

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 61339/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.st.661, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1193 m², jehož součástí je objekt depa v Kralicích na Hané, Háj č.p.379, vč.příslušenství a pozemku p.č.341/5, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 2885 m², vše zapsáno na LV č.1020 pro k.ú.Kralice na Hané. Zároveň bude stanoveno obvyklé nájemné areálu.

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320
Číslo posudku v evidenci znalce: 6783/2023

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

Číslo jednací: 4710115976

OBVYKLÁ CENA	33 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 53

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.10.2023

Vyhotoveno: V Tršicích 1.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.st.661, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1193 m², jehož součástí je objekt depa v Kralicích na Hané, Háj č.p.379, vč.příslušenství a pozemku p.č.341/5, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 2885 m², vše zapsáno na LV č.1020 pro k.ú.Kralice na Hané. Zároveň bude stanoveno obvyklé nájemné areálu.

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem případného prodeje či pronájmu nemovitých věcí

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

nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.10.2023 za přítomnosti znalce a zástupců objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.1020 pro k.ú.Kralice na Hané
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- databáze realizovaných prodejů nemovitých věcí
- půdorys objektu
- plochy místností v objektu

2.3. Věrohodnost zdroje dat

není posuzována

2.4. 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 prodejkách 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 opotřebené 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. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Kralice na Hané, k.ú. Kralice na Hané
Adresa nemovité věci: Háj 379, 798 12 Kralice na Hané

Vlastnické a evidenční údaje

Česká pošta, s.p., IČ: 47114983, Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Počet částí: 2
Katastrální výměra 1260 ha
Nadmořská výška: 210-215 m n. m.
Počet obyvatel: 1538
Průměrný věk: 37,5
Pošta: ano
Zdravotnické zařízení: ano, praktické

Policie: ne
Škola: ano, jen 1. - 5. třída ZŠ
Vodovod: ano
Plynofikace: ano
Kanalizace (ČOV): ano

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 - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

341/1 MICOS FMB s.r.o., Vápenice 2970/17, 79601 Prostějov

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost č.p.342 je samostatně stojící objekt, ve kterém se nachází provoz DEPA. Budova je nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím. Objekt je ocelový montovaný, se zatepleným pláštěm, střecha je plochá, krytina z trapézových plechů, klempířské prvky jsou z úplné, z plechu, bleskosvod je instalován. Fasáda je plechová, okna jsou plastová, podlahy jsou z hlazeného betonu, PVC a dlažby. Vnitřní dveře jsou náplňové do kovových zárubní. WC jsou splachovací, koupelny se sprchovými kouty, umyvadla. Vytápění je ústřední, plynové kotle, v hale teploměty. Teplá voda je ze zásobníku. V objektu je zařízení kuchyňky, vzduchotechnika, klimatizace. Vrata jsou sekční. Stav objektu je výborný, z roku 2012. Objekt je napojen na elektřinu, plyn, veřejný vodovod a kanalizaci.

Areál je oplocen, s bránou, brankami a nefunkční závorou. V areálu se nachází rampa, lapač ropných látek. Plochu dvora tvoří asfalt. Jsou zde také přípojky vody, kanalizace, plynu. V areálu je dále venkovní kanalizace, venkovní osvětlení.

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
Komentář: Přístup je zajištěn věcným břemenem

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nemovitost je volná

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Areál DEPA

- 1.1. Oceňované pozemky
- 1.2. Budova DEPA
- 1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
- 1.4. Komunikace
- 1.5. Odlučovač ropných látek
- 1.6. Vodoměrná šachta
- 1.7. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, branky, brána
- 1.8. Veřejné osvětlení
- 1.9. Vodovod požární, hydrant
- 1.10. Přípojka vodovodní
- 1.11. Plynovodní přípojka
- 1.12. Kanalizace splašková, čerpací šachta
- 1.13. Kanalizace dešťová, šachty
- 1.14. Navigační tabule

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Areál DEPA

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Areál pošty Kralice na Hané
Adresa předmětu ocenění:	Háj 379 798 12 Kralice na Hané
LV:	1020
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Prostějov
Obec:	Kralice na Hané
Katastrální území:	Kralice na Hané
Počet obyvatel:	1 681
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 968,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 851,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,102$$

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

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

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,03
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,01
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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,767}$$

