

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 051562/2023

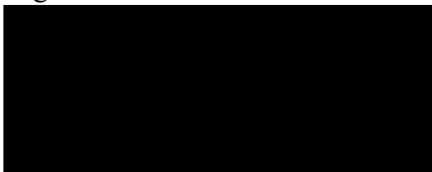
Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o tržní hodnotě nemovité věci - pavilonu zdravotnických zařízení č.p. 1778 na pozemku parc. č. 4186/2 k.ú. Bruntál-město, v areálu bruntálské nemocnice, na ulici Nádražní 29 a v obci Bruntál, okres Bruntál, dle LV č. 2235.

**Znalec:** Ing. Miroslav Bešík



Číslo posudku v evidenci znalce: 3441-07/23

**Zadavatel:** Město Bruntál dle objednávky č. SMID 110/2023 ze dne 3.8.2023, IČO: 25365231  
Nádražní 994/20  
792 01 Bruntál

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b> | <b>10 023 000 Kč</b> |
|---------------------|----------------------|

**Počet stran:** 41 a z toho 9 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 7.8.2023

**Vyhotoveno:** V Bruntálu 29.9.2023

# **1. ZADÁNÍ**

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

Znalecký posudek o tržní hodnotě nemovité věci - pavilonu zdravotnických zařízení č.p. 1778 na pozemku parc. č. 4186/2 k.ú. Bruntál-město, v areálu bruntálské nemocnice, na ulici Nádražní 29 a v obci Bruntál, okres Bruntál, dle LV č. 2235.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Návrh tržní hodnoty nemovité věci pro nabídkové řízení k prodeji.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné jiné skutečnosti než uváděné v podkladové části, které by měly vliv na přesnost závěru posudku.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.8.2023 a 7.8.2023 za přítomnosti Jiřího Pospíšila - vlastníkem pověřeného specialisty na výkup a oddlužení, Realitní kancelář STING, s.r.o..

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Standardní postup získávání a ověřování zdrojů dat od vlastníka, z veřejných listin, odborné literatury, zákonů a cenových předpisů, správních dokumentů a internetových zdrojů, oceňovacích programů a vyhledávacích aplikací.

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

- Objednávka číslo: SMID 110/2023 na „Zpracování znaleckého posudku na cenu budovy s č.p. 1778 na pozemku parc. č. 4186/2 v k.ú. Bruntál-město.” Vystavil Město Bruntál, odbor správy majetku, investic a dotací, dne 3.8.2023
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2235 pro k.ú. Bruntál, prokazující stav evidovaný k datu 27.7.2023, vyhotovil Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál
- Výpis z obchodního rejstříku
- Územní plán Bruntál, úplné znění po změně č. 3, zpracovalo Urbanistické středisko Ostrava, s.r.o., říjen 2020
- Sdělení pověřeného specialisty RK SING Jiřího Pospíšila zastupujícího vlastníka nemovitosti LEMAK s.r.o. o pojištění nemovitosti u Allianz pojišťovna o roční pojistné částce a také a roční placené daně z nemovitosti
- Projektová dokumentace Poliklinika OÚNZ Bruntál, dilatační celek 6 lékárna, výkres 2.NP, zpracoval Stavoprojekt Ostrava, atelier 6 v roce 1976
- Projekt pro stavební řízení Lékárna Lemak - Ordinace lékařů v 1.NP Bruntál, Nádražní 29 + plynová kotelna, zpracoval Ing. Vladimír Šarman, leden 2005
- Výkres z PD Úprava objektu, ZT 3.NP, zpracoval TERMOSERVIS, Krnov, Zdeněk Masopust, květen 2005
- Projekt ordinace lékařů, podhled JV část, zpracoval Jaroslav Volšík, Bruntál, 07/2008
- Projektová dokumentace - změna užívání části stavby spojené se stavebními úpravami lékárna Agel Bruntál, zpracoval Stavební a rozvojová s.r.o., dne 18.5.2015
- Přehled placeného nájemného v jednotlivých zdravotnických zařízeních v roce 2022/2023 dle nájemních smluv, předložil specialista RK SING Jiřího Pospíšila zastupujícího vlastníka nemovitosti LEMAK s.r.o.
- Průměrné placené nájemné v ordinacích a zdravotnických zařízeních v nemocničním zařízení Nemocnice AGEL Podhorská a.s.
- Přehled nájemného v ordinacích a ambulantních zdravotnických zařízeních v Bruntále a Rýmařově.
- Nájemní smlouva uzavřená mezi Městem Bruntál a Nemocnicí s.r.o. ze dne 6.10.2005, včetně dodatků (nyní nájemce Nemocnice AGEL Podhorská a.s.)
- Nájemní smlouva uzavřená mezi Městem Rýmařov a Nemocnicí s.r.o. ze dne 1.10.2005, včetně dodatků (nyní nájemce Nemocnice AGEL Podhorská a.s.)
- Povodňový plán České republiky Dibavod, zpracovalo MŽP ČR 2006-20013
- Realizované ceny srovnatelných nemovitostí dle údajů z kupních smluv zapsaných v katastru nemovitostí, s použitím komerční vyhledávací aplikace „Cenová mapa.cz”
- Nabídky aktuálních cen nemovitostí dle realitní inzerce pro informaci
- Mezinárodní oceňovací standardy International Value Standards (IVS) s účinností od 31.ledna 2022
- Kopie katastrální mapy na uvedenou nemovitost z mapového listu, 2023
- Mapa obce, ortofotomapa
- Prohlídka, vlastní měření a údaje poskytnuté objednatelem, fotodokumentace

