

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6539/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.1448/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 208 m², jehož součástí je objekt občanské vybavenosti v Šenově u Nového Jičína, Dukelská č.p.566, pozemku p.č.1449, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 282 m², jehož součástí je stavba občanské vybavenosti v Šenově u Nového Jičína, ul.Dukelská, pozemku p.č.1450/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 711 m², jehož součástí je administrativní objekt v Šenově u Nového Jičína, Dukelská č.p.676, vč.příslušenství a pozemků p.č.1451/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 3870m², p.č.1451/11, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 2371 m², a p.č.1451/15, zahrada, o velikosti 73 m², vše zapsáno na LV č.4497 pro k.ú.Šenov u Nového Jičína. Zároveň bude stanoveno obvyklé nájemné.

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320

Zadavatel: Česká pošta, s.p., RČ/IČO: 47114983
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha

OBVYKLÁ CENA	32 000 000 Kč
OBVYKLÉ NÁJEMNÉ	2 040 000 Kč ročně

Počet stran: 81

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 08.06.2022

Vyhotoveno: V Tršicích 20.07.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.1448/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 208 m², jehož součástí je objekt občanské vybavenosti v Šenově u Nového Jičína, Dukelská č.p.566, pozemku p.č.1449, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 282 m², jehož součástí je stavba občanské vybavenosti v Šenově u Nového Jičína, ul.Dukelská, pozemku p.č.1450/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 711 m², jehož součástí je administrativní objekt v Šenově u Nového Jičína, Dukelská č.p.676, vč.příslušenství a pozemků p.č.1451/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 3870m², p.č.1451/11, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 2371 m², a p.č.1451/15, zahrada, o velikosti 73 m², vše zapsáno na LV č.4497 pro k.ú.Šenov u Nového Jičína

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny pro účely prodeje

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

nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 08.06.2022 za přítomnosti znalce a zástupců objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.4497 pro k.ú.Šenov u Nového Jičína
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- databáze realizovaných prodejů nemovitých věcí
- půdorysy podlaží
- plochy místností v objektu

2.2. Věrohodnost zdroje dat

není posuzována

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". 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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Šenov u Nového Jičína,
k.ú. Šenov u Nového Jičína

Adresa nemovité věci: Dukelská, 742 42 Šenov u Nového Jičína

Vlastnické a evidenční údaje

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Obec Šenov u Nového Jičína se rozkládá po obou stranách řeky Jičínky a okresní silnice vedoucí z Nového Jičína do Fulneku. Zastavěná část obce tvoří velké písmeno "L". Podél řeky Jičínky od jihu k severu je dlouhá cca 3 km, a podél okresní silnice vedoucí od západu k východu, také cca 3 km. Rozloha obce je 1 563,18 hektarů a leží v nadmořské výšce 261 m.

Obec svojí hranicí sousedí:

na jihu s Novým Jičínem, Loučkou a Rybím,

na východě s Bartošovicemi a Libhoštěm

na severu s Hukovicemi a Kunínem

na západě s Bernarticemi n. O.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1913/3

Obec Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245, 74242 Šenov u Nového Jičína

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný areál s provozem logistiky, v majetku České pošty se nachází na okraji obce Šenov u Nového Jičína ve směru na město Nový Jičín. Areál se skládá ze třech budov, manipulačních ploch pro autodopravu, s parkováním, a zelená plocha. Přístup do areálu je zajištěn samostatným vjezdem s bránou s elektropohonem, z ulice Dukelská. Většina areálu je oplocená. Pouze pozemek p.č.1451/15 se nachází mimo oplocení, ale navazuje na areál. Na kanalizační přípojku v areálu je napojeno více cizích objektů.

Budova č.p.676 se nachází v zadní části areálu a slouží jako třídírna poštovních zásilek. Objekt je dvoupodlažní, nepodsklepený. Jde o skeletovou konstrukci s vyzdívkami. Stropy jsou betonové. Střecha je plochá, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, krytina živičná, bleskosvod je instalován. Fasáda je zateplená, okna jsou plastová, vnitřní dveře náplňové, podlahy jsou z dlažby a betonu. Schody jsou betonové s dlažbou. Vytápění je ústřední, plynový kotel, teplá voda je ze zásobníku. WC jsou splachovací, sprchové kouty, umyvadla. Vybavení kuchyňky odpovídající. V objektu je výtah. Stav budovy je velmi dobrý, po rekonstrukci v roce 2011. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

Budova č.p.566 se nachází v přední části areálu. Jde o třípodlažní objekt, nepodsklepený, vyzdívaný s betonem, s plochou střechou. Krytina je živičná, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná, z malé části plastová, vnitřní dveře náplňové a chybějící. Schody jsou betonové s PVC a dlažbou. Podlahy jsou z dlažby, koberec a PVC. WC jsou splachovací a chybějící. Vytápění je nefunkční, teplá voda není. Rozvody vody a NN jsou nefunkční. Stav objektu je zhoršený, k rekonstrukci. Objekt je z převážné části nevyužívaný, s výjimkou části prostor v 1.NP, kde se nachází archiv.

Budova bez č.p. navazuje na objekt č.p.566. Je přízemní, nepodsklepená, vyzdívaná. Střecha je plochá, krytina živičná, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu.

Okna jsou dřevěná, podlahy z betonu. Jiné vybavení není. Objekt je ve zhoršeném stavu, není využíván.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: Věcné břemeno zřídít a provozovat plynárenské zařízení a právo vstupovat a vjíždět - GasNet, s.r.o., k tíži pozemku p.č.1451/11. Bez vlivu na obvyklou cenu

Věcné břemeno chůze a jízdy - ve prospěch pozemků p.č.1451/10 a 1451/25, k tíži pozemku p.č.1451/11. Bez vlivu na obvyklou cenu.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - CETIN a.s., k tíži pozemků p.č.1451/1 a 1451/11. Bez vlivu na obvyklou cenu.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - GasNet, s.r.o., k tíži pozemků p.č.1451/1 a 1451/15. Bez vlivu na obvyklou cenu.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Budova č.p.566

1. Pozemek s objektem č.p.566
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Objekt č.p.566
 - 1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Budova bez č.p.

1. Pozemek s objektem bez č.p.
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Objekt bez č.p.
 - 1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Budova č.p.676

1. Pozemek s objektem č.p.676
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Objekt č.p.676
 - 1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Bez zařazení do částí

1. Pozemky
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Zpevněné plochy

Obsah tržního ocenění majetku

na pozemku p.č.1448/1

Budova č.p.566

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt č.p.566

na pozemku p.č.1449

Budova bez č.p.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt bez č.p.

na pozemku p.č.1450/1

Budova č.p.676

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt č.p.676

Bez zařazení do částí

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

1.2. Věcné břemeno

1.3. Věcné břemeno

1.4. Věcné břemeno

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Areál Šenov
Adresa předmětu ocenění:	Dukelská 742 42 Šenov u Nového Jičína
LV:	4497
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Šenov u Nového Jičína
Katastrální území:	Šenov u Nového Jičína
Počet obyvatel:	2 058
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 893,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 441,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č.