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

$$\text{Koefficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,845}$$

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

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

1. Areál DEPA

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,767$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,767 = 0,813$$

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	851,-	0,813		691,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.661	1 193	691,86	825 388,98
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	341/5	2 885	691,86	1 996 016,10
Stavební pozemky - celkem			4 078		2 821 405,08

1.2. Budova DEPA

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Budova č.p.379

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	21,89*54,49	= 1 192,79

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 192,79 m ²	5,77 m	6 882,40

Součet		1 192,79 m²	6 882,40
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	6 882,40 / 1 192,79	= 5,77 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 192,79 / 1	= 1 192,79 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	21,89*54,49*(5,77+0,5+0,2)	=	7 717,33 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	7 717,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 717,33 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	ocelové sloupy, vyzdívka, plech	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	vlnovka	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zakázková	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, beton, dlažba	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	zásobník	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňka	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100

25. Ostatní	VZT, klimatizace	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	C	2,70	100	0,00	0,00
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	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
vrata	A	9,05	100	1,00	9,05
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$3\,000\,000,00 / (7\,717,33 * 2\,669,- * 1,0320 * 0,9255 * 0,6640 * 0,9000 * 2,8200) = 9,05$					
Součet upravených objemových podílů					105,05
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0505

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9255
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,6640
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0505
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 512,95
Plná cena: 7 717,33 m ³ * 4 512,95 Kč/m ³	=	34 827 924,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 89 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 100 = 11,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 11,0 \% / 100)$	* 0,890
Budova č.p.379 - zjištěná cena	= 30 996 852,73 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p.379	= 30 996 852,73 Kč
Nákladové ceny - celkem	= 30 996 852,73 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Analýza obvyklého nájemného (kanceláře se zázemím):

1) Pronájem obchodní, skladové a administrativní prostory Žitná, Prostějov-Čechovice, o celkové výměře 1.869 m², z toho skladová část o výměře 1.666 m² a administrativní 202 m² v uzavřeném, zabezpečeném areálu o celkové výměře 5.376 m², z toho parkovací plocha 1.993 m². Areál nabízí dostatek parkovacího místa, administrativní část přistavena v roce 2005 v perfektním stavu nabízí vstupní chodbu, 4x kancelář, zasedací místnost, serverovnu, kuchyňku, sociální zázemí, úklidovou místnost, propojení na skladovou část se sociálním zázemím šatnou a umývárnu. Skladové prostory mají 3 x samostatný vjezd a 2x přes nákladní rampu. Areál napojen na veškeré inženýrské sítě, administrativní část vytápěna vlastním plynovým kotlem, ohřev vody el. bojlerem napojena klimatizační jednotka internet přes optický kabel. Skladová část vytápěna plynovými ohříváči. Prostory volné připravené k okamžitému využití vhodné na sklady, prodejny zařizovacích

předmětů, howroomy, lehká výroba. Nájemné 1.089,- Kč/m² a rok. Po korekci koeficientem velikosti 1,1 pak 1.198,- Kč

2) Pronájem skladově výrobní haly Kojetínská, Prostějov, o ploše 1344 m² v Prostějově. Areál v průmyslové zóně, v bezprostřední blízkosti rychlostní komunikace ve směru na Olomouc. Součástí pronájmu je i kancelářské a sociální zázemí. Objekt pro výrobu a skladování - dvojhala se dvěma vjezdovými dvoukřídlými vraty. Vrata - výška 4,2 m, šířka 5,8 m, druhá vrata výška 4,2 m a šířka 4,2 m. Dvojhala má rozměr 36 x 36 metru, světlá výška je 9,05 m. Hala s instalovanou jeřábovou dráhou o nosnosti 5t s výškou háku od podlahy 5,10 m. V současné době hala není vytápěná, v případě potřeby je možné realizovat plynovodní přípojku. Kancelářské a sociální zázemí je vytápěno pomocí el. přímotopů. V areálu je dostatek venkovních zpevněných i nezpevněných ploch. Nájemné 1.089,- Kč/m² a rok. Po korekci koeficientem 1,25 (stav a vybavení, velikost) pak 1.361,- Kč.