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Všechna uvedená data poskytnutá zadavatelem jsou znalcem považována za důvěryhodná, stejně jako další data z veřejných zdrojů nebo zajištěna přímo znalcem. Zjištěné skutečnosti a data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN a ÚP.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění:

§ 2

### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) **Obvyklou cenou** 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) **Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je **cena zjištěná**.

Aktuální cenový předpis – Vyhláška 441/2013 Sb. v posledním znění vyhl. 424/2021 Sb. v § 1 uvádí podrobnosti pro určení jednotlivých cen a dále ukládá povinnost v

§ 1c odst. (1) *Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.*

Dle zákona 128/2000 Sb., o obcích, § 39 odst. 2

Při úplatném převodu majetku se **cena** sjednává zpravidla ve výši, která je **v daném místě a čase obvyklá**, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

## METODY OCENĚNÍ

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (dříve také 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.

### 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, nákladová metoda**

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 známé 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

Hodnoty jednotlivých údajů, podkladů a dat, jsem převzal od objednatele posudku, zjištěné na příslušné obci, na příslušném pracovišti Katastrálního úřadu, z realitních serverů, z veřejných nabídek v dané lokalitě a blízkém okolí, prohlídkou a zaměřením. V dané lokalitě a širším okolí nebylo možno vyhledat dostatečný počet dat a podkladů využitelné pro porovnávání a srovnávání nemovitostí se známými parametry, obdobného charakteru a jejich využitelnosti. Bližší údaje uloženy v databázi znalce.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

**Pro určení ceny zjištěné** jsem použil ustanovení § 2 odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb. Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění, včetně novely č. 337/2022 Sb.

Podle obvyklých postupů je v daném případě primárně žádoucí určit obvyklou cenu podle oceňovacího zákona porovnáním ze sjednaných cen. Pokud není možno v odůvodněných případech určit cenu obvyklou z realizovaných prodejů, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou. Tato se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Prioritu zde uzancí má metody výnosová.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Bruntál, k.ú. Bruntál-město  
Adresa nemovité věci: Nádražní 1778/29a, 792 01 Bruntál

#### Vlastnické a evidenční údaje

LEMAK s.r.o., RČ/IČO: 45194556, Nádražní 1778/29a, 792 01 Bruntál, podíl 1 / 1

Podle části B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - *bez zápisu*

Podle části C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B: - *Věcné břemeno dle smlouvy spočívající v právu užívání vstupu, chůze a průchodu*

Podle části D Změna výměr obnovou operátu

#### Dokumentace a skutečnost

Ocenění provedeno podle skutečností zjištěné při místním šetření, s předložením dostupných listin.

#### Místopis

Okresní město Bruntál leží na severní Moravě v blízkosti hranic s Polskem na státní silnici I. třídy č. 11. Městem prochází železniční trať Olomouc - Bruntál - Krnov - Opava. Sousedními okresy jsou Opava, Olomouc, Šumperk a Jeseník. Další infrastruktura s kulturními, sportovními a jinými zařízeními přiměřeně k velikosti okresního města. Vlastní bruntálský okres patří mezi regiony s vyšší nezaměstnaností, nízkými příjmy obyvatel a nižšími podnikatelskými aktivitami. Odrazem těchto skutečností byl i menší pohyb na trhu s nemovitostmi. Obec Bruntál je po Krnově druhým největším městem v bruntálském okrese. Město má 2 místní části Bruntál a Karlovec a také dvě katastrální území Bruntál-město a Karlovec.