121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,224}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
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 - Nežjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,826}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,011}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,876}$$

Budova č.p.566

na pozemku p.č.1448/1

1. Pozemek s objektem č.p.566

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,826$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,826 = 0,876$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		441,-	0,876		386,32
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1448/1	208	386,32	80 354,56
Stavební pozemek - celkem			208		80 354,56

1.2. Objekt č.p.566

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:
Svislá nosná konstrukce:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:
Nemovitá věc je součástí pozemku

F. budovy administrativní
montovaná z dílců betonových tyčových
122

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	208,00 m ²	3,27 m	680,16
2.NP	182,28 m ²	3,32 m	605,17
3.NP	182,28 m ²	3,34 m	608,82
Součet	572,56 m²		1 894,15

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,894,15 / 572,56 = 3,31\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $572,56 / 3 = 190,85\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	208,0*3,47	=	721,76 m ³
2.NP	182,28*3,62	=	659,85 m ³
3.NP	182,28*3,74	=	681,73 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	721,76 m ³
2.NP	NP	659,85 m ³
3.NP	NP	681,73 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 063,34 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	standardní založení	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná, částečně plastová	S	100

14. Povrchy podlah	dlažba, PVC, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední nefunkční	P	100
16. Elektroinstalace	nefunkční	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	nefunkční	P	100
19. Vnitřní kanalizace	nefunkční	P	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	P	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		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	P	4,20	100	0,46	1,93
16. Elektroinstalace	P	5,70	100	0,46	2,62
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,00	100	0,46	1,38
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,43
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8043

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	10,19			70,00	7,1330
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	21,63			70,00	15,1410
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	11,56			70,00	8,0920
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,07			70,00	6,3490
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,61			70,00	1,8270
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,75			70,00	0,5250
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,58			70,00	6,0060
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,10			70,00	2,8700
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,24			80,00	1,7920
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,61			70,00	2,5270
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,85			75,00	2,8875
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,47			80,00	5,1760
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,98			65,00	2,5870
15. Vytápění	P	4,20	100,00	0,46	1,93	2,40			85,00	2,0400
16. Elektroinstalace	P	5,70	100,00	0,46	2,62	3,26			85,00	2,7710
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,37			85,00	0,3145
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100,00	0,46	1,47	1,83			85,00	1,5555
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,78			85,00	1,5130
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,72			85,00	1,4620
Opotřebení:										72,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9546
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9344
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8043
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 479,52
Plná cena: 2 063,34 m ³ * 4 479,52 Kč/m ³	=	9 242 772,80 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 72,6 % /100)	*	0,274
Budova - zjištěná cena	=	2 532 519,75 Kč
Rekapitulace nákladových cen:		
Budova	=	2 532 519,75 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	2 532 519,75 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Analýza obvyklého nájemného (kanceláře se zázemím):

1) dvě na sebe navazující kanceláře / 16,16m² a 20,65m²/ v budově na ul. Jugoslávská /servis a prodej zn. Ford/. Kanceláře se nacházejí v 2.N.P. budovy a nabízejí se bez vybavení. Cena pronájmu je 4900,- a zahrnuje jedno vyhrazené parkovací stání před budovou, ostrahu, úklid společných prostor, odvoz odpadu. Jednotkové nájemné - 133,12 Kč/m², t.j.1597,- Kč/m² a rok. Korekce koeficientem polohy 0,95, velikosti 0,75, stavu a vybavení 0,85. Jednotková cena po korekci 967,- Kč/m² a rok.

2) kanceláře v centru města Nového Jičína. Jedná se o kanceláře různých výměr vhodné pro jakýkoliv účel. Kanceláře jsou vhodné jak pro menší živnostníky, tak i pro větší společnosti. V objektu jsou k dispozici jak vybavené kanceláře, tak i bez nábytku. Možnost kanceláře libovolně stavebně přestavit. Jednotkové nájemné - 41,67 Kč/m², t.j.500,- Kč/m² a rok. Korekce koeficientem polohy 0,95, velikosti 0,75, stavu a vybavení 1,4. Jednotková cena po korekci 499,- Kč/m² a rok.

3) Pronájem komerčních prostor o celkový výměře 60 m². Prostory jsou využívány nyní jako kanceláře s možností změny užívání k jiným účelům (drobná výroba, služby). Prostory se nacházejí v 2.NP zděného domu v centru Nového Jičína. Dispozice prostor: kancelář 34,5 m², kancelář 10,2 m², vstupní vestibul 7,5 m², kuchyňka se skladem 4,7 m², toaleta s umyvadlem 3,25 m². Parkování před domem na městském parkovišti. Jednotkové nájemné - 90,- Kč/m², t.j.1080,- Kč/m² a rok. Korekce koeficientem polohy 0,95, velikosti 0,75, stavu a vybavení 0,8. Jednotková cena po korekci 616,- Kč/m² a rok.

Průměrné požadované nájemné činí 694,- Kč/m² a rok. Vzhledem k tomu, že jde o poptávané (inzerované) nájemné, koriguji koeficientem 0,91. Jednotková cena po korekci a zaokrouhlení činí 632,- Kč.

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):	0,5 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP	184,08	632,-	9 694,88	116 338,56
2.NP	156,80	632,-	8 258,13	99 097,60
3.NP	157,99	632,-	8 320,81	99 849,68
Výnosy celkem				315 285,84

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 315 285,84 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 80 354,56 Kč
- výměra stavebního pozemku: 208,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 208,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 80 354,56 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 017,73 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

315 285,84 * 40 % - 126 114,34 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 185 153,77 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 848 519,50 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):
stabilizovaná oblast

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 532 519,75 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 848 519,50 Kč

Rozdíl R = 315 999,75 Kč

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

CV * 1,10 = 3 133 371,45 Kč

Objekt č.p.566 - zjištěná cena = 3 133 371,45 Kč

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Stanovená cena staveb 3 133 371,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

3 133 371,00

4,00 % z ceny staveb

* 0,0400

**Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná
cena**

= 125 334,84 Kč

Pozemek s objektem č.p.566 – rekapitulace

1.1. Pozemky:

80 354,56 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Objekt č.p.566

3 133 371,45 Kč

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem Stavby na pozemku - celkem

125 334,84 Kč
+ 3 258 706,29 Kč

Pozemek s objektem č.p.566 - zjištěná cena celkem

= 3 339 060,85 Kč

Budova bez č.p.

na pozemku p.č.1449

1. Pozemek s objektem bez č.p.

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,826$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,826 = 0,876$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

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

§ 4 odst. 1 441,- 0,876 386,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1449	282	386,32	108 942,24
Stavební pozemek - celkem			282		108 942,24

1.2. Objekt bez č.p.

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	240,10 m ²	2,60 m	624,26
Součet	240,10 m²		624,26

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	624,26 / 240,10	= 2,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	240,10 / 1	= 240,10 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	240,1*5,2	=	1 248,52 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 248,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 248,52 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	standardní založení	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	nefunkční	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8987

