

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: /23

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitostí - budova č.p. 1688 s příslušenstvím, postavená na pozemku p.č. st. 1641 jiného vlastníka, k.ú. a obec Tišnov, okres Brno-venkov

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

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

**Číslo jednací:** 4710114446

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>3 400 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

**Počet stran:** 22 a 10 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 25.08.2023

**Vyhotoveno:** V Kyjově 06.09.2023

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Pro interní potřebu státního podniku České pošty.

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

Nebyly zadány.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.08.2023 za přítomnosti pana Stanislava Machálka.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat získal znalec na místě oceňovaných nemovitostí jejich prohlídkou, měřením, fotodokumentací a z informací sdělených zadavatelem posudku.

Další zdroje dat získal znalec z vlastní databáze a z aktuální povodňové mapy.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3966, k.ú. a obec Tišnov, okres Brno-venkov.

Katastrální mapa.

Územní plán obce Tišnov.

Informace o záplavovém území.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 25.08.2023.

Inventurní soupis nemovitého majetku dodaný od zadavatele.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Všechny zdroje dat se dají považovat za věrohodné.

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

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Tržní hodnota

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

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

#### Věcná hodnota

je nákladová cena nemovitosti s přiměřeným opotřebením.

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

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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Tišnov, k.ú. Tišnov  
Adresa nemovité věci: Brněnská 1688, 666 03 Tišnov

#### Vlastnické a evidenční údaje

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha, podíl 1 / 1  
Město Tišnov, nám. Míru 111, 669 01 Tišnov, LV: 1, podíl 1 / 1

#### Místopis

Budova České pošty se nachází na ulici Brněnská č.p. 1688, hned vedle hlavní silnici č. II/379 procházející obcí. Budova je situována mezi domy bytové výstavby a individuálními rodinnými domy v okrajové části města Tišnov. Parkování je dostupné hned vedle budovy na veřejném pozemku (parkoviště Horova). Autobusová zastávka je do vzdálenosti 100 m, vlaková zastávka

(Hradčany) do 1500 m.

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

### 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

1772/5

Město Tišnov, nám. Míru 111, 66601 Tišnov

### Celkový popis nemovité věci

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

Pozemek p.č. st. 1641 o výměře 232 m<sup>2</sup> je veden jako zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je stavba občanské vybavenosti - budova České pošty č.p. 1688 (LV č. 3966). Pozemek není vlastnictvím České pošty, ale města Tišnov (jiný vlastník, LV č.1).

ČP má na tento pozemek uzavřeny dvě nájemní smlouvy s městem Tišnov.

Jedná se o nepotřebný majetek, pobočka ČP byla uzavřena k 30.06.2023 v rámci projektu optimalizace pošt.

Oceňovaná budova je řadová krajní, nepodsklepená, jednopodlažní s sedlovou střechou mírného sklonu. Sousedící budova české pošty je budova potravin a drogerie.

Konstrukčně je budova montovaná z ocelových sloupků a výplňových sendvičových desek, tloušťky obvodových stěn jsou 10 cm, strop rovný - hlavní konstrukce ocelová, střešní konstrukce je z ocelových příhradových vazníků, krytina střechy plechová. Klempířské konstrukce pozinkované. Bleskosvod osazen. Výplně otvorů jsou kovové a dřevěné s jednoduchým zasklením. Dřevěné jsou pouze malá okna z boční a zadní strany objektu. Zadní vstupní dveře jsou plechové. Vnitřní povrchové úpravy jsou nátěry sendvičových, dřevovláknitých desek. Venkovní fasáda je nezateplená, povrchová úprava je nástřik desek. Podlahy jsou lamino a PVC, vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vnitřní obklady jsou v umývárkách a WC. Vnější obklady soklového zdiva jsou jen z přední strany, u schodiště do objektu. Součástí zadní části budovy je rampa.

