka nemovitostí,
- energetická náročnost prostorů,
- náklady na provoz objektu,
- nejlepší využití nemovitého majetku,
- obecné podmínky v dané lokalitě,
- obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí,
- poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku,
- srovnání poptávkových a nabídkových cen obdobných nemovitostí.

3.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 2521 pro katastrální území České Budějovice 6, obec České Budějovice, kraj Jihočeský evidována:

- Česká republika:
IČ 00000001 - 001,

* právo hospodařit s majetkem státu:

- Česká pošta, státní podnik, se sídlem ulice Politických vězňů, číslo popisné 909/4, Nové Město, PSČ 110 00, Praha 1, IČ 47 11 49 83.

3.4 Přílohy posudku

Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze v oddílu A, vložka 7565, pořízený dne 12.10.2022 z počítačové sítě Internet, portál "www.justice.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území České Budějovice 6, obec České Budějovice, kraj Jihočeský, list vlastnictví číslo 2521, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, dne 12.10.2022.

Snímky katastrálních map pro katastrální území České Budějovice 6, obec České Budějovice, kraj Jihočeský, vyhotovené z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, dne 12.10.2022 z mapových listů DKM, v měřítku 1:500.

Nabývací listina - Dohoda, ze dne 12.1.1996.

Situační náčrt - pasportizace podlaží stavebního objektu.

Podklady ze stavebního úřadu.

Polohová mapa města České Budějovice a Nádražní ulice.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 10.11.2022 na místě samém.

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou

- 1) Prostory v 1. NP budovy pošty, číslo popisné 118
- 2) Prostory ve 2. NP budovy pošty, číslo popisné 118
- 3) Prostory ve 3. NP budovy pošty, číslo popisné 118
- 4) Prostory ve 4. NP budovy pošty, číslo popisné 118
- 5) Stavební parcela číslo 184 - zastavěná plocha
- 6) Okrasné rostliny
- 7) PRONAJATÁ STAVBA, PŘÍP.S PŘÍSLUŠENSTVÍM A POZEMKEM

4.1 Prostory v 1. NP budovy pošty, číslo popisné 118



4.1.1 Popis

Vnitřní účelová dispozice a užitné plochy prostor:

| | | |
|----------|-----------------------------|------------|
| - 1. NP: | 1.01 chodba | 16,22 m2, |
| | 1.02 chodba | 45,24 m2, |
| | 1.03 hala pro veřejnost | 27,20 m2, |
| | 1.04 prostor přepážek | 15,90 m2, |
| | 1.05 prostor přepážek | 14,00 m2, |
| | 1.06 denní místnost | 7,33 m2, |
| | 1.07 WC, umývárna | 3,06 m2, |
| | 1.08 WC, umývárna | 3,45 m2, |
| | 1.09 WC, umývárna | 1,04 m2, |
| | 1.10 WC, umývárna | 1,04 m2, |
| | 1.11 WC, umývárna | 1,11 m2, |
| | 1.12 prostor přepážek | 10,70 m2, |
| | 1.13 kancelář vedoucí | 16,52 m2, |
| | 1.14 pokladna | 21,59 m2, |
| | 1.15 trezor | 8,37 m2, |
| | 1.16 prostor přepážek | 6,34 m2, |
| | 1.17 sklad | 20,70 m2, |
| | 1.18 sklad | 27,68 m2, |
| | 1.19 technická místnost | 30,92 m2, |
| | 1.20 šatna | 15,10 m2, |
| | 1.21 sklad | 17,62 m2, |
| | 1.22 sklad | 15,09 m2, |
| | 1.23 chodba | 28,53 m2, |
| | 1.24 hala pro veřejnost | 39,41 m2, |
| | 1.25 prostor přepážek | 16,18 m2, |
| | 1.26 prostor přepážek | 14,96 m2, |
| | 1.27 sklad balíků | 46,02 m2, |
| | 1.28 sklad balíků | 21,59 m2, |
| | 1.29 třídírna zásilek | 61,52 m2, |
| | 1.30 výtah | 9,31 m2, |
| | 1.31 dispečerské pracoviště | 8,58 m2, |
| | 1.32 chodba | 3,12 m2, |
| | 1.33 komunikace | 247,35 m2, |
| | 1.34 komunikace | 43,04 m2, |
| | 1.35 sklad | 12,88 m2, |

| | |
|---------------------------------|------------|
| - užitné plochy v 1. NP celkem: | 878,71 m2. |
|---------------------------------|------------|

=====

4.1.2 Výměry prostor

1. NP

| | | | | | |
|------|------------|--------|---|--------|----------------|
| 1.01 | chodba | 16,22 | = | 16.22 | m ² |
| 1.02 | chodba | 45,24 | = | 45.24 | m ² |
| 1.03 | hala | 27,20 | = | 27.20 | m ² |
| 1.04 | přepážky | 15,90 | = | 15.90 | m ² |
| 1.05 | přepážky | 14,00 | = | 14.00 | m ² |
| 1.06 | denní mís. | 7,33 | = | 7.33 | m ² |
| 1.07 | WC umývár. | 3,06 | = | 3.06 | m ² |
| 1.08 | WC umývár. | 3,45 | = | 3.45 | m ² |
| 1.09 | WC umývár. | 1,04 | = | 1.04 | m ² |
| 1.10 | WC umývár. | 1,04 | = | 1.04 | m ² |
| 1.11 | WC umývár. | 1,11 | = | 1.11 | m ² |
| 1.12 | prostor p. | 10,70 | = | 10.70 | m ² |
| 1.13 | kancelář | 16,52 | = | 16.52 | m ² |
| 1.14 | pokladna | 21,59 | = | 21.59 | m ² |
| 1.15 | trezor | 8,37 | = | 8.37 | m ² |
| 1.16 | přepážky | 6,34 | = | 6.34 | m ² |
| 1.17 | sklad | 20,70 | = | 20.70 | m ² |
| 1.18 | sklad | 27,68 | = | 27.68 | m ² |
| 1.19 | technic.m. | 30,92 | = | 30.92 | m ² |
| 1.20 | šatna | 15,10 | = | 15.10 | m ² |
| 1.21 | sklad | 17,62 | = | 17.62 | m ² |
| 1.22 | sklad | 15,09 | = | 15.09 | m ² |
| 1.23 | chodba | 28,53 | = | 28.53 | m ² |
| 1.24 | hala veř. | 39,41 | = | 39.41 | m ² |
| 1.25 | prostor p. | 16,18 | = | 16.18 | m ² |
| 1.26 | prostor p. | 14,96 | = | 14.96 | m ² |
| 1.27 | sklad bal. | 46,02 | = | 46.02 | m ² |
| 1.28 | sklad bal. | 21,59 | = | 21.59 | m ² |
| 1.29 | třídírna | 61,52 | = | 61.52 | m ² |
| 1.30 | výtah | 9,31 | = | 9.31 | m ² |
| 1.31 | dispečink | 8,58 | = | 8.58 | m ² |
| 1.32 | chodba | 3,12 | = | 3.12 | m ² |
| 1.33 | komunikac. | 247,35 | = | 247.35 | m ² |
| 1.34 | komunikac. | 43,04 | = | 43.04 | m ² |
| 1.35 | sklad | 12,88 | = | 12.88 | m ² |

celkem = 878.71 m²

Pošta

Balíkovna



Centrální chodba

Přepážkový systém



Výměníková stanice

Balíková převzetí



Sociální zařízení



4.2 Prostory ve 2. NP budovy pošty, číslo popisné 118

4.2.1 Popis

Vnitřní účelová dispozice a užitné plochy prostor:

| | | |
|----------|--------------------------------|------------|
| - 2. NP: | 2.01 chodba | 25,28 m2, |
| | 2.02 archiv, spisovna | 23,54 m2, |
| | 2.03 archiv, spisovna | 117,63 m2, |
| | 2.04 výtah | 9,31 m2, |
| | 2.05 archiv, spisovna | 46,23 m2, |
| | 2.06 kancelář | 18,87 m2, |
| | 2.07 archiv, spisovna | 17,26 m2, |
| | 2.08 archiv, spisovna | 108,08 m2, |
| | 2.09 denní místnost | 5,55 m2, |
| | 2.10 WC, umývárna | 8,07 m2, |
| | 2.11 WC, umývárna | 1,13 m2, |
| | 2.12 WC, umývárna | 1,20 m2, |
| | 2.13 úklidová komora | 1,98 m2, |
| | 2.14 WC, umývárna | 1,20 m2, |
| | 2.15 WC, umývárna | 1,35 m2, |
| | 2.16 WC, umývárna | 5,94 m2, |
| | 2.17 obchodní plocha | 41,04 m2, |
| | 2.18 obchodní plocha | 20,81 m2, |
| | 2.19 obchodní plocha | 13,58 m2, |
| | 2.20 obchodní plocha | 11,99 m2, |
| | 2.21 sklad | 26,58 m2, |
| | 2.22 chodba | 5,98 m2, |
| | 2.23 výtah | 5,07 m2, |
| | 2.24 schodiště | 59,10 m2, |
| ----- | | |
| - | užitné plochy ve 2. NP celkem: | 576,77 m2. |
| ===== | | |