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	13,20	100,00	1,00	13,20	14,68			75,00	11,0100
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	33,82			75,00	25,3650
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	15,36			75,00	11,5200
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,79			75,00	5,8425
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,23			75,00	2,4225
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,78			75,00	0,5850
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,67			75,00	3,5025
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,23			75,00	2,4225

11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,67	80,00	2,1360
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,34	80,00	2,6720
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,78	85,00	3,2130
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,23	80,00	2,5840
16. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	2,97	85,00	2,5245
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,45	85,00	0,3825
Opotřebení:							76,2 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9475
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1077
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8987
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 585,02
Plná cena: 1 248,52 m ³ * 4 585,02 Kč/m ³	=	5 724 489,17 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 76,2 % /100)	*	0,238

Budova - zjištěná cena = **1 362 428,42 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova	=	1 362 428,42 Kč
<hr/>		
Nákladové ceny - celkem	=	1 362 428,42 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Analýza obvyklého nájemného (sklady se zázemím):

1) Pronájem skladových, případně také výrobních či obchodních prostor. Prostory o výměře 144m², 432m², 540m², 228m², 150m², 150m² a také 36m² a 41m², které jsou nyní k dispozici jsou součástí samostatného, plně oploceného areálu, který se nachází v Šenově u Nového Jičína. Areál je tvořený seskupením několika hal a patrovou administrativní budovu. Jednotlivé části areálu, haly, jsou s možností rozdělení, mají samostatné vjezdy, samostatné měření. Prostory mají několik příjezdových ramp, vjezdových vrat, různé výšky stropů od 3,5m až po 8m. V areálu jsou také prostory ideální pro vybudování vzorkové prodejny, obchodu. Velice dobrá manipulace, dostupnost. Areál z větší části prošel kompletní rekonstrukcí, nová střecha, nová podlaha, vrata, okna, nové rozvody, kanceláře, zázemí. Prostory jsou krásné, čisté, mají nové světlíky, které dávají prostoru dostatek denního světla. Vlastní trafostanice. Parkování v rámci areálu, který je plně oplocený. Jednotkové nájemné - 110,92 Kč/m², t.j.1330,- Kč/m² a rok. Korekce koeficientem polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 0,6. Jednotková cena po korekci 798,- Kč/m² a rok.

2) pronájem skladový prostor v logistickém areálu v blízkosti dálnice D1. - k dispozici ihned, - vhodné i pro lehkou výrobu (kompletování), - světlá výška 7,2 m, - parkování v areálu, - veškeré inženýrské sítě, - vstupy z rampy, možný přímý vjezd, - možnost využití železniční vlečky, - dostatečné manipulační a parkovací plochy, - sociální a kancelářské zázemí k dispozici, - oplocený areál s ostrahou. Jednotkové nájemné - 100,- Kč/m², t.j.1200,- Kč/m² a rok. Korekce koeficientem polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 0,7. Jednotková cena po korekci 840,- Kč/m² a rok.

3) Pronájem dvou zděných zateplených hal o ploše 1284 m² a 1375 m² v Šenově u Nového Jičína. Haly se nacházejí v komerční zóně s odstavnými místy pro kamiony. Haly jsou umístěné vedle sebe, lze je pronajmout jako celek nebo jednotlivě. Haly jsou vhodné pro skladování a lehkou výrobu (kompletování). Světlá výška hal je 8 m, podlahy jsou drátkobetonové a asfaltové o nosnosti 5000 kg/m². Vytápění je řešeno plynovými teplovzdušnými agregáty. Z přední strany hal se nachází rampa pro automobilovou dopravu, ze zadní strany je rampa pro zprovozněnou vlakovou vlečku. Součástí hal jsou kancelářské prostory, sociální zařízení a zázemí pro zaměstnance. K halám je možné dále pronajmout venkovní oplocenou plochu o výměře 1000 m² - plocha je zpevněná (kamenitý podklad). Pozemek je napojený na elektřinu a je pod kamerovým systémem. Haly jsou napojené na veškeré inženýrské sítě, část odběru elektrické energie je sanována pronajatou fotovoltaickou elektrárnou umístěnou na střeše hal. Energie jsou samostatně měřené. Haly jsou dále vybavené kamerovým systémem a PC sítí včetně internetu. Výborná dopravní dostupnost, v blízkosti dálnice a rychlostní komunikace. V logistickém areálu se dále nachází další skladovací haly, administrativní budova, garáže a nebytové přízemní prostory, vrátnice. Jednotkové nájemné - 100,- Kč/m², t.j.1200,- Kč/m² a rok. Korekce koeficientem polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 0,7. Jednotková cena po korekci 840,- Kč/m² a rok.

Průměrné požadované nájemné činí 826,- Kč/m² a rok. Vzhledem k tomu, že jde o poptávané (inzerované) nájemné, koriguji koeficientem 0,91. Jednotková cena po korekci a zaokrouhlení činí 752,- Kč.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,5 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP	213,05	752,-	13 351,13	160 213,60
Výnosy celkem				160 213,60

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 160 213,60 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 108 942,24 Kč
- výměra stavebního pozemku: 282,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 240,10 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 92 755,43 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 637,77 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

160 213,60 * 40 % - 64 085,44 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 91 490,39 Kč

Míra kapitalizace 6,00 % / 6,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 524 839,80 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

stabilizovaná oblast		
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	1 362 428,42 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	1 524 839,80 Kč
Rozdíl	R =	162 411,38 Kč

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

CV * 1,10	=	1 677 323,78 Kč
-----------	---	-----------------

Objekt bez č.p. - zjištěná cena	=	1 677 323,78 Kč
--	---	------------------------

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Stanovená cena staveb **1 677 323,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		1 677 323,00
4,00 % z ceny staveb	*	0,0400

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	67 092,92 Kč
--	---	---------------------

Pozemek s objektem bez č.p. – rekapitulace

1.1. Pozemky:	108 942,24 Kč
----------------------	----------------------

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Objekt bez č.p.	1 677 323,78 Kč
----------------------	-----------------

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	67 092,92 Kč
--	--------------

Stavby na pozemku - celkem	+ 1 744 416,70 Kč
----------------------------	--------------------------

Pozemek s objektem bez č.p. - zjištěná cena celkem	= 1 853 358,94 Kč
---	--------------------------

Budova č.p.676

na pozemku p.č.1450/1

1. Pozemek s objektem č.p.676

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,826$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,826 = 0,876$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		441,-	0,876		386,32
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1450/1	711	386,32	274 673,52
Stavební pozemek - celkem			711		274 673,52

1.2. Objekt č.p.676

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:
Svislá nosná konstrukce:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:
Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby
montovaná z dílců betonových tyčových
123

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	711,00 m ²	2,96 m	2 104,56

2.NP	711,00 m ²	2,96 m	2 104,56
Součet	1 422,00 m²		4 209,12

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 209,12 / 1 422,00	= 2,96 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 422,00 / 2	= 711,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	711,0*3,26	=	2 317,86 m ³
2.NP	711,0*3,36	=	2 388,96 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 317,86 m ³
2.NP	NP	2 388,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 706,82 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	standardní založení	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, beton	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	standardní	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	zásobníky	S	100