Budova je napojena na inženýrské sítě (voda, elektřina, kanalizace). Vytápění prostor pošty zajišťují elektrické přímotopy. Ohřev teplé vody pomocí elektrického bojleru.

Budova byla postavena v roce 1978, (stáří 45 roků). Po stavební stránce je objekt ve stavu

odpovídajícímu stáří.

Na uvedených nemovitých věcech nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva.  
V objektu nejsou uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

---

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
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: Stavba na pozemku parcela č. st. 1641 jiného vlastníka - Město Tišnov, nám. Míru 111, 66601 Tišnov	

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Budova č.p. 1688 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Budova č.p. 1688

#### **2. Hodnota pozemků**

- 2.1. Pozemek parcela č. st. 1641

#### **3. Výnosová hodnota**

- 3.1. Budova č.p. 1688

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

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

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Budova č.p. 1688 s příslušenstvím, postavená na pozemku p.č. st. 1641 jiného vlastníka, k.ú. a obec Tišnov, okres Brno-venkov
Adresa předmětu ocenění:	Brněnská 1688 666 03 Tišnov
LV:	3966
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Tišnov
Katastrální území:	Tišnov
Počet obyvatel:	9 164

#### **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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **1. Budova č.p. 1688 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu**

Obvyklé nájemné z pozemku bylo odhadnuto na 27.000,- Kč / rok (t.j. 5 % z obvyklé ceny pozemku).

#### **Ocenění nákladovým způsobem**

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

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### **1.1. Budova č.p. 1688**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	14,56*(11,83+1,5)	=	194,08

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	194,08 m <sup>2</sup>	3,58 m	694,81
Součet	<b>194,08 m<sup>2</sup></b>		<b>694,81</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $694,81 / 194,08 = 3,58$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $194,08 / 1 = 194,08$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	14,56*11,83*3,7	=	637,31 m <sup>3</sup>
spodní stavba (podezdívka)	14,56*(11,83+1,5)*1,0	=	194,08 m <sup>3</sup>
střešní konstrukce	14,56*(11,83+1,5+1,2)*0,5+(14,56*(11,83+1,5+1,2))*0,5/2	=	158,67 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	637,31 m <sup>3</sup>
spodní stavba (podezdívka)	PP	194,08 m <sup>3</sup>
střešní konstrukce	Z	158,67 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>990,06 m<sup>3</sup></b>

### 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	betonová základová deska a pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelové montované, výplňové zdivo na bázi dřevocementových desek	S	100
3. Stropy	rovné, nosná část ocelová	S	100
4. Krov, střecha	ocelový příhradový vázník	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry, nástříky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100



13. Okna	ocelová s jednoduchým zasklením	S	60
13. Okna	dřevěná s jednoduchým zasklením	S	40
14. Povrchy podlah	lamino, PVC	S	100
15. Vytápění	elektrické přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	elektrický bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	2x WC, 1x umyvadlo, 1x sprcha	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20	8,58	100,00	8,58
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40	18,21	100,00	18,21
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,74	100,00	9,74
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,64	100,00	7,64
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10	2,20	100,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,63	100,00	0,63
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	7,23	100,00	7,23
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30	3,46	100,00	3,46
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,88	100,00	1,88
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10	3,25	100,00	3,25
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,20	60	1,00	3,12	3,27	100,00	3,27
13. Okna	S	5,20	40	1,00	2,08	2,18	100,00	2,18
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,35	100,00	3,35
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,40	100,00	4,40
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70	5,97	100,00	5,97
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,31	100,00	0,31
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,35	100,00	3,35
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,25	100,00	3,25
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,78	100,00	1,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00	3,14	100,00	3,14
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90	6,18	100,00	6,18
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

95,50

Rozestavěnost: **100,00**

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9550**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9540
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8866
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9550
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 490,95</b>
<b>Plná cena:</b> 990,06 m <sup>3</sup> * 6 490,95 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 426 429,96 Kč</b>

### Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
<b>Nedokončená stavba</b>	=	<b>6 426 429,96 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 80 = 56,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 56,3 % / 100)	*	0,437

**Budova č.p. 1688 - zjištěná cena** = **2 808 349,89 Kč**

### Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 1688	=	2 808 349,89 Kč
<b>Nákladové ceny - celkem</b>	=	<b>2 808 349,89 Kč</b>

### **Ocenění výnosovým způsobem**

Ve výnosové hodnotě se počítá s výší obvyklého nájemného v daném místě a čase pro funkční využití s hlavní administrativní činností.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu  
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %  
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %  
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: 0,5 %  
Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %  
Roční nájemné z pozemku: 27 000,- Kč

### **Výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP - Chodba - místnost č. 101	7,70	900,-	577,50	6 930,-
1.NP - Hala pro veřejnost - místnost č. 102	21,43	2 800,-	5 000,33	60 004,-
1.NP - Sklad - místnost č. 103	1,31	900,-	98,25	1 179,-
1.NP - Sklad - místnost č. 104	1,31	900,-	98,25	1 179,-
1.NP - Sklad - místnost č. 105	1,31	900,-	98,25	1 179,-
1.NP - Rampa - místnost č. 106	22,91	400,-	763,67	9 164,-
1.NP - Toaleta - místnost č. 107	1,75	900,-	131,25	1 575,-
1.NP - Sál doručovatelů - místnost č. 108	34,25	900,-	2 568,75	30 825,-
1.NP - Chodba - místnost č. 109	3,80	900,-	285,-	3 420,-
1.NP - Toaleta - místnost č. 110	1,75	900,-	131,25	1 575,-
1.NP - Koupelna - místnost č. 111	1,92	900,-	144,-	1 728,-
1.NP - Šatna - místnost č. 112	9,00	900,-	675,-	8 100,-
1.NP - Sklad balíků - místnost č. 113	7,96	900,-	597,-	7 164,-
1.NP - Sklad balíků - místnost č. 114	21,50	900,-	1 612,50	19 350,-

1.NP - Prostor přepážek - místnost č. 115	26,93	2 800,-	6 283,67	75 404,-
1.NP - Pokladna - místnost č. 116	8,64	2 800,-	2 016,-	24 192,-
1.NP - Kancelář vedoucí - místnost č. 117	11,70	2 800,-	2 730,-	32 760,-
Výnosy celkem				285 728,-

#### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	285 728,- Kč
Roční nájemné z pozemku:	-	27 000,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$285\,728,00 \cdot 40\%$	-	114 291,20 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	144 436,80 Kč
Míra kapitalizace 7,00 %	/	7,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 063 383,- Kč**

#### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	2 808 349,89 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	2 063 383,00 Kč
Rozdíl	R =	744 966,89 Kč

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

$CV + 0.10 R$	=	2 137 879,69 Kč
---------------	---	-----------------

**Budova č.p. 1688 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 2 137 879,69 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Budova č.p. 1688

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	14,56*(11,83+1,5)	=	194,08

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	194,08 m <sup>2</sup>	3,58 m	694,81
Součet	<b>194,08 m<sup>2</sup></b>		<b>694,81</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	694,81 / 194,08	= 3,58 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	194,08 / 1	= 194,08 m <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	14,56*11,83*3,7	=	637,31 m <sup>3</sup>
spodní stavba (podezdívka)	14,56*(11,83+1,5)*1,0	=	194,08 m <sup>3</sup>
střešní konstrukce	14,56*(11,83+1,5+1,2)*0,5+(14,56*(11,83+1,5+1,2))*0,5/2	=	158,67 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	637,31 m <sup>3</sup>
spodní stavba (podezdívka)	PP	194,08 m <sup>3</sup>
střešní konstrukce	Z	158,67 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>990,06 m<sup>3</sup></b>