3) výrobní, skladovací a kancelářské prostory v blízkosti centra Prostějova v průmyslové zóně (část bývalého Agrostroje). Areál nájemcům nabízí možnost příjezdu kamionu, halu pro skladování či výrobu, nákladní mostový jeřáb s nosností 3.200 kg, nákladní výtahy, zázemí kanceláří, sociální zázemí. Pronajaté plochy jsme schopni stavebně upravit na míru vašim potřebám (příčky, vchody, atd.) Vytápění prostor je zabezpečeno z vlastní kotelny, kotlem na LTO a to jak přes výměníky nebo radiátory. K pronájmu nabízíme prostory od 100 m². Samozřejmostí jsou telefonní přípojky a pokrytí internetem celého areálu. Výška stropu až 9 metrů, v hale železobetonová podlaha se zátěží do 5000 kg/m², v kancelářích linoleum, eventuálně koberec. Ve sprchách a na WC jsou dlažby. K dispozici elektroinstalace 400 V, kapacita 2 × 1000 A, která pokryje i náročné energetické požadavky případného výrobního provozu. Možnost instalace vyrovnávacích můstků či ramp. Na objekt navazuje přístřešek pro uskladnění materiálu. Nájemné 1.162,- Kč/m² a rok. Po korekci koeficientem 1,25 (stav a vybavení, velikost) pak 1.453,- Kč.

Průměrné požadované nájemné činí 1.337,- Kč/m² a rok. Vzhledem k tomu, že jde o poptávané (inzerované) nájemné, koriguji koeficientem 0,92. Jednotková cena po korekci a zaokrouhlení činí 1.230,- 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):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,10 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
chodba	6,82	1 230,-	699,05	8 388,60
chodba	18,00	1 230,-	1 845,-	22 140,-
kancelář	22,44	1 230,-	2 300,10	27 601,20
denní místnost	20,99	1 230,-	2 151,48	25 817,70
šatna	39,27	1 230,-	4 025,18	48 302,10
WC, umývárna	11,70	1 230,-	1 199,25	14 391,-
WC, umývárna	13,70	1 230,-	1 404,25	16 851,-
úklidová komora	1,57	1 230,-	160,93	1 931,10
WC, umývárna	4,70	1 230,-	481,75	5 781,-
sušárna oděvů	9,04	1 230,-	926,60	11 119,20
šatna	29,45	1 230,-	3 018,63	36 223,50
WC, umývárna	13,91	1 230,-	1 425,78	17 109,30
sklad	44,70	1 230,-	4 581,75	54 981,-
technická místnost	11,64	1 230,-	1 193,10	14 317,20
chodba	46,73	1 230,-	4 789,83	57 477,90
WC, umývárna	7,68	1 230,-	787,20	9 446,40
servrovna	13,30	1 230,-	1 363,25	16 359,-
kancelář	18,48	1 230,-	1 894,20	22 730,40
sál doručovatelů	198,17	1 230,-	20 312,43	243 749,10
sklad	12,80	1 230,-	1 312,-	15 744,-
dispečerské pracoviště	14,73	1 230,-	1 509,83	18 117,90
pokladna	12,75	1 230,-	1 306,88	15 682,50
komunikace	15,07	1 230,-	1 544,68	18 536,10
obchodní plocha	10,73	1 230,-	1 099,83	13 197,90
balíková třídírna	458,41	1 230,-	46 987,03	563 844,30
sklad	20,76	1 230,-	2 127,90	25 534,80
kancelář	16,75	1 230,-	1 716,88	20 602,50
hromadné podání	19,79	1 230,-	2 028,48	24 341,70
Výnosy celkem				1 370 318,40

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 370 318,40 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 821 405,08 Kč
- výměra stavebního pozemku: 4 078,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 1 192,79 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 825 243,69 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 41 262,18 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 370 318,40 * 40 %	-	548 127,36 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	780 928,86 Kč
Míra kapitalizace 7,10 %	/	7,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **10 998 998,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařídění do skupiny D):

stabilizovaná oblast, bez dalšího bezprostředního rozvoje

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	30 996 852,73 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	10 998 998,00 Kč
Rozdíl	R	=	19 997 854,73 Kč

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

CV + 0.10 R	=	12 998 783,47 Kč
-------------	---	------------------

Budova DEPA - zjištěná cena = **12 998 783,47 Kč**

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Rampy, přístřešek pro kola s dlažbou, apod.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