22. Vybavení kuchyní	kuchyňky	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	běžné	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
vrata	vrata	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
vrata	A	0,75	100	1,00	0,75

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$200\,000,00 / (4\,706,82 * 2\,669,- * 0,9930 * 0,9293 * 1,0095 * 0,9000 * 2,5330) = 0,75$

Součet upravených objemových podílů

100,75

Koeficient vybavení K₄:

1,0075

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	6,10	100,00	1,00	6,10	6,05			40,00	2,4200
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	15,18			40,00	6,0720
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,03			40,00	3,2120
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,15			30,00	1,8450
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,87			30,00	0,8610
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,59			30,00	0,1770
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,25			25,00	1,8125
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,28			25,00	0,8200
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,18			30,00	0,9540
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,68			15,00	0,4020
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,67			30,00	1,1010
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,76			30,00	1,7280
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,28			30,00	0,9840
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,76			30,00	1,4280
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,86			30,00	1,7580
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30			30,00	0,0900
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,18			30,00	0,9540
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,08			20,00	0,6160
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40			20,00	0,0800
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,99			30,00	0,5970
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,89			30,00	0,5670
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,17			30,00	1,2510
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,29			30,00	0,3870
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,37			30,00	1,3110
vrata		0,75	100,00	1,00	0,75	0,74			30,00	0,2220
Opotřebení:									31,6 %	

Ocenění

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

= 2 669,-

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

* 0,9930

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9293

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 1,0095

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0075

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

* 0,9000

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

* 2,5330

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 710,61**

Plná cena: 4 706,82 m³ * 5 710,61 Kč/m³

= **26 878 813,36 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 31,6 % /100)

* 0,684

Budova - zjištěná cena

= **18 385 108,34 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova	=	18 385 108,34 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	18 385 108,34 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Analýza obvyklého nájemného (sklady se zázemím):

1) Pronájem skladových, případně také výrobních či obchodních prostor. Prostory o výměře 144m², 432m², 540m², 228m², 150m², 150m² a také 36m² a 41m², které jsou nyní k dispozici jsou součástí samostatného, plně oploceného areálu, který se nachází v Šenově u Nového Jičína. Areál je tvořený seskupením několika hal a patrovou administrativní budovu. Jednotlivé části areálu, haly, jsou s možností rozdělení, mají samostatné vjezdy, samostatné měření. Prostory mají několik příjezdových ramp, vjezdových vrat, různé výšky stropů od 3,5m až po 8m. V areálu jsou také prostory ideální pro vybudování vzorkové prodejny, obchodu. Velice dobrá manipulace, dostupnost. Areál z větší části prošel kompletní rekonstrukcí, nová střecha, nová podlaha, vrata, okna, nové rozvody, kanceláře, zázemí. Prostory jsou krásné, čisté, mají nové světlíky, které dávají prostoru dostatek denního světla. Vlastní trafostanice. Parkování v rámci areálu, který je plně oplocený. Jednotkové nájemné - 110,92 Kč/m², t.j.1330,- Kč/m² a rok. Korekce koeficientem polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 1,0. Jednotková cena po korekci 1.330,- Kč/m² a rok.

2) pronájem skladový prostor v logistickém areálu v blízkosti dálnice D1. - k dispozici ihned, - vhodné i pro lehkou výrobu (kompletování), - světlá výška 7,2 m, - parkování v areálu, - veškeré inženýrské sítě, - vstupy z rampy, možný přímý vjezd, - možnost využití železniční vlečky, - dostatečné manipulační a parkovací plochy, - sociální a kancelářské zázemí k dispozici, - oplocený areál s ohradou. Jednotkové nájemné - 100,- Kč/m², t.j.1200,- Kč/m² a rok. Korekce koeficientem polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 1,1. Jednotková cena po korekci 1.320,- Kč/m² a rok.

3) Pronájem dvou zděných zateplených hal o ploše 1284 m² a 1375 m² v Šenově u Nového Jičína. Haly se nacházejí v komerční zóně s odstavnými místy pro kamiony. Haly jsou umístěné vedle sebe, lze je pronajmout jako celek nebo jednotlivě. Haly jsou vhodné pro skladování a lehkou výrobu (kompletování). Světlá výška hal je 8 m, podlahy jsou drátkobetonové a asfaltové o nosnosti 5000 kg/m². Vytápění je řešeno plynovými teplovzdušnými agregáty. Z přední strany hal se nachází rampa pro automobilovou dopravu, ze zadní strany je rampa pro zprovozněnou vlakovou vlečku. Součástí hal jsou kancelářské prostory, sociální zařízení a zázemí pro zaměstnance. K halám je možné dále pronajmout venkovní oplocenou plochu o výměře 1000 m² - plocha je zpevněná (kamenitý podklad). Pozemek je napojený na elektřinu a je pod kamerovým systémem. Haly jsou napojené na veškeré inženýrské sítě, část odběru elektrické energie je sanována pronajatou fotovoltaickou elektrárnou umístěnou na střeše hal. Energie jsou samostatně měřené. Haly jsou dále vybavené kamerovým systémem a PC sítí včetně internetu. Výborná dopravní dostupnost, v

blízkosti dálnice a rychlostní komunikace. V logistickém areálu se dále nachází další skladovací haly, administrativní budova, garáže a nebytové přízemní prostory, vrátnice. Jednotkové nájemné - 100,- Kč/m², t.j.1200,- Kč/m² a rok. Korekce koeficientem polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 1,1. Jednotková cena po korekci 1320,- Kč/m² a rok.

Průměrné požadované nájemné činí 1323,30 Kč/m² a rok. Vzhledem k tomu, že jde o poptávané (inzerované) nájemné, koriguji koeficientem 0,91. Jednotková cena po korekci a zaokrouhlení činí 1204,- Kč.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,5 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP	656,96	1 204,-	65 914,99	790 979,84
2.NP	645,88	1 204,-	64 803,29	777 639,52
Výnosy celkem				1 568 619,36

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 568 619,36 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 274 673,52 Kč
- výměra stavebního pozemku: 711,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 711,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 274 673,52 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 13 733,68 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 568 619,36 * 40 %	-	627 447,74 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	927 437,94 Kč
Míra kapitalizace 7,00 %	/	7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 13 249 113,40 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

stabilizovaná oblast

Ocenění nákladovým způsobem CN = 18 385 108,34 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 13 249 113,40 Kč

Rozdíl R = 5 135 994,94 Kč

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

CV + 0.20 R = 14 276 312,39 Kč

Objekt č.p.676 - zjištěná cena = 14 276 312,39 Kč

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Stanovená cena staveb 14 276 312,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	14 276 312,00
4,00 % z ceny staveb	* 0,0400

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 571 052,48 Kč

Pozemek s objektem č.p.676 – rekapitulace

1.1. Pozemky: 274 673,52 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Objekt č.p.676 14 276 312,39 Kč

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem 571 052,48 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 14 847 364,87 Kč