4.2.2 Výměry prostor

2. NP

| | | | | |
|------|-----------|--------|---|-----------------------|
| 2.01 | chodba | 25,28 | = | 25.28 m ² |
| 2.02 | archiv | 23,54 | = | 23.54 m ² |
| 2.03 | archiv | 117,63 | = | 117.63 m ² |
| 2.04 | výtah | 9,31 | = | 9.31 m ² |
| 2.05 | archiv | 46,23 | = | 46.23 m ² |
| 2.06 | kancelář | 18,87 | = | 18.87 m ² |
| 2.07 | archiv | 17,26 | = | 17.26 m ² |
| 2.08 | archiv | 108,08 | = | 108.08 m ² |
| 2.09 | denní mís | 5,55 | = | 5.55 m ² |
| 2.10 | WC umývár | 8,07 | = | 8.07 m ² |
| 2.11 | WC umývár | 1,13 | = | 1.13 m ² |
| 2.12 | WC umývár | 1,20 | = | 1.20 m ² |
| 2.13 | úklidová | 1,98 | = | 1.98 m ² |
| 2.14 | WC umývár | 1,20 | = | 1.20 m ² |
| 2.15 | WC umývár | 1,35 | = | 1.35 m ² |
| 2.16 | WC umývár | 5,94 | = | 5.94 m ² |
| 2.17 | obchod.pl | 41,04 | = | 41.04 m ² |
| 2.18 | obchod.pl | 20,81 | = | 20.81 m ² |
| 2.19 | obchod.pl | 13,58 | = | 13.58 m ² |
| 2.20 | obchod.pl | 11,99 | = | 11.99 m ² |
| 2.21 | sklad | 26,58 | = | 26.58 m ² |
| 2.22 | chodba | 5,98 | = | 5.98 m ² |
| 2.23 | výtah | 5,07 | = | 5.07 m ² |
| 2.24 | schodiště | 59,10 | = | 59.10 m ² |

celkem = 576.77 m²

Vstupní hala se schodištěm

Schodiště do 2. nadzemního podlaží



Schodiště

Nákladní výtah



Spisovna



Archiv



Kuchyňka



4.3 Prostory ve 3. NP budovy pošty, číslo popisné 118

4.3.1 Popis

Vnitřní účelová dispozice a užitné plochy prostor:

| | | |
|----------|-----------------------|-----------|
| - 3. NP: | 3.01 chodba | 37,48 m2, |
| | 3.02 chodba | 14,43 m2, |
| | 3.03 WC, umývárna | 3,17 m2, |
| | 3.04 WC, umývárna | 2,35 m2, |
| | 3.05 WC, umývárna | 2,35 m2, |
| | 3.06 denní místnost | 13,85 m2, |
| | 3.07 šatna | 15,20 m2, |
| | 3.08 šatna | 27,79 m2, |
| | 3.09 sál doručovatelů | 14,01 m2, |
| | 3.10 sál doručovatelů | 29,69 m2, |
| | 3.11 WC, umývárna | 2,60 m2, |
| | 3.12 WC, umývárna | 2,35 m2, |
| | 3.13 WC, umývárna | 1,52 m2, |
| | 3.14 WC, umývárna | 1,52 m2, |
| | 3.15 úklidová komora | 4,60 m2, |
| | 3.16 třídírna zásilek | 53,41 m2, |
| | 3.17 výtah | 9,31 m2, |
| | 3.18 sál doručovatelů | 48,42 m2, |
| | 3.19 sklad | 16,21 m2, |
| | 3.20 kancelář vedoucí | 17,68 m2, |
| | 3.21 WC, umývárna | 11,03 m2, |
| | 3.22 sklad | 9,59 m2, |
| | 3.23 archiv, spisovna | 53,84 m2, |
| | 3.24 WC, umývárna | 20,82 m2, |
| | 3.25 WC, umývárna | 26,16 m2, |
| | 3.26 WC, umývárna | 27,47 m2, |
| | 3.27 WC, umývárna | 6,16 m2, |
| | 3.28 výtah | 5,07 m2, |
| | 3.29 schodiště | 46,32 m2, |
| | 3.30 archiv, spisovna | 22,63 m2, |
| | 3.31 archiv, spisovna | 28,41 m2, |

| | |
|----------------------------------|------------|
| - užitné plochy ve 3. NP celkem: | 575,44 m2. |
|----------------------------------|------------|

=====

4.3.2 Výměry ploch

3. NP

| | | | | |
|------|-----------|-------|---|----------------------|
| 3.01 | chodba | 37,48 | = | 37.48 m ² |
| 3.02 | chodba | 14,43 | = | 14.43 m ² |
| 3.03 | WC umývár | 3,17 | = | 3.17 m ² |
| 3.04 | WC umývár | 2,35 | = | 2.35 m ² |
| 3.05 | WC umývár | 2,35 | = | 2.35 m ² |
| 3.06 | denní mís | 13,85 | = | 13.85 m ² |
| 3.07 | šatna | 15,20 | = | 15.20 m ² |
| 3.08 | šatna | 27,79 | = | 27.79 m ² |
| 3.09 | sál doruč | 14,01 | = | 14.01 m ² |
| 3.10 | sál doruč | 29,69 | = | 29.69 m ² |
| 3.11 | WC umývár | 2,60 | = | 2.60 m ² |
| 3.12 | WC umývár | 2,35 | = | 2.35 m ² |
| 3.13 | WC umývár | 1,52 | = | 1.52 m ² |
| 3.14 | WC umývár | 1,52 | = | 1.52 m ² |
| 3.15 | úklidová | 4,60 | = | 4.60 m ² |
| 3.16 | třídírna | 53,41 | = | 53.41 m ² |
| 3.17 | výtah | 9,31 | = | 9.31 m ² |
| 3.18 | sál doruč | 48,42 | = | 48.42 m ² |
| 3.19 | sklad | 16,21 | = | 16.21 m ² |
| 3.20 | kancelář | 17,68 | = | 17.68 m ² |
| 3.21 | WC umývár | 11,03 | = | 11.03 m ² |
| 3.22 | sklad | 9,59 | = | 9.59 m ² |
| 3.23 | spisovna | 53,84 | = | 53.84 m ² |
| 3.24 | spisovna | 20,82 | = | 20.82 m ² |
| 3.25 | spisovna | 26,16 | = | 26.16 m ² |
| 3.26 | spisovna | 27,47 | = | 27.47 m ² |
| 3.27 | spisovna | 6,16 | = | 6.16 m ² |
| 3.28 | výtah | 5,07 | = | 5.07 m ² |
| 3.29 | schodiště | 46,32 | = | 46.32 m ² |
| 3.30 | spisovna | 22,63 | = | 22.63 m ² |
| 3.31 | spisovna | 28,41 | = | 28.41 m ² |

celkem = 575.44 m²

Spisovna

Archiv



Poštovní třídírna



Sociální zařízení



4.4 Prostory ve 4. NP budovy pošty, číslo popisné 118

4.4.1 Popis

Vnitřní účelová dispozice a užitné plochy prostor:

| | | |
|----------|---|-------------------------|
| - 4. NP: | 4.01 půda | 453,58 m ² , |
| | 4.02 strojovna | 6,29 m ² , |
| | 4.03 strojovna | 15,67 m ² , |
| | 4.04 schodiště | 45,01 m ² , |
| | 4.05 půda | 19,77 m ² , |
| | 4.06 půda | 53,26 m ² , |
| | 4.07 půda | 1,02 m ² , |
| | 4.08 půda | 0,98 m ² , |
| ----- | | |
| - | užitné plochy v půdním prostoru celkem: | 595,58 m ² . |
| ===== | | |