##### 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	betonová základová deska a pasy	S	100

2. Svislé konstrukce	ocelové montované, výplňové zdivo na bázi dřevocementových desek	S	100
3. Stropy	rovné, nosná část ocelová	S	100
4. Krov, střecha	ocelový příhradový vázník	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry, nástřiky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	ocelová s jednoduchým zasklením	S	60
13. Okna	dřevěná s jednoduchým zasklením	S	40
14. Povrchy podlah	lamino, PVC	S	100
15. Vytápění	elektrické přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	elektrický bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	2x WC, 1x umyvadlo, 1x sprcha	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20	8,58	100,00	8,58
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40	18,21	100,00	18,21
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,74	100,00	9,74
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,64	100,00	7,64
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10	2,20	100,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,63	100,00	0,63
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	7,23	100,00	7,23
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30	3,46	100,00	3,46
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,88	100,00	1,88
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10	3,25	100,00	3,25
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,20	60	1,00	3,12	3,27	100,00	3,27
13. Okna	S	5,20	40	1,00	2,08	2,18	100,00	2,18
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,35	100,00	3,35
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,40	100,00	4,40

16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70	5,97	100,00	5,97
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,31	100,00	0,31
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,35	100,00	3,35
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,25	100,00	3,25
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,78	100,00	1,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00	3,14	100,00	3,14
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90	6,18	100,00	6,18
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

95,50 Rozestavěnost: **100,00**

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**0,9550**

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 2 807,-

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

\* 1,0320

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

\* 0,9540

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):

\* 0,8866

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,9550

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7740

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= **6 490,95**

**Plná cena:** 990,06 m<sup>3</sup> \* 6 490,95 Kč/m<sup>3</sup>

= **6 426 429,96 Kč**

## Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

\* 1,0000

**Nedokončená stavba**

= **6 426 429,96 Kč**

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 45 / 80 = 56,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 56,3 % / 100)

\* 0,437

**Budova č.p. 1688 - zjištěná cena**

= **2 808 349,89 Kč**

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemek parcela č. st. 1641

#### Metoda:

Pozemek parcela č. st. 1641 evidovaný na listu vlastnickém č. 1, k.ú. Tišnov, je jiného vlastníka, proto se v znaleckém posudku neoceňuje a hodnota činí 0,- Kč.

Vlastník pozemku je Město Tišnov, nám. Míru 111, 66601 Tišnov.

Hodnota:

0,-Kč

Pozemek parcela č. st. 1641

= 0,- Kč

### 3. Výnosová hodnota

#### 3.1. Budova č.p. 1688

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	1.NP - hala pro veřejnost, prostor přepážek, kancelář vedoucích, pokladna	69	2 800	16 030	192 360	6,50
2.	Provozní prostory	1.NP - chodba, sklad, toaleta, koupelna, šatna, sklad balíků, sál doručovateli	94	900	7 017	84 208	6,50
3.	Ostatní prostory	1.NP - rampa	23	400	764	9 164	7,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>285 732</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	185
Reprodukční cena	RC	Kč	6 426 430
<b>Výnosy</b> (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *r ok)	1 543
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	285 732
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	99 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	282 874
<b>Náklady</b> (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	9 640
Opravy a údržba	0,60 % * RC	Kč/rok	38 559
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	Kč/rok	8 486
Ostatní náklady		Kč/rok	3 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	61 685
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	221 189



Míra kapitalizace	%	6,52
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta	$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč 3 392 469</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p. 1688 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 137 880,- Kč
--	----------------

**Výsledná cena - celkem: 2 137 880,- Kč**

**Cena zjištěná dle cenového předpisu 2 137 880 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostotřicetsedmtisícsmsetosmdesát Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věčná hodnota staveb</b>	
1.1. Budova č.p. 1688	2 808 350,- Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. Pozemek parcela č. st. 1641	0,- Kč
<b>3. Výnosová hodnota</b>	
3.1. Budova č.p. 1688	3 392 469,- Kč

Výnosová hodnota	3 392 469 Kč
Věčná hodnota	2 808 350 Kč

#### Silné stránky

- Plně funkční administrativní objekt.
- Případná možnost změny funkčního využití stavby.