Stanovená cena staveb **12 998 784,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	12 998 784,00
3,00 % z ceny staveb	* 0,0300

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **389 963,52 Kč**

1.4. Komunikace

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:	1 794,00 m ² 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):	*	2,9220
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 842,81
Plná cena: 1 794,00 m ² * 2 842,81 Kč/m ²	=	5 100 001,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 50 = 22,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 22,0 \% / 100)$	<div><div>*</div><div>0,780</div></div>
Nákladová cena stavby CS_N	<div><div>=</div><div>3 978 000,89 Kč</div></div>
Koeficient pp	<div><div>*</div><div>0,813</div></div>
Cena stavby CS	<div><div>=</div><div>3 234 114,72 Kč</div></div>
Komunikace - zjištěná cena	<div><div>=</div><div>3 234 114,72 Kč</div></div>

1.5. Odlučovač ropných látek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.7.1. Odlučovač do 2 m ³ OP
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 2,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	15 029,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	40 835,30
Plná cena: 2,00 m ³ * 40 835,30 Kč/m ³	=	81 670,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 45 = 24,4 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 24,4 % / 100)	*	0,756
Nákladová cena stavby CS_N	=	61 742,97 Kč
Koeficient pp	*	0,813
Cena stavby CS	=	50 197,03 Kč
Odlučovač ropných látek - zjištěná cena	=	50 197,03 Kč

1.6. Vodoměrná šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 2,40 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 500,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	9 670,50
Plná cena: 2,40 m ³ * 9 670,50 Kč/m ³	=	23 209,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 60 = 18,3 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 18,3 \% / 100)$	<div><div>*</div><div>0,817</div></div>
Nákladová cena stavby CS_N	<div><div>=</div><div>18 961,92 Kč</div></div>
Koeficient pp	<div><div>*</div><div>0,813</div></div>
Cena stavby CS	<div><div>=</div><div>15 416,04 Kč</div></div>
Vodoměrná šachta - zjištěná cena	<div><div>=</div><div>15 416,04 Kč</div></div>

1.7. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, branky, brána

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 232,02 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	390,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	989,82
Plná cena: 232,02 m ² * 989,82 Kč/m ²	=	229 658,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 40 = 27,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 27,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,725
=	166 502,08 Kč
*	0,813
=	135 366,19 Kč

Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, branky, brána - zjištěná cena = **135 366,19 Kč**

1.8. Veřejné osvětlení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí
Sítě kabelové se sloupy	uličními přes 8 m
Konstrukční charakteristika:	za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2224
Množství:	2,00 m (nebo ks)
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	30 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena Kč/m	=	77 193,-
Plná cena: 2,00 m * 77 193,- Kč/m	=	154 386,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 50 = 22,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 22,0 \% / 100)$	<div><div>*</div><div>0,780</div></div>
Nákladová cena stavby CS_N	<div><div>=</div><div>120 421,08 Kč</div></div>
Koeficient pp	<div><div>*</div><div>0,813</div></div>
Cena stavby CS	<div><div>=</div><div>97 902,34 Kč</div></div>
Veřejné osvětlení - zjištěná cena	<div><div>=</div><div>97 902,34 Kč</div></div>

1.9. Vodovod požární, hydrant

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 2,98 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	2 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	5 526,-
Plná cena: 2,98 m * 5 526,- Kč/m	=	16 467,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 50 = 22,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 22,0 \% / 100)$	*	0,780
Nákladová cena stavby CS_N	=	12 844,63 Kč
Koeficient pp	*	0,813
Cena stavby CS	=	10 442,68 Kč
Vodovod požární, hydrant - zjištěná cena	=	10 442,68 Kč

1.10. Přípojka vodovodní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 4,99 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	2 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	5 526,-
Plná cena: 4,99 m * 5 526,- Kč/m	=	27 574,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 50 = 22,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 22,0 \% / 100)$	*	0,780
Nákladová cena stavby CS_N	=	21 508,30 Kč
Koeficient pp	*	0,813
Cena stavby CS	=	17 486,25 Kč
Přípojka vodovodní - zjištěná cena	=	17 486,25 Kč