4.4.2 Výměry prostor

4. NP

| | | | |
|----------------|--------|---|-----------------------|
| 4.01 půda | 453,58 | = | 453.58 m ² |
| 4.02 strojovna | 6,29 | = | 6.29 m ² |
| 4.03 strojovna | 15,67 | = | 15.67 m ² |
| 4.04 schodiště | 45,01 | = | 45.01 m ² |
| 4.05 půda | 19,77 | = | 19.77 m ² |
| 4.06 půda | 53,26 | = | 53.26 m ² |
| 4.07 půda | 1,02 | = | 1.02 m ² |
| 4.08 půda | 0,98 | = | 0.98 m ² |
| | | | |
| celkem = | | | 595.58 m ² |



4.5 Stavební parcela číslo 184 - zastavěná plocha

4.5.1 Výměra pozemku

Výměra 1262 = 1262.00 m²

4.5.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota O_i |
|--|-------|---------------|
| 1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití | 2 | 0.00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 4 | 0.00 |
| 3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky | 3 | 0.00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo | 1 | 0.00 |
| 5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání | 1 | 0.00 |
| 6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| Celkem | | 0.00 |

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

4.5.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota T_i |
|---|-------|---------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce | 2 | 0.00 |
| 2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 5 | 0.00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 2 | 0.00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu | 2 | 0.00 |
| 5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| 6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 4 | 1.00 |
| 7. Význam obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| 8. Poloha obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| 9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| Celkem 1. až 5. znak | | 0.00 |

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

4.5.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admi

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota P_i |
|---|-------|---------------|
| 1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1 | 0.65 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba | 1 | 0.08 |
| 3. Poloha pozemku v obci Střed obce - centrum obce | 1 | 0.10 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 1 | 0.00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 1 | 0.00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 7 | 0.10 |
| 7. Osobní hromadná doprava MHD - centrum obce | 4 | 0.03 |
| 8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností | 4 | 0.10 |
| 9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí | 2 | 0.00 |
| 10. Nezaměstnanost Nižší než je průměr v kraji | 3 | 0.00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| Celkem * | | 0.41 |

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.41) \times 0.65 = 0.917$$

4.5.5 Výpočet ceny pozemku (par. 3 vyhlášky)

| | | |
|---|------|--------------|
| Základní cena za m^2 stavebního pozemku | = Kč | 2.546,- |
| Index cenového porovnání | x | 0.9170 |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.000 \times 0.917$ | | |
| Cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 2.334,68 |
| Cena za celou výměru 1262.00 m^2 | = Kč | 2.946.368,68 |

Stavební parcela číslo 184 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 2.946.369,-

=====

4.6 Okrasné rostliny

Oceněno podle par. 46, přílohy č.39 vyhlášky.

Listnaté stromy III - tvary vzácnější

koeficient K5 1.1500, Kz 1.0000

spoluvlastnický podíl 100%

18 let, 2 ks x 15.134,- Kč 0.00% = Kč 30.268,-

4.7 PRONAJATÁ STAVBA, PŘÍP.S PŘÍSLUŠENSTVÍM A POZEMKEM

Oceněno podle par. 31, 32, přílohy č.23 vyhlášky.

4.7.1 Objekt budovy České pošty "2," číslo popisné 118

Oceněno podle par. 12, přílohy č.8 vyhlášky.

4.7.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt občanské vybavenosti provozně administrativní budovy České pošty 2, číslo popisné 118. Stavba je bez podzemního podlaží, se třemi nadzemními podlažími a s půdním prostorem pod valbovou střechou. Objekt byl postaven dle dostupných informací v roce 1906 na stavební parcele číslo 184. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou v objektu původní, z roku výstavby, v letech 1966 až 2012 byly v objektu prováděny dílčí úpravy a rekonstrukce, konstrukce krátkodobé životnosti byly v objektu měněny v letech jejich dožití za současně osazené, zásadní generální rekonstrukce nebyla provedena, zásadní modernizace byla provedena v roce 2004.

Ze zásadnějších úprav objektu byly v roce 1998 provedeny stavební úpravy v prostorách 3. nadzemního podlaží z důvodu nově vzniklého podnikového archivu, nový nosný strop (z ocelových nosníků, se železobetonovými deskami a podlahovými nášlapnými vrstvami), dále byly provedeny dispoziční úpravy prostor (příčky, dveřní otvory, zátěžové podlahy s nášlapnými vrstvami). V roce 2011 byly ve 3. nadzemním podlaží zřízeny doručovací sály. Dále byly v roce 2011 provedeny změny ve funkčním využití v 1. nadzemním podlaží; nová přepážková pracoviště a ve 2. nadzemním podlaží byly zřízeny spisovny.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: chodba, chodba, hala pro veřejnost, prostor přepážek, prostor přepážek, denní místnost, umývárna s WC, umývárna s WC, umývárna s WC, umývárna s WC, umývárna s WC, prostor přepážek, kancelář vedoucí, pokladna, trezor, prostor přepážek, sklad, sklad, technická místnost, šatna, sklad, sklad, chodba, hala pro veřejnost, prostor přepážek, prostor přepážek, sklad balíků, sklad balíků, třídírna zásilek, výtah, dispečerské pracoviště, chodba, komunikace, komunikace, sklad,
 - užitná plocha 1. NP celkem: 878,71 m²,
- 2. NP: chodba, archiv - spisovna, archiv - spisovna, výtah, archiv - spisovna, kancelář, archiv - spisovna, archiv - spisovna, denní místnost, umývárna s WC, umývárna s WC, umývárna s WC, úklidová komora, umývárna s WC, umývárna s WC, umývárna s WC, obchodní plocha, obchodní plocha, obchodní plocha, obchodní plocha, sklad, chodba, výtah, schodiště,
 - užitná plocha 2. NP celkem: 576,77 m²,
- 3. NP: centrální chodba, chodba, umývárna s WC muži, umývárna s WC ženy, umývárna s WC, denní místnost, šatna, šatna, sál doručovatelů, sál doručovatelů, umývárna s WC, umývárna s WC, umývárna s WC, umývárna s WC, úklidová komora, třídírna zásilek, výtah, sál doručovatelů, sklad, kancelář vedoucí, umývárna s WC, sklad, archiv a spisovna, umývárna s WC, umývárna s WC, umývárna s WC, umývárna s WC, výtah, schodiště, archiv a spisovna, archiv a spisovna,
 - užitná plocha 3. NP celkem: 575,44 m²,
- podkroví: půda, strojovna, strojovna, schodiště, půda, půda, půda, půda,
 - užitná plocha půdních prostorů celkem: 595,58 m²,

* užitné plochy v objektu celkem: 2.626,50 m².

=====

* využitelné administrativní a archivní plochy: 2.030,92 m².

=====

Základové konstrukce stavby jsou zhotoveny jako betonové základové pasy bez provedených izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka je cihelná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné, z plných pálených cihel. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem i klenbové. Krov je dřevěný vaznicový trámový. Střecha je valbová. Střešní krytina je z asfaltovaného Bonnského šindele. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní úprava povrchu je provedena z dvouvrstvých hladkých štukových omítek. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká, s

nátěrovými hmotami. Venkovní obklad je proveden z teracových desek. Vnitřní obklady jsou provedeny z bělninových obkladaček v prostoru kuchyněk, v koupelnách včetně sprchového koutu ve 3. nadzemním podlaží a na WC, v prostoru vstupní části jsou mramorové obklady. Schodiště v objektu je osazeno kamenné žulové, s ocelovým zábradlím a dřevěným madlem, do prostoru podkroví je schodiště betonové. Dveře jsou osazeny vstupní do objektu skleněné dvoukřídlové, do boků posuvné na fotobuňku, vnitřní dveře jsou dřevěné plné i dřevěné částečně prosklené. Vrata jsou osazena dvoje sekční roletová, s elektrickým pohonem. Okna jsou osazena plastová z roku 2012, dále je prosvětlení části vnitřních prostor zajištěno sklobetonovými tvárnicemi. Podlahy jsou betonové, s nášlapnými vrstvami z mramorové dlažby, v prostorách spisoven a archivů jsou podlahy betonové, s textilními a krytinami a s nášlapnými vrstvami z PVC, na sociálních zařízeních jsou podlahy betonové, s keramickou dlažbou. Vytápění je zajištěno z dálkového přívodu, radiátory jsou osazeny litinové žebrové. V objektu je provedena elektroinstalace na 230 V i 400 V, s pojistkovými automaty. Bleskosvod je na objektu osazen. V objektu je proveden rozvod studené vody i teplé vody v ocelovém potrubí, v prostorách, kde byly prováděny rekonstrukce sociálních zařízení, jsou rozvody v plastovém potrubí. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen, dodávka teplé vody je zajištěna z dálkového přívodu. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je provedena v původním litinovém potrubí, dále v plastovém a v novodurovém potrubí. Sporák není osazen. Z hygienických zařízení jsou osazena umyvadla a sprchový kout ve 3. nadzemním podlaží. WC jsou osazena standardní splachovací a dále jsou osazeny výlevky. Výtah je osazen nákladní, s nosností 500 kg. Z ostatních konstrukcí je v objektu proveden rozvod veřejného i domácího telefonu, je provedeno odvětrávání části vnitřních prostor, je osazen hasicí hydrant, jsou osazené klimatizační jednotky, před některými okny jsou namontované ocelové mříže a je nainstalované elektronické zabezpečovací zařízení.