#### Slabé stránky

- Pozemek pod budovou je jiného vlastníka.
- Budova určena pro účely Pošty, v případě změny funkčního využití stavby bude nutná určitá výše investice pro vnitřní úpravu dispozice (v závislosti na případné změně funkčního využití).
- Do další životnosti budou nutné dílčí rekonstrukce budovy, obzvláště celkové zateplení budovy.

**Tržní hodnota**

**3 400 000 Kč**

slovy: Třimilionyčtyřistatisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Vzhledem k vypočteným hodnotám, poloze nemovitosti, jejímu stavu a situaci na trhu s nemovitostmi v místě a čase se stanovuje tržní hodnota celkem ve výši 3,400.000,- Kč.

Tato výše tržní hodnoty se volí na základě výnosové hodnoty (zaokrouhleno).

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Kontrola postupu

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Otázka:**

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

**Odpověď:**

Tržní hodnota nemovitostí - budova č.p. 1688 s příslušenstvím, postavená na pozemku p.č. st. 1641 jiného vlastníka, k.ú. a obec Tišnov, okres Brno-venkov se stanovuje celkem ve výši 3,400.000,- Kč.

Roční obvyklé nájemné je uvedeno ve výpočtu výnosové hodnoty a činí 282.874,- Kč

<b>Tržní hodnota</b>	<b>3 400 000 Kč</b>
slovy: Třimilionyčtyřistatic Kč	

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Stanovená tržní hodnota je platná bez podmínek.

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultanti nebyli přibráni.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

## **ZNALCKÁ DOLOŽKA**

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem /23.

V Kyjově 06.09.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák  
Brandlova 1327  
697 01 Kyjov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: /23**

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Výpis z katastru nemovitostí	2
Katastrální mapa	2
Mapa širších vztahů	1
Povodňová mapa	2
Fotodokumentace	2
Oprávnění činnosti znalce	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2023 13:35:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov		Obec: 584002 Tišnov	
Kat.území: 767379 Tišnov		List vlastnictví: 3966	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Česká republika		00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu			
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		47114983	
B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Tišnov, č.p. 1688	obč.vyb	St. 1641, LV 1	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu			
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu			
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu			
Plomby a upozornění - Bez zápisu			
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu			
Listina			
o Hospodářská smlouva o převodu vlastnictví na převod budovy čp.1688 ze dne 22.11.1978.			
		Z-1122/2003-733	
Pro: Česká republika,		RČ/IČO: 00000001-001	
o Rozhodnutí o rozdělení organizace ministra hospodářství ČR č.379 ze dne 16.12.1992 o založení státního podniku Česká pošta v Praze			
Žádost české pošty s.p.odštěp.závod Jižní Morava o zápis stavby čp.1688 do LV ze dne 15.11.2002.			
		Z-1122/2003-733	
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu			

prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2023 13:35:02

Obec: 584002 Tišnov

List vlastnictví: 3966

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

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

Vyhotoveno: 31.07.2023 13:53:01

Podpis, razitko:

Řízení PÚ: .....