Celkový počet obyvatel v obci k 1.1.2023 činí 15 523, z toho v produktivním věku 9.909 obyvatel. Od roku 2001, kdy ve městě se projevuje snižování počtu všech obyvatel města z původních 17.729 na současný stav 15.523, což je výrazné snížení o 2.200 obyvatel.

**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: širší centrum - smíšená zástavba  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

**Přístup přes pozemky**

2636/1 Město Bruntál

**Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 4186/2, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č.p. 1778, se nachází v areálu bruntálské nemocnice na ulici Nádražní 1778/2a, naproti městskému úřadu v Bruntále, v blízkosti autobusového a železničního nádraží. Oceňovaná stavba svým SV štítem navazuje na rozlehlou budovu bývalé polikliniky, se kterou je také provozně propojená průchody v úrovni všech podlaží a také velkou terasou na betonových pilířích, tvořící součást oceňovaného objektu na stejném pozemku. Všechny tyto stavby tvořily dostavbu historické bruntálské nemocnice a byly vystavěny v letech 1977-1979 jako „Poliklinika OÚNZ Bruntál“. K oddělení oceňované stavby, původně jako „Dilatačního celku 6 - Lékárna“, spojeného také s rozdělením vlastnictví, došlo kolem roku 2005. Od té doby sloužil objekt v patře jako lékárna LEMAK s administrativním zázemím společnosti LEMAK s.r.o., v přízemí byly zřízeny a pronajaty ordinace lékařů. Původně také byla na střeše této stavby zřízena spojovací chodba, které propojovala stavbu nové polikliniky s historickou rozlehlou zděnou budovou nemocnice. Po demolici historické budovy ztratila i spojovací chodba svůj účel a od té doby neslouží v podstatě k žádným účelům, pouze k přístupu do místnosti plynové kotelny se strojovnou VZT, zřízené přístavkem ke střední části spojovací chodby.

Okolní zástavbu oceňované nemovitosti tvoří budovy, venkovní zpevněné plochy a parkové plochy bývalé rozlehlé nemocnice, která postupem času doznala určité redukce se soustředěním lůžkové a provozní části současného provozovatele Nemocnice AGEL Podhorská a.s. do budovy bývalé polikliniky, v areálu jsou zde i některá další zdravotnická zařízení, některé neužívané stavby byly pronajaty pro komerční účely. Oceňovaný pavilon zdravotnických zařízení je napojen na venkovní energetické sítě přípojkami vody, kanalizace, NN a zemního plynu. Příjezd k objektu je umožněn přímo z páteřní komunikace Nádražní, tvořící silnici I. tř. I/42 procházející městem, odtud na obecní pozemek areálu parc. č. 2636/1 - zastavěná plocha a nádvoří. Tento větší pozemek tvořící hlavní okolí oceňovaného objektu slouží jako zpevněná vnitrokomunikace pro přístup k budovám a také s parkovišti pro osobní vozidla pro návštěvníky i obsluhu zdravotnických zařízení. Vstup do budovy je zajištěn přes JV průčelí hlavním vstupem v 1.NP na chodbu zdravotnických zařízení, ve 2.NP potom dvěma vstupy z přilehlé terasy budovy. Zadní vstup do přízemí SZ průčelí budovy z venkovní plochy vede také přes další obecní pozemek parc. č. 2636/3. Oceňovaný pavilon zdravotnických zařízení je provozně propojen ve všech třech podlažích s přilehlou hlavní budovou nemocnice AGEL, kdy používán je průchod v přízemí, je zde sjednáno ve prospěch vlastníka sousedního pozemku parc. č. 4186/1 věcné břemene spočívající v právu užívání vstupu, chůze a průchodu. Jelikož nebyla smlouva o zřízení věcného břemene k dispozici, dá se předpokládat, že součástí věcného břemene bude i

průchod přes venkovní terasu a jejím schodišti. Zapsané věcné břemeno nemá v daném případě žádný vliv na hodnotu oceňované

Dle aktuálně platného územního plánu po změně č. 3 se nemovitost se svým širokým okolím v zóně OV-1 - stabilizované plochy veřejné vybavenosti. Oceňovaný zdravotnický pavilon je užíván v souladu s přípustným využitím v územním plánu.

Dle povodňových map MŽP Dibavod se zdravotnický pavilon nenachází v žádném záplavovém území.