Objekt je celkově ve standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby, provedeným dílčím úpravám s výměnami konstrukcí krátkodobé životnosti a prováděné běžné údržbě.

4.7.1.2 Charakteristika stavby

| | |
|------------------------|---------------------------|
| CZCC: | 122 |
| SKP: | 46.21.14.3..1 |
| Typ podle účelu užití: | F |
| | budovy pro administrativu |
| Druh konstrukce: | Zděné |

4.7.1.3 Obestavěný prostor

| | | | |
|----------------|---|---|------------------------|
| Spodní stavba | 0 | = | 0.00 m ³ |
| Vrchní stavba | (42,16*16,23*12,58)+(5,47*2,62*3,91) | = | 8663.99 m ³ |
| Zastr. valbové | (25,86*16,23*3,52/2)+((42,16-25,86)*16,23*3,52/3) | = | 1049.09 m ³ |
| Zastr. pultové | 5,47*2,62*0,31/2 | = | 2.22 m ³ |
| celkem = | | | 9715.30 m ³ |

4.7.1.4 Podlaží

| Označení | Rozměry zastavěné plochy | | Výška podlaží |
|-----------------|--|--------------|---------------|
| | Zastavěná plocha | Světlá výška | |
| 1.NP - přízemí | (42,16*16,23)+(5,47*2,62) 698.59 m ² | 3.37 m | 3.91 m |
| 2.NP - 1. patro | 42,16*16,23 684.26 m ² | 3.21 m | 3.83 m |
| 3.NP - 2. patro | 42,16*16,23 684.26 m ² | 3.08 m | 3.61 m |

Celkem: žádné podzemní a 3 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 689.04 m² a prům.výška podlaží je 3.78 m.

4.7.1.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

| Pol. | Konstrukce a vybavení | Podíl | n |
|------|--|-----------|-------|
| | Úroveň vybavení | Cen.podíl | části |
| 1. | Základy vč. zemních prací Patky, pasy z betonu proloženého kamenem, betonu, železobetonu, s izolací proti vlhkosti (u podsklepených objektů i svislé). standard | 0.08200 | 100% |
| 2. | Svislé konstrukce Zděné z plných cihel min. tl. 45 cm, dtto z cihel či jiných materiálů v menších tloušťkách odpovídajících z hlediska tepelně technických parametrů cihelné zdi z plných cihel v tl. 45 cm. | | |

Sendvičové v různých skladbách vrstev s tepelnou izolací o min. tloušťce 24 cm, dvou i vícevrstvé odpovídající techn. parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, montované i monolitické samonosné, nenosné v kombinaci se sloupy a tyčovými prvky, montované, monolitické.

Sendvičové dřevěné s tepelně izolační vložkou, min. tloušťka 12 cm odpovídající tepelně techn. parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, odolné plísni a vyhovující hygienickým normám.

standard 0.17400 100%

3. Stropy

Jakékoliv stropy s podhledem rovným i členitým, nespalné a polospalné.

standard 0.09300 75%

standard 0.09300 25%

4. Zastřešení mimo krytinu

- Krov dřevěný vázaný, lepený, sbíjený; kovový šroubovaný a svařovaný; železobetonový nepřepjatý monolitický, montovaný.

- Střecha plochá jednovrstvá, dvouvrstvá; sklonitá

- sedlová, valbová, max.dvě rozdílné výšky hřebene, pultová.

standard 0.07300 100%

5. Krytiny střech

Jakákoliv pálená, u tašek obyčejných hladkých a rýhovaných ve dvou vrstvách, betonové tašky novodobé, pozinkovaný nebo hliníkový plech, osinkocementové šablony, asfaltové šindele, živičná svařovaná vícevrstvá.

standard 0.02100 100%

6. Klempířské konstrukce

Úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody, komíny průniky), parapety nejsou podmínkou.

standard 0.00600 100%

7. Úpravy vnitřních povrchů

Dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady, úpravy podhledů z obkladového materiálu neplnící akustickou, tepelně izolační a estetickou funkci (dřevo, hmoty na bázi dřevní hmoty, apod.), novodobé nástřiky.

standard 0.06900 100%

8. Úpravy vnějších povrchů

Vápenné dvouvrstvé omítky, břízlolitové škrábané či stříkané, házené odtrhované, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady dřevěné, keramické běžné, spárované zdivo.

standard 0.03300 100%

9. Vnitřní obklady keramické

Běžné obklady záchodů, umýváren, koupelen, kuchyní, prádelen apod.

standard 0.01800 100%

10. Schody

Jakékoliv konstrukce kromě dřevěné s povrchem stupňů z tvrdého dřeva, teracovým, keramickým, PVC, textilním.

standard 0.02900 100%

11. Dveře

Hladké plné nebo prosklené, běžné provedení, dýhované, náplňové.

standard 0.03100 100%

12. **Vrata**
Výpočet objemového podílu konstrukce:
Pořizovací cena konstrukce [CK] = 50000.00
Obestavěný prostor stavby [OP] = 2743.66
Koeficient [KF] = K1 x K2 x K3 x K5 x Ki = 2.1377
Podíl na jednotkové ceně [PJC] = CK / (OP x KF) = 8.5248
Základní jednotková cena [ZC] = 2807.00
Objemový podíl konstrukce [OPK] = PJC / ZC = 0.00304
navíc 0.00304 100% 0.00304*1.852
13. **Okna**
Jakákoliv zdvojená kromě plastových, dřevěná dvojitá špaletová.
nadstandard 0.05200 100% 0.052
14. **Povrchy podlah**
PVC, vlýsky, parkety, běžná keramická dlažba, textilní krytiny vpichované.
standard 0.03200 75%
standard 0.03200 25%
15. **Vytápění**
Jakékoliv ústřední nebo dálkové; akumulacími nebo plynovými kamny.
standard 0.04200 100%
16. **Elektroinstalace**
Světelná a třífázová.
standard 0.05700 100%
17. **Bleskosvod**
Ano.
standard 0.00300 100%
18. **Vnitřní vodovod**
Ocelové trubky a plastové, rozvod studené a teplé vody.
standard 0.03200 100%
19. **Vnitřní kanalizace**
Svislé litinové nebo plastické potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí.
standard 0.03100 100%
20. **Vnitřní plynovod**
Rozvod zemního plynu nebo svítiplynu.
chybí 0.00200 100% -0.002*1.852
21. **Ohřev vody**
Centrální ohřev teplé vody, průtokové ohřívače (karmy), bojler, kombinovaný s ÚT.
chybí 0.01700 100% -0.017*1.852
22. **Vybavení kuchyní**
neuvažuje se 0.00000 100%
23. **Vnitřní hyg.zařízení vč.WC**
Umyvadla, vany nebo sprchové kouty běžného provedení. WC splachovací a pisoáry s umývatky, bez umývátek běžného provedení.
standard 0.03000 100%
24. **Výtahy**
Běžné osobní a nákladní výtahy s odpovídajícím počtem stanic.
chybí 0.01400 100% -0.014*1.852

| | | | |
|-----|---|---------|------|
| 25. | Ostatní | | |
| | Např. vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, okenice, mříže. | | |
| | standard | 0.05900 | 100% |
| 26. | Instalační prefabrik.jádra | | |
| | neuvažuje se | 0.00000 | 100% |