Pozemek s objektem č.p.676 - zjištěná cena celkem

= 15 122 038,39 Kč

Bez zařazení do částí

1. Pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,826$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II

0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,826 = \mathbf{0,876}$$

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		441,-	0,876		386,32
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1451/15	73	386,32	28 201,36
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1451/11	2 371	386,32	915 964,72
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1451/1	3 870	386,32	1 495 058,40
Stavební pozemky - celkem			6 314		2 439 224,48

1.2. Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
Množství: 2 372,00 m² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 581,10
Plná cena: 2 372,00 m ² * 2 581,10 Kč/m ²	=	6 122 369,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 30 = 36,7 %	
Koeficient opotřebení: (1- 36,7 % / 100)	* 0,633
Nákladová cena stavby CS_N	= 3 875 459,70 Kč
Koeficient pp	* 0,876
Cena stavby CS	= 3 394 902,70 Kč
Zpevněné plochy - zjištěná cena	= 3 394 902,70 Kč

Pozemky – rekapitulace

1.1. Pozemky:	2 439 224,48 Kč
Pozemky - zjištěná cena celkem	= 5 834 127,18 Kč

Tržní ocenění majetku

Budova č.p.566

na pozemku p.č.1448/1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt č.p.566

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	498,87 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Objekt občanské vybavenosti

Lokalita:

Nový Jičín, Sokolovská 739 / 28

Pozemek:

512,00 m²


Užitná plocha:

352,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv	1,13

Zdroj: cenovamapa.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 000 000	352,00	14 205	1,10	15 626

Název: Objekt občanské vybavenosti

Lokalita: Nový Jičín, Hoblíkova 592 / 3

Pozemek: 190,00 m²

Užitná plocha: 390,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 1,00

K2 Velikosti objektu - bez vlivu 1,00

K3 Poloha - bez vlivu 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,95

K5 Celkový stav - bez vlivu 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,30

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv 1,10



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 333 333	390,00	8 547	1,36	11 624

Název: Objekt občanské vybavenosti

Lokalita: Kopřivnice, Štefánikova 198 / 2

Pozemek: 3 694,00 m²

Užitná plocha: 1 390,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 1,00

K2 Velikosti objektu - větší objekt 1,20

K3 Poloha - bez vlivu 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,95

K5 Celkový stav - bez vlivu 1,00

K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv 1,10



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.4.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
12 800 000	1 390,00	9 209	1,25	11 511

Název:	Objekt občanské vybavenosti			
Lokalita:	Valašské Meziříčí, Křížkovského 112 / 6			
Pozemek:	293,00 m ²			
Užitná plocha:	803,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		1,00		
K2 Velikosti objektu - větší objekt		1,06		
K3 Poloha - bez vlivu		1,00		
K4 Provedení a vybavení - lepší		0,85		
K5 Celkový stav - lepší		0,85		
K6 Vliv pozemku - menší pozemek		1,30		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv		1,13		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
11 000 000	803,00	13 699	1,13	15 480



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Objekt občanské vybavenosti			
Lokalita:	Kopřivnice, Družební 1043 / 2b			
Pozemek:	880,00 m ²			
Užitná plocha:	266,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
K2 Velikosti objektu - bez vlivu		1,00		
K3 Poloha - bez vlivu		1,00		
K4 Provedení a vybavení - lepší		0,85		
K5 Celkový stav - lepší		0,80		
K6 Vliv pozemku - menší pozemek		1,15		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv		1,15		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.8.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 000 000	266,00	18 797	0,90	16 917



Zdroj: cenpovamapa.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantní oblasti

Minimální jednotková porovnávací cena	11 511 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 232 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 917 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	14 232 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	498,87 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 099 918 Kč

Budova bez č.p.

na pozemku p.č.1449

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt bez č.p.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	213,05 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Objekt občanské vybavenosti	
Lokalita: Nový Jičín, Sokolovská 739 / 28	
Pozemek: 512,00 m ²	
Užitná plocha: 352,00 m ²	
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,75
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv	1,13
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;	
Cena [Kč]	Užitná plocha Jedn. cena Celkový koef. Upravená j. cena



Zdroj: cenovamapa.cz

k 16.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 000 000	352,00	14 205	0,81	11 506

Název: Objekt občanské vybavenosti				
Lokalita: Nový Jičín, Hoblíkova 592 / 3				
Pozemek: 190,00 m ²				
Užitná plocha: 390,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			1,00	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu			1,00	
K3 Poloha - bez vlivu			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,85	
K5 Celkový stav - lepší			0,95	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,30	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv			1,10	
Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 333 333	390,00	8 547	1,15	9 829



Zdroj: cenovamapa.cz

Název: Objekt občanské vybavenosti				
Lokalita: Kopřivnice, Štefánikova 198 / 2				
Pozemek: 3 694,00 m ²				
Užitná plocha: 1 390,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			1,00	
K2 Velikosti objektu - větší objekt			1,20	
K3 Poloha - bez vlivu			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,85	
K5 Celkový stav - lepší			0,95	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv			1,10	
Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.4.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
12 800 000	1 390,00	9 209	1,07	9 854



Zdroj: cenovamapa.cz

Název: Objekt občanské vybavenosti
Lokalita: Valašské Meziříčí, Křížkovského 112 / 6
Pozemek: 293,00 m²
Užitná plocha: 803,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,06
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,75
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,30
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv	1,13



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
11 000 000	803,00	13 699	0,93	12 740

Název: Objekt občanské vybavenosti
Lokalita: Kopřivnice, Družební 1043 / 2b
Pozemek: 880,00 m²
Užitná plocha: 266,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,75
K5 Celkový stav - lepší	0,75
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv	1,15



Zdroj: cenpovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.8.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 000 000	266,00	18 797	0,74	13 910

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantní oblasti

Minimální jednotková porovnávací cena	9 829 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 568 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 910 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	11 568 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	213,05 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 464 562 Kč

Budova č.p.676

na pozemku p.č.1450/1

1. Porovnávací hodnota**1.1. Objekt č.p.676**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1 302,84 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Objekt občanské vybavenosti	
Lokalita:	Nový Jičín, Sokolovská 739 / 28	
Pozemek:	512,00 m ²	
Užitná plocha:	352,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	1,00	
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,80	
K3 Poloha - bez vlivu	1,00	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00	
K5 Celkový stav - horší	1,10	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv	1,13	



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
5 000 000	352,00	14 205	1,19	16 904

Název: Objekt občanské vybavenosti

Lokalita: Nový Jičín, Hoblíkova 592 / 3

Pozemek: 190,00 m²

Užitná plocha: 390,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,80
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,15
K5 Celkový stav - horší	1,25
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,30
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv	1,10



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
3 333 333	390,00	8 547	1,64	14 017

Název: Objekt občanské vybavenosti

Lokalita: Kopřivnice, Štefánikova 198 / 2

Pozemek: 3 694,00 m²

Užitná plocha: 1 390,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,25
K5 Celkový stav - horší	1,30
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv	1,10



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku -

bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.4.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
12 800 000	1 390,00	9 209	1,79	16 484