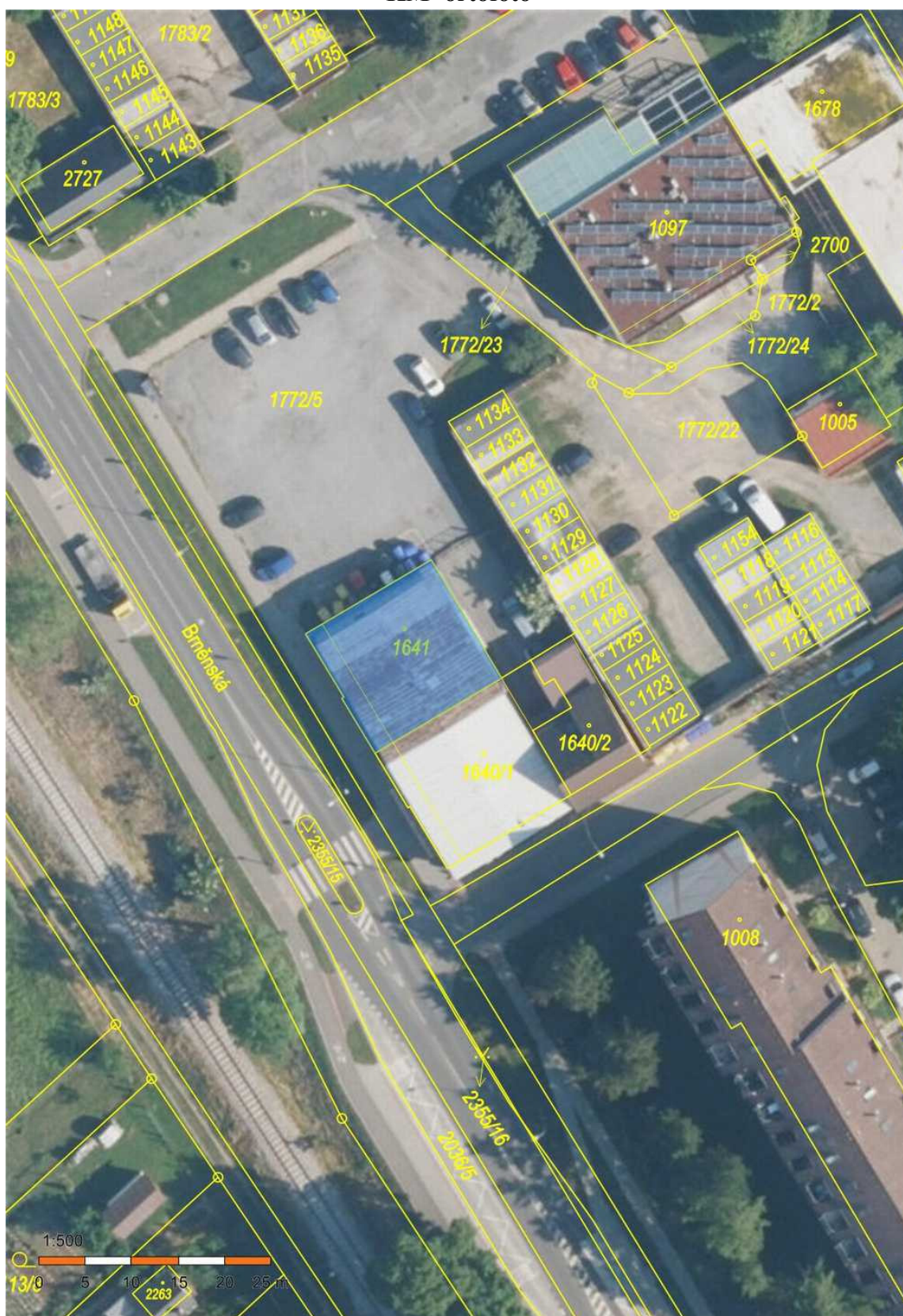
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 2