-0.00349

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.00349) = 0.9981$$

4.7.1.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

| Pol. | Konstrukce a vybavení | Stáří (B) | Životn. (C) | Cen.podíl (A) | Podíl části | Opotřebení konstrukce B/C * 100 A |
|------|----------------------------------|-----------|-------------|---------------|-------------|--------------------------------------|
| 1. | Základy vč. zemních prací | | | | | |
| | 116 | 200 | 0.08215 | 100% | | 4.7647% |
| 2. | Svislé konstrukce | | | | | |
| | 116 | 200 | 0.17433 | 100% | | 10.1111% |
| 3. | Stropy | | | | | |
| | 116 | 200 | 0.06988 | 75% | | 4.053% |
| | 24 | 80 | 0.02329 | 25% | | 0.6987% |
| 4. | Zastřešení mimo krytinu | | | | | |
| | 116 | 200 | 0.07314 | 100% | | 4.2421% |
| 5. | Krytiny střech | | | | | |
| | 18 | 60 | 0.02104 | 100% | | 0.6312% |
| 6. | Klempířské konstrukce | | | | | |
| | 18 | 60 | 0.00601 | 100% | | 0.1803% |
| 7. | Úpravy vnitřních povrchů | | | | | |
| | 18 | 80 | 0.06913 | 100% | | 1.5554% |
| 8. | Úpravy vnějších povrchů | | | | | |
| | 18 | 60 | 0.03306 | 100% | | 0.9918% |
| 9. | Vnitřní obklady keramické | | | | | |
| | 18 | 50 | 0.01803 | 100% | | 0.6491% |
| 10. | Schody | | | | | |
| | 116 | 200 | 0.02905 | 100% | | 1.6849% |
| 11. | Dveře | | | | | |
| | 18 | 60 | 0.03106 | 100% | | 0.9318% |
| 12. | Vrata | | | | | |
| | 18 | 50 | 0.00305 | 100% | | 0.1098% |
| 13. | Okna | | | | | |
| | 10 | 60 | 0.08023 | 100% | | 1.3372% |
| 14. | Povrchy podlah | | | | | |
| | 18 | 60 | 0.02405 | 75% | | 0.7215% |
| | 24 | 50 | 0.00802 | 25% | | 0.385% |
| 15. | Vytápění | | | | | |
| | 18 | 50 | 0.04208 | 100% | | 1.5149% |
| 16. | Elektroinstalace | | | | | |
| | 18 | 50 | 0.05711 | 100% | | 2.056% |

| | | | | | |
|-----|----------------------------|----|---------|------|----------|
| 17. | Bleskosvod | | | | |
| | 18 | 50 | 0.00301 | 100% | 0.1084% |
| 18. | Vnitřní vodovod | | | | |
| | 18 | 50 | 0.03206 | 100% | 1.1542% |
| 19. | Vnitřní kanalizace | | | | |
| | 18 | 60 | 0.03106 | 100% | 0.9318% |
| 20. | Vnitřní plynovod | | | | |
| | | | 0.00000 | 100% | |
| 21. | Ohřev vody | | | | |
| | | | 0.00000 | 100% | |
| 22. | Vybavení kuchyní | | | | |
| | | | 0.00000 | 100% | |
| 23. | Vnitřní hyg.zařízení vč.WC | | | | |
| | 18 | 50 | 0.03006 | 100% | 1.0822% |
| 24. | Výtahy | | | | |
| | | | 0.00000 | 100% | |
| 25. | Ostatní | | | | |
| | 18 | 50 | 0.05910 | 100% | 2.1276% |
| 26. | Instalační prefabrik.jádra | | | | |
| | | | 0.00000 | 100% | |
| | | | | | <hr/> |
| | | | | | 42.0226% |

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $\text{SUMA}(B/C \cdot 100A) = 42.0226\%$.

4.7.1.7 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota T_i |
|---|-------|---------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi | 2 | 0.00 |
| Nabídka odpovídá poptávce | | |
| 2. Vlastnické vztahy | 5 | 0.00 |
| Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | | |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost | 2 | 0.00 |
| Bez vlivu nebo stabilizovaná území | | |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost | 2 | 0.00 |
| Bez vlivu | | |
| 5. Ostatní neuvedené | 2 | 0.00 |
| Bez dalších vlivů | | |
| 6. Povodňové riziko | 4 | 1.00 |
| Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | | |
| 7. Význam obce | - | 1.00 |
| Znak není posuzován | | |
| 8. Poloha obce | - | 1.00 |
| Znak není posuzován | | |
| 9. Občanská vybavenost obce | - | 1.00 |
| Znak není posuzován | | |
| <hr/> Celkem 1. až 5. znak | | 0.00 |

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

4.7.1.8 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a ad

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota P_i |
|---|-------|---------------|
| 1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1 | 0.65 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba | 1 | 0.08 |
| 3. Poloha pozemku v obci Střed obce - centrum obce | 1 | 0.10 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 1 | 0.00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 1 | 0.00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 7 | 0.10 |
| 7. Osobní hromadná doprava MHD - centrum obce | 4 | 0.03 |
| 8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností | 4 | 0.10 |
| 9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí | 2 | 0.00 |
| 10. Nezaměstnanost Nižší než je průměr v kraji | 3 | 0.00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |

Celkem * 0.41

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.41) \times 0.65 = 0.917$$

2.7.1.9 Výpočet ceny objektu (podle 12 vyhlášky)

| | | |
|--|------|---------------|
| Základní cena za m^3 obestavěného prostoru | = Kč | 2.807,- |
| Koeficienty: | | |
| K_1 : podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)x | | 0.9390 |
| K_2 : podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) $K_2 = 0.92 + (6.60 / 689.04 \text{ m}^2 \text{ PZP})$ | x | 0.9296 |
| K_3 : podle průměrné výšky podlaží (PV) $K_3 = (2.10 / 3.78 \text{ m PV}) + 0.30 \geq 0.60$ | x | 0.8556 |
| K_4 : podle vybavení stavby | x | 0.9981 |
| K_5 : podle polohy (dle přílohy č.20) | x | 1.1500 |
| K_i : změna cen staveb (dle přílohy č.41) | x | 2.4890 |
| pp: koeficient dle trhu a polohy | x | 0.9170 |
| pp = $I_t \times I_p = 1.000 \times 0.917$ | | |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 5.492,13 |
| Cena za celý obestavěný prostor 9715.30 m^3 | = Kč | 53.357.690,59 |
| Cena stavby bez opotřebení | = Kč | 53.357.690,59 |
| Snížení ceny za opotřebení 42.0226% | - Kč | 22.422.288,89 |
| Cena stavby po započtení opotřebení | = Kč | 30.935.401,70 |

Objekt budovy České pošty "2," číslo popisné 118

Cena celkem Kč 30.935.402,-

4.7.2 Stavební parcela číslo 184 - skutečně zastavěno

4.7.2.1 Výměra pozemku

$$\text{Výměra} \quad (42,16 \cdot 16,23) + (5,47 \cdot 2,62) = 698.59 \text{ m}^2$$

4.7.2.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota O_i |
|--|-------|---------------|
| 1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití | 2 | 0.00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 4 | 0.00 |
| 3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky | 3 | 0.00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo | 1 | 0.00 |
| 5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání | 1 | 0.00 |
| 6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| Celkem | | 0.00 |

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

4.7.2.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota T_i |
|---|-------|---------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce | 2 | 0.00 |
| 2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 5 | 0.00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 2 | 0.00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu | 2 | 0.00 |
| 5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| 6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 4 | 1.00 |
| 7. Význam obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| 8. Poloha obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| 9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| Celkem 1. až 5. znak | | 0.00 |

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

4.7.2.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a ad

| Hodnocený znak | Pásma | Hodnota P_i |
|---|-------|---------------|
| 1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1 | 0.65 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba | 1 | 0.08 |
| 3. Poloha pozemku v obci Střed obce - centrum obce | 1 | 0.10 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 1 | 0.00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 1 | 0.00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 7 | 0.10 |
| 7. Osobní hromadná doprava MHD - centrum obce | 4 | 0.03 |
| 8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností | 4 | 0.10 |
| 9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí | 2 | 0.00 |
| 10. Nezaměstnanost Nižší než je průměr v kraji | 3 | 0.00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| Celkem * | | 0.41 |

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.41) \times 0.65 = 0.917$$

4.7.2.5 Výpočet ceny pozemku (par. 3 vyhlášky)

| | | |
|---|------|--------------|
| Základní cena za m ² stavebního pozemku | = Kč | 2.546,- |
| Index cenového porovnání | x | 0.9170 |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.000 \times 0.917$ | | |
| Cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 2.334,68 |
| Cena za celou výměru 698.59 m ² | = Kč | 1.630.981,30 |

Stavební parcela číslo 184 - skutečně zastavěno

Cena celkem Kč 1.630.981,-

4.7.3 Kabel Al 50 mm² zemní kabel

4.7.3.1 Popis

Předmětem ocenění je elektrická přípojka do administrativní budovy pošty.

4.7.3.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 2,41 = 2.41 m

4.7.3.3 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 16.6667%.