1.11. Plynovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 5,21 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	819,11
Plná cena: 5,21 m * 819,11 Kč/m	=	4 267,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 45 = 24,4 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 24,4 \% / 100)$	*	0,756
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 226,28 Kč
Koeficient pp	*	0,813
Cena stavby CS	=	2 622,97 Kč
Plynovodní přípojka - zjištěná cena	=	2 622,97 Kč

1.12. Kanalizace splašková, čerpací šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 8,89 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	2 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	6 792,75
Plná cena: 8,89 m * 6 792,75 Kč/m	=	60 387,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 89 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 100 = 11,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 11,0 \% / 100)$	*	0,890
Nákladová cena stavby CS_N	=	53 744,92 Kč
Koeficient pp	*	0,813
Cena stavby CS	=	43 694,62 Kč
Kanalizace splašková, čerpací šachta - zjištěná cena	=	43 694,62 Kč

1.13. Kanalizace dešťová, šachty

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 102,40 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	2 190,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	5 950,45
Plná cena: 102,40 m * 5 950,45 Kč/m	=	609 326,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 89 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 100 = 11,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 11,0 \% / 100)$	*	0,890
Nákladová cena stavby CS_N	=	542 300,21 Kč
Koeficient pp	*	0,813
Cena stavby CS	=	440 890,07 Kč
Kanalizace dešťová, šachty - zjištěná cena	=	440 890,07 Kč

1.14. Navigační tabule

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	4 900,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	4 900,-
Plná cena: 1,00 ks * 4 900,- Kč/ks	=	4 900,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 45 = 24,4 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 24,4 \% / 100)$	*
Nákladová cena stavby CS_N	=
Koeficient pp	*
Cena stavby CS	=
Navigační tabule - zjištěná cena	=

	0,756
	3 704,40 Kč
	0,813
	3 011,68 Kč
	3 011,68 Kč

Areál DEPA – rekapitulace

1.1. Pozemky: **2 821 405,08 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Budova DEPA 12 998 783,47 Kč

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem 389 963,52 Kč

1.4. Komunikace 3 234 114,72 Kč

1.5. Odlučovač ropných látek 50 197,03 Kč

1.6. Vodoměrná šachta 15 416,04 Kč

1.7. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, branky, brána 135 366,19 Kč

1.8. Veřejné osvětlení 97 902,34 Kč

1.9. Vodovod požární, hydrant 10 442,68 Kč

1.10. Přípojka vodovodní 17 486,25 Kč

1.11. Plynovodní přípojka 2 622,97 Kč

1.12. Kanalizace splašková, čerpací šachta 43 694,62 Kč

1.13. Kanalizace dešťová, šachty 440 890,07 Kč

1.14. Navigační tabule 3 011,68 Kč

Stavby na pozemku - celkem **+** **17 439 891,58 Kč**

Areál DEPA - zjištěná cena celkem **=** **20 261 296,66 Kč**

Tržní ocenění majetku


1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál DEPA

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1 114,08 m ²
Plocha pozemku:	4 078,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Objekt občanské vybavenosti			
Lokalita:	Mohelnice, Družstevní 1200/20			
Pozemek:	4 499,00 m ²			
Užitná plocha:	659,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena				1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt				0,80
K3 Poloha - bez vlivu				1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší				0,90
K5 Celkový stav - bez vlivu				1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv				1,10
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - menší 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 30.11.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
27 260 000	659,60	41 328	0,79	32 649



Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Objekt občanské vybavenosti			
Lokalita:	Olomouc, budova bez č.p., Chválkovice			
Pozemek:	8 940,00 m ²			
Užitná plocha:	1 161,10 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,83
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.8.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
44 079 280	1 161,10	37 963	0,75	28 472

Název: Objekt občanské vybavenosti**Lokalita:** Prostějov, Olomoucká 3971/107**Pozemek:** 5 643,00 m²**Užitná plocha:** 1 552,10 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.6.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
45 550 000	1 552,10	29 347	0,95	27 880

Název: Objekt občanské vybavenosti**Lokalita:** Uničov, Litovelská 1375**Pozemek:** 4 181,00 m²**Užitná plocha:** 1 442,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší možnost využití	0,90



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší možnost využití;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.5.2022	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
48 000 000	1 442,00	33 287	0,89	29 625