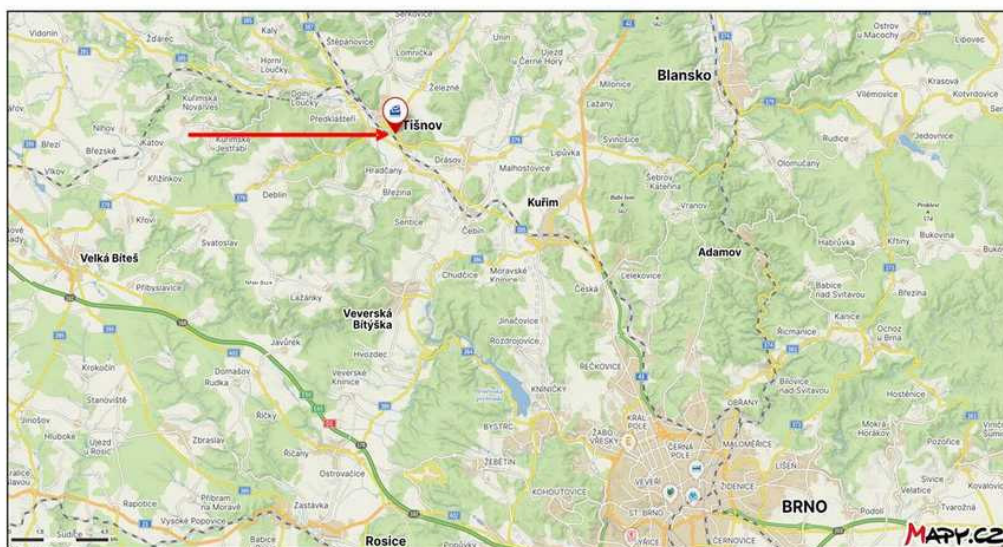
# KM+ortofoto





## Mapa širších vztahů

### Mapy širšího okolí



## Povodňová mapa



## Povodňová mapa\_textová část

### Legenda

#### Záplavová území

Říční síť s vyhlášením záplavových území

Povodňové značky

- Červenec 1997
- červenec 1997
- Červenec 1997 - Adamov
- Červenec 1997 - Lipník nad Bečvou
- Červenec 1997 - Moravská Sázava
- Červenec 1997 - Olomouc
- Červenec 1997 - Teplice nad Bečvou
- červenec 1998
- březen 2000
- srpen 2002
- PVL - Povodeň 8/2002
- Březen 2006 - Lanžhot
- březen - duben 2006
- PMO - Povodeň 3 - 4/2006
- PVL - Povodeň 3 - 4/2006
- PVL - Povodeň 6 - 7/2009
- Červen 2009
- Květen 2010
- Srpen 2010

Aktivní zóny Q100

Záplavová území  
Q5

- Nestanoveno
- Stanoveno

Záplavová území  
Q20

- Nestanoveno
- Stanoveno

Záplavová území Q100

Záplavová území Q500

Suché nádrže (poldry)

Hranice obcí s rozšířenou působností  
(ČSÚ)



## Fotodoku\_1



Přední strana objektu



Přední strana - vstup



Boční a zadní strana objektu



Vstupní dveře



Hala pro veřejnost



Prostor přepážek

## Fotodoku\_2



Sál doručovatelů



Pokladna



Kancelář



Vytápění



Sociální zázemí



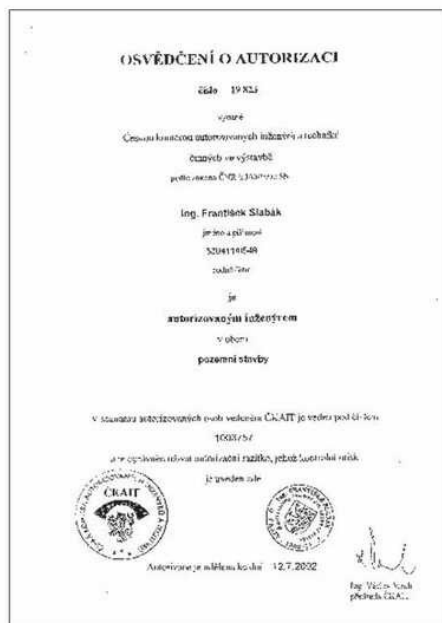
Šatna s lednicí, el. bojler

## Oprávnění činnosti znalce

### Oprávněník činnostiavýčetprováděných činností



Autorizovaný inženýr podle zákona č. 360/1992Sb.



Soudní znalec podle zákona č. 36/1967Sb.



Energetický specialista podle zákona č. 406/2000Sb.



Výčet činnosti a praxe v oboru