4.7.3.4 Výpočet ceny objektu (podle par. 18 vyhlášky)

Cena za 2.41 m x 215,- Kč/m = Kč 518,15

CZCC: 2224

SKP:

Koeficienty:

| | | |
|---|---|--------|
| K ₅ : koeficient polohový (dle přílohy č.20) | x | 1.1500 |
|---|---|--------|

| | | |
|--|---|--------|
| K ₁ : změna cen staveb (dle přílohy č.41) | x | 2.5960 |
|--|---|--------|

| | | |
|----------------------------------|---|--------|
| pp: koeficient dle trhu a polohy | x | 0.9170 |
|----------------------------------|---|--------|

$$pp = I_t \times I_p = 1.000 \times 0.917$$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 1.418,49

| | | |
|----------------------------|------|----------|
| Cena stavby bez opotřebení | = Kč | 1.418,49 |
|----------------------------|------|----------|

| | | |
|-------------------------------------|------|--------|
| Snížení ceny za opotřebení 16.6667% | - Kč | 236,42 |
|-------------------------------------|------|--------|

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 1.182,07

Kabel Al 50 mm² zemní kabel

Cena celkem Kč 1.182,-

4.7.4 Příkladka vody DN 50 mm

4.7.4.1 Popis

Předmětem ocenění je vodovodní přípojka do administrativní budovy pošty.

4.7.4.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 19,10 = 19.10 m

4.7.4.3 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 16.6667%.

4.7.4.4 Výpočet ceny objektu (podle 18 vyhlášky)

Cena za 19.10 m x 420,- Kč/m = Kč 8.022,-

CZCC: 2222

SKP:

Koeficienty:

| | | |
|---|---|--------|
| K ₅ : koeficient polohový (dle přílohy č.20) | x | 1.1500 |
|---|---|--------|

| | | |
|--|---|--------|
| K ₁ : změna cen staveb (dle přílohy č.41) | x | 2.7650 |
|--|---|--------|

| | | |
|----------------------------------|---|--------|
| pp: koeficient dle trhu a polohy | x | 0.9170 |
|----------------------------------|---|--------|

$$pp = I_t \times I_p = 1.000 \times 0.917$$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 23.390,79

| | | |
|----------------------------|------|-----------|
| Cena stavby bez opotřebení | = Kč | 23.390,79 |
|----------------------------|------|-----------|

| | | |
|-------------------------------------|------|----------|
| Snížení ceny za opotřebení 16.6667% | - Kč | 3.898,47 |
|-------------------------------------|------|----------|

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 19.492,32

Přípojka vody DN 50 mm

Cena celkem Kč 19.492,-

4.7.5 Přípojka kanalizace DN 250 mm

4.7.5.1 Popis

Předmětem ocenění je kanalizační přípojka z administrativní budovy pošty do veřejného kanalizačního řadu.

4.7.5.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 15,76 = 15.76 m

4.7.5.3 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 12.5%.

4.7.5.4 Výpočet ceny objektu (podle par. 18 vyhlášky)

Cena za 15.76 m x 1.810,- Kč/m = Kč 28.525,60

CZCC: 2223

SKP:

Koeficienty:

K_5 : koeficient polohový (dle přílohy č.20) x 1.1500

K_i : změna cen staveb (dle přílohy č.41) x 2.7260

pp: koeficient dle trhu a polohy x 0.9170

$pp = I_t \times I_p = 1.000 \times 0.917$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 82.002,64

Cena stavby bez opotřebení = Kč 82.002,64

Snížení ceny za opotřebení 12.5% - Kč 10.250,33

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 71.752,31

Přípojka kanalizace DN 250 mm

Cena celkem Kč 71.752,-

=====

4.7.9 Plot ze stroj.pletiva potaženého plastem

4.7.9.1 Popis

Předmětem ocenění je ocelový drátěný plot ze strojového pletiva potaženého plastem na ocelových sloupcích vedle administrativní budovy pošty.

4.7.9.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra $(4,22+5,95+0,77) \cdot 1,50 = 16.41 \text{ m}^2$

4.7.9.3 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 25%.

4.7.9.4 Výpočet ceny objektu (podle par. 18 vyhlášky)

Cena za $16.41 \text{ m}^2 \times 290,- \text{ Kč/m}^2 = \text{Kč} \quad 4.758,90$

CZCC: 2420

SKP: 46.21.64.4

Koeficienty:

K_5 : koeficient polohový (dle přílohy č.20) $\times 1.1500$

K_i : změna cen staveb (dle přílohy č.41) $\times 2.8210$

pp: koeficient dle trhu a polohy $\times 0.9170$

$pp = I_t \times I_p = 1.000 \times 0.917$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty $= \text{Kč} \quad 14.157,18$

Cena stavby bez opotřebení $= \text{Kč} \quad 14.157,18$

Snížení ceny za opotřebení 25% $- \text{Kč} \quad 3.539,29$

Cena stavby po započtení opotřebení $= \text{Kč} \quad 10.617,89$

Plot ze stroj.pletiva potaženého plastem

Cena celkem Kč $10.618,-$

=====

4.7.10 Plot-ocel.plotové.rámy s pletivem na ocel.sloupky

4.7.10.1 Popis

Předmětem ocenění je plot z ocelových plotových ráků na ocelových sloupcích u administrativní budovy pošty.

4.7.10.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 3,38*1,90 = 6.42 m²

4.7.10.3 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 33.3333%.

4.7.10.4 Výpočet ceny objektu (podle par. 18 vyhlášky)

Cena za 6.42 m² x 450,- Kč/m² = Kč 2.889,-

CZCC: 2420

SKP: 46.21.64.4

Koeficienty:

K₅: koeficient polohový (dle přílohy č.20) x 1.1500

K_i: změna cen staveb (dle přílohy č.41) x 2.8210

pp: koeficient dle trhu a polohy x 0.9170

pp = It x Ip = 1.000 x 0.917

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 8.594,44

Cena stavby bez opotřebení = Kč 8.594,44

Snížení ceny za opotřebení 33.3333% - Kč 2.864,81

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 5.729,63

Plot-ocel.plotové.rámy s pletivem na ocel.sloupky

Cena celkem Kč 5.730,-

=====

4.7.12 Plot-zděný tl.20-30 cm, betonový základ

4.7.12.1 Popis

Předmětem ocenění je zděný plný plot z pálených cihel, oboustranně omítnutý, u administrativní budovy pošty.

4.7.12.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra $(13,72+2,72+5,15) \cdot 2,16 = 46.63 \text{ m}^2$

4.7.12.3 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 16.6667%.

4.7.12.4 Výpočet ceny objektu (podle par. 18 vyhlášky)

Cena za $46.63 \text{ m}^2 \times 1.135,- \text{ Kč/m}^2 = \text{Kč } 52.925,05$

CZCC: 2420

SKP: 46.21.64.4

Koeficienty:

K_5 : koeficient polohový (dle přílohy č.20) $\times 1.1500$

K_i : změna cen staveb (dle přílohy č.41) $\times 2.8210$

pp: koeficient dle trhu a polohy $\times 0.9170$

$pp = I_t \times I_p = 1.000 \times 0.917$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 157.445,97

Cena stavby bez opotřebení = Kč 157.445,97

Snížení ceny za opotřebení 16.6667% - Kč 26.241,05

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 131.204,92

Plot-zděný tl.20-30 cm, betonový základ

Cena celkem Kč 131.205,-

=====



4.7.13 Plochy asfalt. z penetračního makadamu tl.100 mm

4.7.13.1 Popis

Předmětem ocenění je zpevněná makadamová plocha parkoviště po levé straně objektu u administrativní budovy pošty.

4.7.13.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra $(14,82 \times 14,01) - (4,52 \times 2,87) = 194.66 \text{ m}^2$

4.7.13.3 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 16.6667%.

4.7.13.4 Výpočet ceny objektu (podle par. 18 vyhlášky)

Cena za $194.66 \text{ m}^2 \times 220,- \text{ Kč/m}^2 = \text{Kč } 42.825,20$
 CZCC: 211

SKP: 46.23.11.5

Koeficienty:

K_5 : koeficient polohový (dle přílohy č.20) $\times 1.1500$

K_i : změna cen staveb (dle přílohy č.41) $\times 2.6530$

pp: koeficient dle trhu a polohy $\times 0.9170$

$pp = I_t \times I_p = 1.000 \times 0.917$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 119.812,97

Cena stavby bez opotřebení = Kč 119.812,97

Snížení ceny za opotřebení 16.6667% - Kč 19.968,87

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 99.844,10

Plochy asfalt. z penetračního makadamu tl.100 mm

Cena celkem Kč 99.844,-



4.7.14 Betonová dlažba zámková - šedá tl.do 80 mm

4.7.14.1 Popis

Předmětem ocenění jsou zpevněné plochy z betonové zámkové dlažby v pravé části, která tvoří manipulační zásobovací plochy u administrativní budovy pošty.