## 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: Bez komentáře.

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

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
ANO Demograficky negativně zatížená lokalita

Komentář: Ubývání počtu stálých obyvatel i obyvatel v produktivním věku. Celkový počet obyvatel v obci k 1.1.2023 činí 15 523, z toho v produktivním věku 9.909 obyvatel. Od roku 2001, kdy se ve městě projevuje snižování počtu všech obyvatel města z původních 17.729 na současný stav 15.523 obyvatel, tedy snížení o 2 200 obyvatel..

### **Ostatní rizika:**

---

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Bez komentáře.

## 3.4. Obsah

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

1. Pozemek se stavbou zdravotnického pavilonu s terasou
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Pavilon zdravotnického zařízení č.p. 1778
  - 1.3. Venkovní terasa u pavilonu

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. Pavilon zdravotnického zařízení č.p. 1778
  - 1.2. Venkovní terasa u pavilonu
2. Výnosová hodnota
  - 2.1. Výnosová hodnota nemovitosti



## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|                          |                                                                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Pavilon zdravotnických zařízení č.p. 1778 na pozemku parc. č. 4186/2 k.ú. Bruntál-město |
| Adresa předmětu ocenění: | Nádražní 1778/29a<br>792 01 Bruntál                                                     |
| LV:                      | 2235                                                                                    |
| Kraj:                    | Moravskoslezský                                                                         |
| Okres:                   | Bruntál                                                                                 |
| Obec:                    | Bruntál                                                                                 |
| Katastrální území:       | Bruntál-město                                                                           |
| Počet obyvatel:          | 15 523                                                                                  |

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 755,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                                                  | II  | 0,00  |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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 - Dořešení právního vztahu ke stavbě studni.                                                                                                            | II  | 0,00  |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                  | II  | 0,00  |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Podlobně viz. Celkový popis a Rizika                                                                                              | 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)                                                                    | I   | 1,05  |

služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 0,55           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra                                                 | II  | 0,00           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                                                                 | II  | 0,08           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                     | III | 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: Vyšší než je průměr v kraji                                                                              | I   | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nebyly zjištěny mimo uvedené žádné další vlivy na cenu nemovitosti          | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,655}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,757}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,655}$$

## 1. Pozemek se stavbou zdravotnického pavilonu s terasou

### 1.1. pozemky

Nemovitost je v souladu s cenovým předpisem oceněna nákladovým způsobem, samostatně pozemek a stavby.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,655$

### 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  |

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,655 = 0,655$**

### 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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                       | Koef.                              | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                               |                                    |                             |                                    |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                |                               | 755,-                              | 0,655                       |                                    | 494,53                            |
| Typ                                                                        | Název                         | Parcelní<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                      |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 4186                               | 792                         | 494,53                             | 391 667,76                        |
| Stavební pozemek - celkem                                                  |                               |                                    | 792                         |                                    | 391 667,76                        |

### 1.2. Pavilon zdravotnického zařízení č.p. 1778

Podle cenového předpisu je stavba oceněna nákladovým způsobem, jedná se o budovu zdravotnického zařízení, která je k datu ocenění pronajata částečně.

Stavba je obdélníkového půdorysu, nepodsklepená, se dvěmi nadzemními podlažními v celé půdorysné ploše a střešní nástavbou ustupujícího třetího podlaží, tvořeného výhradně původní spojovací chodbou s kotelnou a strojovnou.

Stavba je tvořena železobetonovým montovaným podélným třítraktovým skeletem s nosnými železobetonovými sloupy do betonových patek, sloupy nesou průvlaky podporující stropní a střešní žb. panely. Část stropů se sníženým podhledem z SDK čtverců. Vnitřní schodiště je betonové s povrchem PVC. Výplňové zdivo stěn mezi sloupy je izolační tl. do 300 mm z panelů a tvárnic. Střeška je plochá s obvodovou atikou a vnitřními vpustěmi, krytina je živičná z asfaltových pásů,

střešní atiky jsou osazeny klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vnitřní dveře jsou dřevěné hladké, část je polstrovaných, venkovní dveře prosklené plastové. Okna v přízemí plastová s izolačním zasklením, část původních oken pod terasou dřevěných sklápěcích s mříží. Okna v patře jsou tvořena okenními pásy s meziokenními vložkami, převážná část oken nových plastových, menší část původních dřevěných zdvojených. Prosvětlení spojovací chodby ve střešní nástavbě 3.NP je oboustranné celoplošné ze skleněných tvárnic Copilit. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové v kombinaci s keramickými obklady v hygienických a vybraných místnostech, fasády jsou původní břizolitové v kombinaci s nízkým kabřincovým obkladem soklu. Podlahy jsou převážně s povrchem se čtverci Fatrantis, dále PVC a dlažba.