Název: Objekt občanské vybavenosti				
Lokalita: Valašské Meziříčí, Křížkovského 112 / 6				
Pozemek: 293,00 m ²				
Užitná plocha: 803,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší objekt			0,94	
K3 Poloha - bez vlivu			1,00	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu			1,00	
K5 Celkový stav - bez vlivu			1,00	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,30	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv			1,13	
Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
11 000 000	803,00	13 699	1,38	18 905



Zdroj: cenovamapa.cz

Název: Objekt občanské vybavenosti				
Lokalita: Kopřivnice, Družební 1043 / 2b				
Pozemek: 880,00 m ²				
Užitná plocha: 266,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší objekt			0,80	
K3 Poloha - bez vlivu			1,00	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu			1,00	
K5 Celkový stav - bez vlivu			1,00	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv			1,15	
Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena



Zdroj: cenpovamapa.cz

k 10.8.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 000 000	266,00	18 797	1,06	19 925

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantní oblasti

Minimální jednotková porovnávací cena	14 017 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 247 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 925 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	17 247 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 302,84 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	22 470 082 Kč

Bez zařazení do částí

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřídit a provozovat plynárenské zařízení a právo vstupovat a vjíždět - GasNet, s.r.o., k tíži pozemku p.č.1451/11.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

1.2. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy - ve prospěch pozemků p.č.1451/10 a 1451/25, k tíži pozemku p.č.1451/11.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.3. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - CETIN a.s., k tíži pozemků p.č.1451/1 a 1451/11.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.4. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - GasNet, s.r.o., k tíži pozemků p.č.1451/1 a 1451/15.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Budova č.p.566

1. Pozemek s objektem č.p.566	3 339 060,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	80 354,56 Kč
1.2. Objekt č.p.566	3 133 371,50 Kč
1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	125 334,80 Kč
	<hr/>
	= 3 339 060,90 Kč

Budova č.p.566 - celkem: 3 339 060,90 Kč

Budova bez č.p.

1. Pozemek s objektem bez č.p.	1 853 358,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	108 942,24 Kč
1.2. Objekt bez č.p.	1 677 323,80 Kč
1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	67 092,90 Kč
	<hr/>
	= 1 853 358,90 Kč

Budova bez č.p. - celkem: 1 853 358,90 Kč

Budova č.p.676

1. Pozemek s objektem č.p.676	15 122 038,40 Kč
1.1. Oceňované pozemky	274 673,52 Kč

1.2. Objekt č.p.676 14 276 312,40 Kč

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným
způsobem 571 052,50 Kč

= 15 122 038,40 Kč

Budova č.p.676 - celkem: **15 122 038,40 Kč**

Bez zařazení do částí

1. Pozemky 5 834 127,20 Kč

1.1. Oceňované pozemky 2 439 224,48 Kč

1.2. Zpevněné plochy 3 394 902,70 Kč
= 5 834 127,20 Kč

Bez zařazení do částí - celkem: **5 834 127,20 Kč**

Výsledná cena - celkem: 26 148 585,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 26 148 590,- Kč

slovy: Dvacetšestmilionůjednostočtyřicetosmtisícpětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

26 148 590 Kč

slovy: Dvacetšestmilionůjednostočtyřicetosmtisícpětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

na pozemku p.č.1448/1

Budova č.p.566

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt č.p.566

7 099 917,80 Kč

Budova č.p.566 - Obvyklá cena

7 100 000 Kč

slovy: Sedmmilionůjednostotísíc Kč

na pozemku p.č.1449

Budova bez č.p.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt bez č.p.

2 464 562,40 Kč

Budova bez č.p. - Obvyklá cena

2 450 000 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřístapadesáttisíc Kč

na pozemku p.č.1450/1

Budova č.p.676

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt č.p.676

22 470 081,50 Kč

Budova č.p.676 - Obvyklá cena

22 450 000 Kč

slovy: Dvacetdvamilionůčtyřístapadesáttisíc Kč

Bez zařazení do částí

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno	10 000,- Kč
1.2. Věcné břemeno	10 000,- Kč
1.3. Věcné břemeno	10 000,- Kč
1.4. Věcné břemeno	10 000,- Kč
Věcná břemena - celkem:	40 000,- Kč

Porovnávací hodnota	32 034 562 Kč
Věcné břemeno	40 000 Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v dostupné lokalitě

Slabé stránky

Negativně působí nadstandardní velikost objektů

Obvyklá cena 32 000 000 Kč slovy: Třicetdvamilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s realizovanými prodeji obdobných objektů v relevantním okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantní oblasti

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.1448/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 208 m², jehož součástí je objekt občanské vybavenosti v Šenově u Nového Jičína, Dukelská č.p.566, pozemku p.č.1449, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 282 m², jehož součástí je stavba občanské vybavenosti v Šenově u Nového Jičína, ul.Dukelská, pozemku p.č.1450/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 711 m², jehož součástí je administrativní objekt v Šenově u Nového Jičína, Dukelská č.p.676, vč.příslušenství a pozemků p.č.1451/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 3870m², p.č.1451/11, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 2371 m², a p.č.1451/15, zahrada, o velikosti 73 m², vše zapsáno na LV č.4497 pro k.ú.Šenov u Nového Jičína. . Zároveň bude stanoveno obvyklé nájemné.

OBVYKLÁ CENA

32 000 000 Kč

slovy: Třicetdvamilionů Kč

Obvyklé nájemné za soubor nemovitých věcí činí 2.044.118,60 Kč, po zaokrouhlení pak 2.040.000,- Kč ročně.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

nejsou stanoveny

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.4497	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 8.6.2022	11
Podlahové plochy	3
Mapa oblasti	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6539/2022 evidence posudků.

V Tršicích 20.07.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6539/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.4497	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 8.6.2022	11
Podlahové plochy	3
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.4497

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2022 13:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 554171 Šenov u Nového Jičína
Kat.území: 707546 Šenov u Nového Jičína List vlastnictví: 4497

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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, 47114983
11000 Praha 1

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1448/1	208	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Šenov u Nového Jičína, č.p. 566, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1448/1				
1449	282	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1449				
1450/1	711	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Šenov u Nového Jičína, č.p. 676, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1450/1				
1451/1	3870	ostatní plocha	manipulační plocha	
1451/11	2371	ostatní plocha	manipulační plocha	
1451/15	73	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřídit a provozovat plynárenské zařízení a právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se
zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním distribuční soustavy a
plynovodních přípojek

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 1451/11

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.10.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 26.11.2010.

V-6949/2010-804

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti.

Z-18733/2013-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 10.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 12.1.2000 v rozsahu dle ZPMZ č. 1790

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2022 13:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 554171 Šenov u Nového Jičína
Kat.území: 707546 Šenov u Nového Jičína List vlastnictví: 4497
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Parcela: 1451/10, Parcela: 1451/25

Povinnost k

Parcela: 1451/11

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 121/2000.

POLVZ:78/2000

Z-400078/2000-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

právo zřídít, provozovat a udržívat podzemní komunikační vedení v rozsahu dle
geometrického plánu č. 1499-721/2012

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 1451/1, Parcela: 1451/11

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.03.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 31.03.2016 08:15:04. Zápis proveden dne 21.04.2016.