4.7.14.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra $(17,94 \cdot 11,80) + (18,50 \cdot 2,90) + (7,14 \cdot 2,64) = 284.19 \text{ m}^2$

4.7.14.3 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 16.6667%.

4.7.14.4 Výpočet ceny objektu (podle par. 18 vyhlášky)

Cena za $284.19 \text{ m}^2 \times 515,- \text{ Kč/m}^2 = \text{Kč } 146.357,85$

CZCC: 211

SKP: 46.23.11.5

Koeficienty:

K_5 : koeficient polohový (dle přílohy č.20) $\times 1.1500$

K_i : změna cen staveb (dle přílohy č.41) $\times 2.6530$

pp: koeficient dle trhu a polohy $\times 0.9170$

$pp = I_t \times I_p = 1.000 \times 0.917$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 409.468,45

Cena stavby bez opotřebení = Kč 409.468,45

Snížení ceny za opotřebení 16.6667% - Kč 68.244,88

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 341.223,57

Betonová dlažba zámková - šedá tl.do 80 mm

Cena celkem Kč 341.224,-

4.7.15 Výměry a nájemné

| Prostor | Rozměry | Plocha | Nájem za m ² | Nájemné Kč |
|-----------------------------------|---------|------------------------|-------------------------|------------|
| Objekt AB | 2030,92 | 2030.92 | 1690.00 | 3432254.80 |
| Podlahová plocha a nájemné celkem | | 2030.92 m ² | | 3432254.80 |

4.7.16 Rekapitulace cen bez vlivu pp

| Objekt | vč.opotřebení | bez opotřebe |
|---|---------------|--------------|
| Objekt budovy České pošty "2," číslo popisné 118 | 33.735.462,- | 58.187.263, |
| Kabel Al 50 mm ² zemní kabel | 1.289,- | 1.547, |
| Přípojka vody DN 50 mm | 21.257,- | 25.508, |
| Přípojka kanalizace DN 250 mm | 78.247,- | 89.425, |
| Kanal.šachta skruž.z prefa dílců - hloubka 2 m | 41.146,- | 47.024, |
| Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč.sloupků | 16.004,- | 24.007, |
| Elektrický pohon u vrátek a vrat | 12.544,- | 18.816, |
| Plot ze stroj.pletiva potaženého plastem | 11.579,- | 15.439, |
| Plot-ocel.plotové.rámy s pletivem na ocel.sloupky | 6.248,- | 9.372, |
| Podezdívka z lom.kam.,spár.,řím.beton.,do 60 cm | 10.965,- | 13.158, |
| Plot-zděný tl.20-30 cm, betonový základ | 143.081,- | 171.697, |
| Plochy asfalt. z penetračního makadamu tl.100 mm | 108.881,- | 130.658, |
| Betonová dlažba zámková - šedá tl.do 80 mm | 372.109,- | 446.530, |
| Celková cena bez vlivu pp | 34.558.812,- | 59.180.444, |

4.7.17 Výpočet ceny souboru objektů (podle par. 31, 32 vyhlášky)

| | | |
|---|------|--------------|
| Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem (CN) | = Kč | 34.558.812,- |
| Pozemek - zastavěná plocha stavbou (Pzp) | = Kč | 1.630.981,- |

Výpočet ceny výnosovým způsobem:

Výpočet ročního upraveného nájemného (N):

| | | |
|---|------|--------------|
| Roční nájemné (příjmy) | = Kč | 3.432.254,80 |
| Snížení o 40% | - Kč | 1.372.901,92 |
| Roční nájem z pozemku | - Kč | 0,- |
| 5% z ceny pozemku Pzp, zastavěné plochy | - Kč | 81.549,05 |
| Roční výše nákladů celkem 42,38% příjmů | = Kč | 1.454.450,97 |

| | | |
|--|------|--------------|
| Výsledné roční upravené nájemné činí (N) | = Kč | 1.977.803,83 |
|--|------|--------------|

Míra kapitalizace $p = 6,5\%$

| | | |
|---|------|---------------|
| Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem | = Kč | 30.427.751,23 |
| CV = $N/p \times 100$ | | |

$R = |CV - CN| = |30.427.751,23 - 34.558.812,-|$

Celková cena pro skupinu A = $CV + 0.40 \times R =$
 $= 30.427.751,23 + 0.40 \times 4.131.060,77 = \text{Kč } 32.080.176,-$

PRONAJATÁ STAVBA, PŘÍP.S PŘÍSLUŠENSTVÍM A POZEMKEM

Cena celkem Kč 32.080.176,-

- REKAPITULACE

1) Stavební parcela číslo 184 - zastavěná plocha
Kč 2.946.369,-

2) Okrasné rostliny

Kč 30.268,-

3) PRONAJATÁ STAVBA, PŘÍP.S PŘÍSLUŠENSTVÍM A POZEMKEM

Kč 32.080.176,-

Zjištěná výsledná cena Kč 35.056.813,-

Po zaokrouhlení podle par. 50 vyhlášky Kč 35.056.810,-

Slovy: Třicetpětmilionůpadesátšesttisícsmsetdeset Kč

4.7.18 PRONAJATÁ STAVBA, PŘÍP.S PŘÍSLUŠENSTVÍM A POZEMKEM

Oceněno podle par. 31, 32, přílohy č.23 vyhlášky.

4.7.18.1 Výměry a nájemné

| Prostor | Rozměry | Plocha | Nájem za m ² | Nájemné Kč |
|-----------------------------------|---------|------------------------|-------------------------|------------|
| Objekt AB | 2030,92 | 2030.92 | 1690.00 | 3432254.80 |
| Podlahová plocha a nájemné celkem | | 2030.92 m ² | | 3432254.80 |

4.7.18.2 Výpočet ceny souboru objektů (podle par. 31, 32 vyhlášky)

| | | |
|---|------|-----|
| Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem (CN) | = Kč | 0,- |
| Pozemek - zastavěná plocha stavbou (Pzp) | = Kč | 0,- |

Výpočet ceny výnosovým způsobem:

Výpočet ročního upraveného nájemného (N):

| | | |
|---|-----------------|--------------|
| Roční nájemné (příjmy) | = Kč | 3.432.254,80 |
| Snížení o 40% | - Kč | 1.372.901,92 |
| Roční nájem z pozemku | - Kč | 0,- |
| 5% z ceny pozemku Pzp, zastavěné plochy | - Kč | 0,- |
| Roční výše nákladů celkem | 40% příjmů = Kč | 1.372.901,92 |

Výsledné roční upravené nájemné činí (N) = Kč 2.059.352,88

Míra kapitalizace p = 6,5%

Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem = Kč 31.682.352,-

CV = N/p x 100

R = |CV - CN| = | 31.682.352,- - 0,- |

Celková cena pro skupinu A = CV x 1.15 =

= 31.682.352,- x 1.15 = Kč 36.434.705,-

PRONAJATÁ STAVBA, PŘÍP.S PŘÍSLUŠENSTVÍM A POZEMKEM

Cena celkem Kč 36.434.705,-

5) Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Porovnávané nemovitosti jsou uvedeny dále.

Nebytový administrativní objekt č.p. 118

| Nádražní č.p. 118/6, České Budějovice, okres České Budějovice | | | | | | |
|---|---|------------------------|-----------------|-------------|--|--|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - konstrukce | K4 - stav | | |
| Oceňovaný objekt | Nádražní č.p. 118/6, České Budějovice, okres České Budějovice | 2030.92 m ² | cihlová | dobrý | | |
| 1 | Pražská tř., České Budějovice, okres České Budějovice | 142 m ² | smíšená | dobrý | | |
| 2 | Generála Svobody, České Budějovice, okres České Budějovice | 65 m ² | cihlová | velmi dobrý | | |
| 3 | Brožíkova, České Budějovice, okres České Budějovice | 1000 m ² | cihlová | velmi dobrý | | |
| 4 | Brožíkova, České Budějovice, okres České Budějovice | 1400 m ² | cihlová | velmi dobrý | | |

Popis pozemku užívaného se stavbou

| | |
|----------------------------|--|
| Trvalé porosty | okrasné dřeviny |
| Sklon pozemku | rovinatý |
| Oplocení | zděný plot, pletivo do ocelových sloupků |
| Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

Popis okolí

| | |
|------------------------------|---|
| Popis okolí | zástavba bytovými domy |
| Poloha v obci | centrum obce |
| Vybavenost | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty |
| Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
| Spojení a parkovací možnosti | zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku |
| Sousedé a kriminalita | bez kontaktu se sousedy; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné |

Popis ostatní

Věcná břemena

Další informace

Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.11.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

| č | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcii na pramen | K1 lokality | K2 podlahová plocha | K3 konstrukce | K4 stav | K5 jiné | K6 úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaná objektu odvozená ze srovnání |
|-----|--|-------------------------|----------------------------|-------------|---------------------|---------------|---------|---------|------------------|---------------|---|
| 124 | 647,89 Kč | 0.9 | 22 183,10 Kč | 1 | 1.3 | 0.8 | 1 | 1.03 | 1.02 | 1.092 624 | 20 302,59 Kč |
| 246 | 000,00 Kč | 0.9 | 41 400,00 Kč | 1 | 1.3 | 1 | 1 | 1.02 | 1.06 | 1.546 116 | 26 776,77 Kč |
| 325 | 000,00 Kč | 0.9 | 22 500,00 Kč | 1 | 1.3 | 1 | 1 | 1.02 | 1.06 | 1.546 116 | 14 552,60 Kč |
| 417 | 857,14 Kč | 0.9 | 16 071,43 Kč | 1 | 1.3 | 1 | 1 | 1.04 | 1.07 | 1.591 304 | 10 099,53 Kč |

| | |
|---|--------------|
| Celkem průměr | 17 932,87 Kč |
| Minimum | 10 099,53 Kč |
| Maximum | 26 776,77 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | 7 225,36 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 10 707,51 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 25 158,24 Kč |
| K1 - Koeficient úpravy: lokality | |
| K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha | |
| K3 - Koeficient úpravy: konstrukce | |
| K4 - Koeficient úpravy: stav | |
| K5 - Koeficient úpravy: jiné | |
| K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce | |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | |

Na základě výše uvedených údajů a uvedených porovnávaných nemovitostí je porovnávací hodnota předmětných nemovitostí určena na:

17 932,87 Kč/m²

* 2031 m²

= 36 421 668

Celková cena po zaokrouhlení:

36 420 000 Kč



Oceňovaná nemovitost

Vytvořit dokument

Základní informace o nemovitosti

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 2031 m², Nádražní č.p. 118/6, České Budějovice, okres České Budějovice



Oceňovaný
podíl:

-

Srážka z
podílu:

-

Důvod srážky:

-

:

☒ Srovnávací metoda

Odhadovaná celková cena

36 421 668 Kč

\$

Odhadovaná cena za m²

17 932,87 Kč/m²

\$

☒ Použít přepočít na metr čtvereční

☐ Použít invertované indexy

☐ Vyloučit odlehlé vzorky

☐ Použít váhy jednotlivých nemovitostí

Metoda dle pokynů při oceňování majetku státu

Metoda dle pokynů při oceňování majetku státu je pro tento odhad vypnuta.

Metoda dle pokynů MFČR

Metoda dle pokynů MFČR je pro tento odhad vypnuta.

Srovnávané nemovitosti

[+ Přidat nemovitost](#)

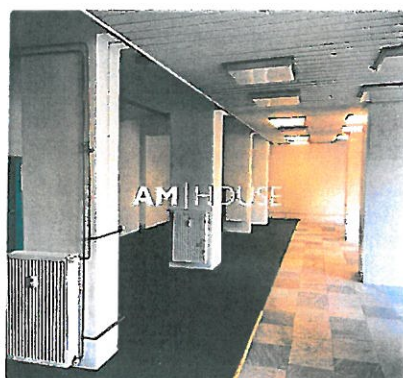
Nemovitost č. 1

Procento shody: 43%



☆ Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 142 m², Pražská tř., České Budějovice, okres České Budějovice

Cena: **3 500 000 Kč** / 24
647,89 Kč/m²



Odvozená cena z výpočtu
41 234 566 Kč



Odvozená cena z výpočtu za m²
20 303 Kč Kč/m²



Koeficient redukce
0.9



› Detaily a párování s katastrem

› Výpočty

› Mapa

› Komentář odhadce

▼ Poznámky uživatelů

Text poznámky

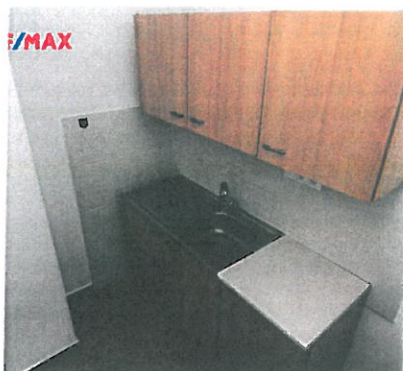
Nemovitost č. 2

Procento shody: 49%



☆ Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 65 m², Generála Svobody, České Budějovice, okres České Budějovice

Cena: 2 990 000 Kč / 46 000,00 Kč/m²



Odvozená cena z výpočtu
54 383 630 Kč



Odvozená cena z výpočtu za m²
26 777 Kč Kč/m²



Koeficient redukce
0.9



- › [Detaily a párování s katastrem](#)
- › [Výpočty](#)
- › [Mapa](#)
- › [Komentář odhadce](#)
- › [Poznámky uživatelů](#)

Nemovitost č. 3

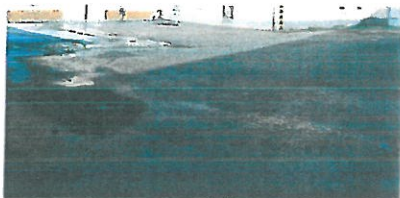
Procento shody: 65%



☆ Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1000 m², Brožíkova, České Budějovice, okres České Budějovice

Cena: 25 000 000 Kč / 25 000,00 Kč/m²





Odvozená cena z výpočtu
29 556 320 Kč



Odvozená cena z výpočtu za m²
14 553 Kč Kč/m²



Koeficient redukce
0.9



- › [Detaily a párování s katastrem](#)
- › [Výpočty](#)
- › [Mapa](#)
- › [Komentář odhadce](#)
- › [Poznámky uživatelů](#)

Nemovitost č. 4

Procento shody: **69%**



☆ **Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1400 m², Brožíkova, České Budějovice, okres České Budějovice**

Cena: **25 000 000 Kč / 17 857,14 Kč/m²**



Odvozená cena z výpočtu
20 512 155 Kč



Odvozená cena z výpočtu za m²
10 100 Kč Kč/m²



Koeficient redukce
0.9



- › [Detaily a párování s katastrem](#)

- › [Výpočty](#)
- › [Mapa](#)
- › [Komentář odhadce](#)
- › [Poznámky uživatelů](#)

[+ Přidat nemovitost](#)

Výnosová metoda

Výnosová metoda je pro tento odhad vypnuta.

Naše projekty jsou spolufinancovány
Evropskou unií, více se dozvíte [zde](#)



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost



MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU

6. ZÁVĚR

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je kladen důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase s ohledem na skutečnosti zjištěné při provedeném místním šetření. V databázi byly nalezeny porovnávané nemovitosti, které nejvíce odpovídají oceňovaným nemovitým věcem co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu a tyto porovnávané nemovité věci byly následně využity pro stanovení návrhu obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí, a to jak za stavební objekt, tak i za stavební parcelu se součástmi a s příslušenstvím.

Výsledná porovnávací cena nemovitých věcí: 36.421.688,- Kč,

Obvyklá cena nemovitostí po zaokrouhlení: 36.420.000,- Kč.
=====

- REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena nemovitých věcí celkem Kč 36.420.000,-
=====

Slovy: Třicetšestmilionůčtyřistadvacet tisíci Kč

V Hradci Králové, dne 21. listopadu 2022

JIŘÍ MELICH
 znalec z oboru ekonomika - nemovitosti
 Karia Čapka 681/2
 500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
 tel. 602 320 276, IČ: 422 34 256
 e-mail: melich@wo.cz
 web: www.melich.cz

.....
vypracoval

Konzultant nebyl přibrán.

Nebyla sjednána smluvní odměna.

- ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998, č.j. Spr. 2022/98, pro základní obor ekonomika; odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.



Znalecký úkon je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 106/4526/2022.

JIŘÍ MELICH
znalec z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ: 422 32 255
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

Jiří MELICH
Karla Čapka 681/2
Hradec Králové 2
500 02

V Hradci Králové
dne: 10.11.2022

mobil: 602 320 276
email: melich@wo.cz

- PŘÍLOHY

1. Výpis z Obchodního rejstříku
2. Výpis z katastru nemovitostí
3. Snímky katastrálních map
4. Nabývací listina
5. Situační nákres
6. Podklady ze stavebního úřadu
7. Polohová mapa