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí

Minimální jednotková porovnávací cena	27 880 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 657 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 649 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	29 657 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 114,08 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	33 040 271 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Areál DEPA	20 261 296,70 Kč
1.1. Oceňované pozemky	2 821 405,08 Kč
1.2. Budova DEPA	12 998 783,50 Kč
1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	389 963,50 Kč
1.4. Komunikace	3 234 114,70 Kč
1.5. Odlučovač ropných látek	50 197,- Kč
1.6. Vodoměrná šachta	15 416,- Kč
1.7. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, branky, brána	135 366,20 Kč
1.8. Veřejné osvětlení	97 902,30 Kč
1.9. Vodovod požární, hydrant	10 442,70 Kč
1.10. Přípojka vodovodní	17 486,30 Kč
1.11. Plynovodní přípojka	2 623,- Kč
1.12. Kanalizace splašková, čerpací šachta	43 694,60 Kč
1.13. Kanalizace dešťová, šachty	440 890,10 Kč
1.14. Navigační tabule	3 011,70 Kč
	<hr/>
	= 20 261 296,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **20 261 296,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **20 261 300,- Kč**

slovy: Dvacetmilionůdvěstěšedesátjednatisíctřista Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

20 261 300 Kč

slovy: Dvacetmilionůdvěstěšedesátjednatisíctřista Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál DEPA

33 040 270,60 Kč

Porovnávací hodnota	33 040 271 Kč
---------------------	---------------

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je zejména velmi dobrý stav a větší rozloha pozemků ve funkčním celku. Pozitivně působí také blízkost Prostějova a dálnice D46

Slabé stránky

Nezjištěny

Obvyklá cena	33 000 000 Kč
slovy: Třicettřímilionů 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 odlišné 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

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.st.661, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1193 m², jehož součástí je objekt depa v Kralicích na Hané, Háj č.p.379, vč.příslušenství a pozemku p.č.341/5, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 2885 m², vše zapsáno na LV č.1020 pro k.ú.Kralice na Hané. Zároveň bude stanoveno obvyklé nájemné areálu.

Obvyklá cena

33 000 000 Kč

slovy: Třicetřímilionů Kč

Obvyklé nájemné za soubor nemovitých věcí činí 1.949.296,- Kč, po zaokrouhlení pak 1.950.000,- 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.1020	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 20.10.2023	5
Výměry objektu	1
Mapa oblasti	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

ZNALECKÁ 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 61339/2023.

V Tršicích 1.11.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 61339/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1020	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 20.10.2023	5
Výměry objektu	1
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.09.2023 10:15:02

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589659 Kralice na Hané
Kat.území: 672441 Kralice na Hané List vlastnictví: 1020
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, 47114983 11000 Praha 1		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 661		1193	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kralice na Hané, č.p. 379, výroba					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 661					
341/5		2885	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
v místech označených písm. A) - gpl.č.605-45/2012
Oprávnění pro
Parcela: St. 661, Parcela: 341/5
Povinnost k
Parcela: 341/1
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.11.2012.
V-5686/2012-709
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno vedení
inženýrských sítí zřízeno na parcele označené písm. B) - gpl.č.605-45/2012
Oprávnění pro
Parcela: St. 661, Parcela: 341/5
Povinnost k
Parcela: 341/1
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.11.2012.
V-5686/2012-709
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
strana 1

Kopie katastrální mapy



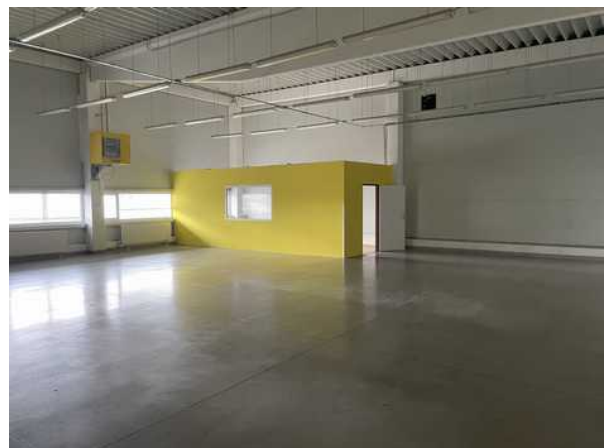


Fotodokumentace ze dne 20.10.2023











- 50 -

[illegible]

Mapa oblasti