V-3127/2016-804

Pořadí k 31.03.2016 08:15

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

plynárenského zařízení v rozsahu dle geometrického plánu č. 1919-29/2021

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 1451/1, Parcela: 1451/15

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. SNM 003/2021/VB/JP, 2021/03979
ze dne 14.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2022 09:00:00. Zápis
proveden dne 10.03.2022.

V-1459/2022-804

Pořadí k 16.02.2022 09:00

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2011.

V-4198/2011-804

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

Praha 1

Česká republika,

00000001-001

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2022 13:15:02

Obec: 554171 Šenov u Nového Jičína

List vlastnictví: 4497

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1451/15	64811	73

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotoveno: 16.05.2022 13:26:50

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Kopie katastrální mapy

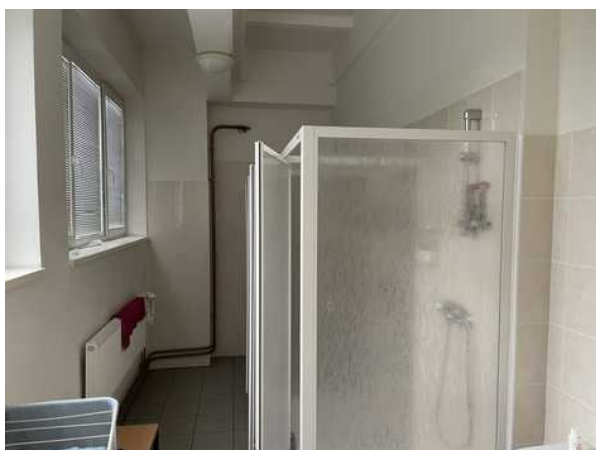
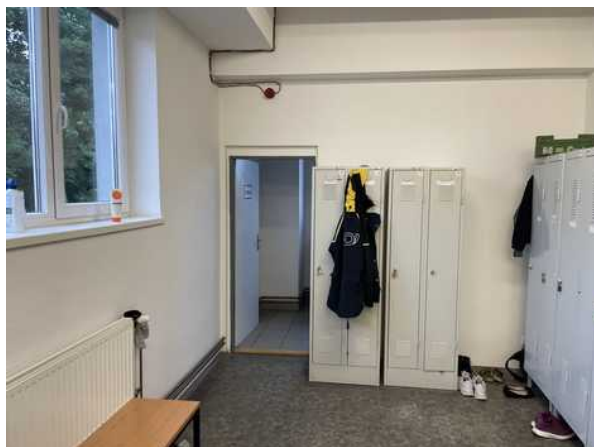


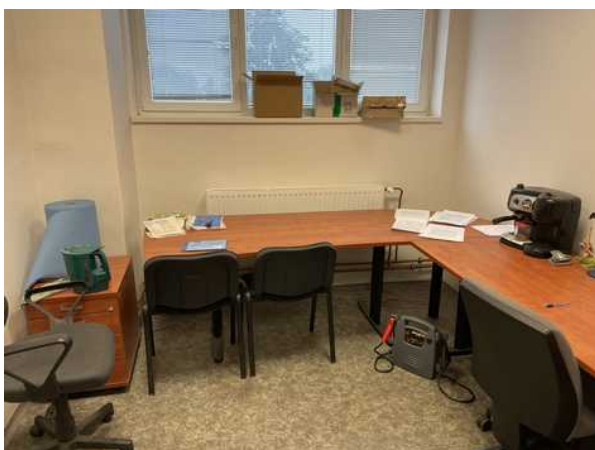
Fotodokumentace ze dne 8.6.2022

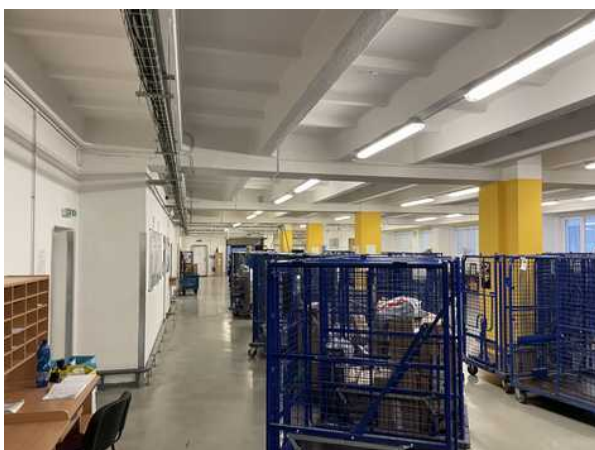
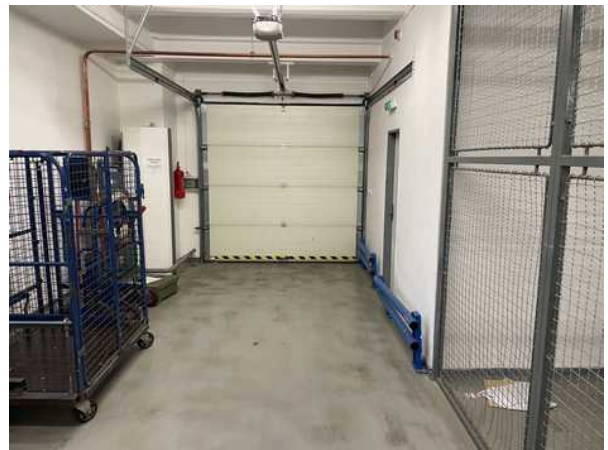




Objekt č.p.676





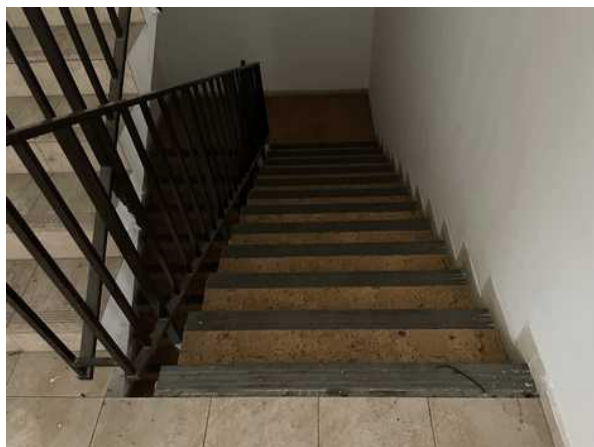




Objekt bez č.p



Objekt č.p.566











Podlahové plochy

Označení	Druh využití nájem. jednotky	Číslo místnosti	Krát. označ. podlaží	Delší označení poschodí	Využití místnosti	Kapacita	Jednotky v
Samov u Nového Jičína, Dukelská 676						1 302 8400 M2	
Ballková třída	Provozní prostory pošty	1.01	1NP	Přízemí	Vlastní	524 5700 M2	
Dispečerské pracoviště	Technické prostory	1.02	1NP	Přízemí	Vlastní	18 8000 M2	
Hromadné podání	Provozní prostory pošty	1.03	1NP	Přízemí	Vlastní	18 7100 M2	
Počta	Provozní prostory pošty	1.04	1NP	Přízemí	Vlastní	16 9300 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	1.05	1NP	Přízemí	Vlastní	18 2000 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	1.06	1NP	Přízemí	Vlastní	19 6300 M2	
Výřah	Sdílené prostory	1.07	1NP	Přízemí	Společné	4 3300 M2	
Chodba	Sdílené prostory	1.08	1NP	Přízemí	Společné	9 4400 M2	
Ukládová komora	Technické prostory	1.09	1NP	Přízemí	Společné	2 4400 M2	
Schodiště	Sdílené prostory	1.10	1NP	Přízemí	Společné	6 6600 M2	
WC, umývárna	Sdílené prostory	1.11	1NP	Přízemí	Společné	9 8500 M2	
Sklad	Sociální prostory	1.12	1NP	Přízemí	Vlastní	7 4000 M2	
Sál doručovatelů	Ostatní nebytové prostory	2.01	2NP	1. patro	Vlastní	293 7400 M2	
Sklad	Provozní prostory pošty	2.02	2NP	1. patro	Vlastní	35 3200 M2	
Kancelář	Ostatní nebytové prostory	2.02A	2NP	1. patro	Vlastní	19 6600 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	2.03	2NP	1. patro	Vlastní	18 8000 M2	
Denní místnost	Nebytové prostory	2.04	2NP	1. patro	Vlastní	17 9700 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	2.05	2NP	1. patro	Vlastní	37 6200 M2	
Sušárna oděvů	Sociální prostory	2.06	2NP	1. patro	Vlastní	18 M2	
Kolekna	Technické prostory	2.07	2NP	1. patro	Společné	7 6500 M2	
Salna	Sociální prostory	2.08	2NP	1. patro	Vlastní	34 0600 M2	
WC, umývárna	Sociální prostory	2.09	2NP	1. patro	Společné	8 0300 M2	
Serverovna	Technické prostory	2.10	2NP	1. patro	Vlastní	4 7300 M2	
Chodba	Sdílené prostory	2.11	2NP	1. patro	Společné	9 4400 M2	
Schodiště	Sdílené prostory	2.12	2NP	1. patro	Společné	9 8900 M2	
WC, umývárna	Sociální prostory	2.13	2NP	1. patro	Společné	9 8500 M2	
WC, umývárna	Sociální prostory	2.14	2NP	1. patro	Společné	12 3600 M2	
Salna	Sociální prostory	2.15	2NP	1. patro	Vlastní	44 2700 M2	
WC, umývárna	Sociální prostory	2.16	2NP	1. patro	Společné	15 7800 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	2.17	2NP	1. patro	Vlastní	40 5800 M2	
Výřah	Sdílené prostory	1.07	2NP	1. patro	Společné	4 3300 M2	
						10 120 6800 M2	

Označení	Druh využití nájem jednotky	Číslo místn osti	Byt číslo	Krát. označ. pod laží	Dlouhé označení poschodí	Kapacita	Jednotky v
Šenov u Nového Jičína, Dukelská 566							
Chodba	Sdílené prostory	1.01		1NP	Přízemí	498,8700 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	1.02		1NP	Přízemí	3,4000 M2	
Chodba	Sdílené prostory	1.03		1NP	Přízemí	21,4000 M2	
Chodba	Sdílené prostory	1.04		1NP	Přízemí	6 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	1.05		1NP	Přízemí	4 M2	
Schodiště	Sdílené prostory	1.06		1NP	Přízemí	11,4000 M2	
WC, umývána	Sociální prostory	1.07		1NP	Přízemí	11,4500 M2	
WC, umývána	Sociální prostory	1.08		1NP	Přízemí	1,6000 M2	
Chodba	Sdílené prostory	1.09		1NP	Přízemí	5,1000 M2	
WC, umývána	Sociální prostory	1.10		1NP	Přízemí	6,5000 M2	
WC, umývána	Sociální prostory	1.11		1NP	Přízemí	2,8300 M2	
Chodba	Sdílené prostory	2.01		2NP	Přízemí	2,5000 M2	
Schodiště	Sdílené prostory	2.02		2NP	1. patro	16,9000 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	2.03		2NP	1. patro	11,3100 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	2.04		2NP	1. patro	21,7000 M2	
WC, umývána	Sociální prostory	2.05		2NP	1. patro	15,6000 M2	
WC, umývána	Sociální prostory	2.06		2NP	1. patro	3,3600 M2	
WC, umývána	Sociální prostory	2.07		2NP	1. patro	3,2000 M2	
WC, umývána	Sociální prostory	2.08		2NP	1. patro	2,8300 M2	
WC, umývána	Sociální prostory	2.09		2NP	1. patro	2,5000 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	2.10		2NP	1. patro	1,2000 M2	
Chodba	Sdílené prostory	3.01		3NP	1. patro	18,1000 M2	
Schodiště	Sdílené prostory	3.02		3NP	2. patro	16,3700 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	3.03		3NP	2. patro	11,3100 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	3.04		3NP	2. patro	21,5200 M2	
WC, umývána	Sociální prostory	3.05		3NP	2. patro	15,7000 M2	
WC, umývána	Sociální prostory	3.06		3NP	2. patro	1,5000 M2	
WC, umývána	Sociální prostory	3.07		3NP	2. patro	5,2600 M2	
Archiv, spisovna	Sociální prostory	1.12		1NP	Přízemí	2,8000 M2	
Archiv, spisovna	Provozní prostory pošty	1.13		1NP	Přízemí	1,3000 M2	
Kancelář	Provozní prostory pošty	1.14		1NP	Přízemí	66,4000 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	2.11		2NP	1. patro	40,2000 M2	
WC, umývána	Nebytové prostory	2.12		2NP	1. patro	20 M2	
WC, umývána	Sociální prostory	3.08		3NP	2. patro	40,1000 M2	
Kancelář	Sociální prostory	3.09		3NP	2. patro	2,5000 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	3.10		3NP	2. patro	1,3000 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	3.11		3NP	2. patro	39,2100 M2	
						8 512,7400 M2	

Označení	Druh využití nájem jednotky	Číslo místnosti	Krát. označ. pod laží	Dlouhé označení poschodí	Kapacita	Jednotky v
Šenov u Nového Jičína, Dukelská bez č.p.					213,0500 M2	
Šenov u Nového Jičína, Dukelská bez č.p.					1 036,4600 M3	
Šenov u Nového Jičína, Dukelská bez č.p.					282 M2	
Sklad	Ostatní nebytové prostory	1.01	1NP	Přízemí	51,7000 M2	
Chodba	Sdílené prostory	1.02	1NP	Přízemí	1,9500 M2	
Chodba	Sdílené prostory	1.03	1NP	Přízemí	2,5000 M2	
Archiv, spisovna	Provozní prostory pošty	1.04	1NP	Přízemí	14 M2	
Archiv, spisovna	Provozní prostory pošty	1.05	1NP	Přízemí	34,3000 M2	
Sklad	Ostatní nebytové prostory	1.06	1NP	Přízemí	34,6000 M2	
Sklad	Ostatní nebytové prostory	1.07	1NP	Přízemí	74 M2	
					8 223,1000 M2	
					1 036,4600 M3	

Mapa oblasti