Budova obsahuje vnitřní kanalizaci, vnitřní rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v bojleru v kotelně a také v lokálních elektrických bojlerech v ordinaci, je zde kompletní elektroinstalace, na střeše je osazen bleskosvod, je zde rozvod plynu do plynové kotelny ve 3.NP, jsou zde vzduchotechnické rozvody pro řízené větrání prostor ordinací a lékárny. Vytápění je ústřední teplovodní do žebrových litinových radiátorů, zdrojem jsou plynové kotle vedle spojovací chodby tvořící 3.NP, radiátory v chodbě byly odstraněny, jelikož tato ztratila zcela svou funkci a není využívána, pouze jako přístup do plynové kotelny. V částech budovy jsou osazeny 3 venkovní klimatizační jednotky v režii nájemců. Jsou zde 2 funkční výtahy, jeden nákladní a jeden osobní, z předsíně a chodby v přízemí do prostor bývalé lékárny ve 2.NP.

V přízemí (1.NP) je umístěno 5 ordinací, dále podlaží obsahuje průběžnou chodbu ve středním traktu, šatny a WC pro zdravotníky a WC pro pacienty, odtud jsou přístupné všechny vnitřní schodiště, přední a zadní vstupy a průchod do sousední budovy nemocnice.

V patře 2.NP jsou dominantně prostory bývalé lékárny AGEL, jejíž provoz byl na začátku července letošního roku ukončen a prostor je kompletně vyklizen, jsou zde 2 vstupy z plochy přilehlé terasy, propojení do vedlejší budovy nemocnice. U JZ štítu je 1 ordinace a administrativní prostory správy vlastníka.

V střešní ustupující nástavbě 3.NP je pouze na šířku středního traktu budovy bývalá spojovací chodba, která již po demolici okolní historické zástavby nemocnice nemá své původní využití a slouží již pouze pro přístup do plynové kotelny se strojovnou VZT, navazující na chodbu. Přístup do této nástavby je možným výhradně vstupem ze sousední budovy nemocnice v jiném vlastnictví.

Podrobně viz legenda místností včetně podlahových ploch, převzato z projektových dokumentací a porovnáno se skutečností, některé místnosti vykazují odchylky podlahových ploch i účelu využití od PD, celková podlahová i užitná plocha jednotlivých podlaží je v pořádku.

| Číslo | Název            | Plocha |
|-------|------------------|--------|
| 101   | Vstup            | 17,1   |
| 102   | Chodba           | 43,5   |
| 103   | Příjem léčiv     | 7,4    |
| 104   | Čekárna          | 12,1   |
| 105   | Ordinace         | 27,3   |
| 106   | Sestra           | 19,1   |
| 107   | Sestra           | 20,8   |
| 108   | Ordinace         | 23,9   |
| 109   | Sestra           | 17,8   |
| 110   | ordinace         | 20,3   |
| 111   | Čekárna          | 19,9   |
| 112   | Sestra           | 19,9   |
| 113   | Chodba           | 6,8    |
| 114   | Strojovna výtahu | 3,2    |
| 115   | Výtah            | 2,2    |
| 116   | Ordinace         | 23,1   |

|     |                    |              |
|-----|--------------------|--------------|
| 117 | Chodba             | 21,2         |
| 118 | Chodba             | 19           |
| 119 | Předsín WC         | 4,2          |
| 120 | WC                 | 2,2          |
| 121 | Sklad              | 19,8         |
| 122 | Čekárna            | 24,9         |
| 123 | Čekárna            | 0            |
| 124 | Denní místnost     | 18,1         |
| 125 | Šatna              | 13,9         |
| 126 | Sprcha             | 5,8          |
| 127 | WC                 | 2,7          |
| 128 | Šatna              | 13,7         |
| 129 | Sprcha             | 2            |
| 130 | WC                 | 1,2          |
| 131 | WC                 | 1,1          |
| 132 | Předsín WC         | 1,3          |
| 133 | WC                 | 1,1          |
| 134 | Předsín WC         | 1,3          |
| 135 | WC                 | 2,3          |
| 136 | WC                 | 1,4          |
| 137 | Předsín WC         | 1,4          |
| 138 | WC                 | 1,5          |
| 139 | Ordinace           | 26,6         |
| 140 | Ordinace           | 21,8         |
|     | <b>Celkem 1.NP</b> | <b>492,9</b> |
| 201 | Denní místnost     | 7,3          |
| 202 | Sesterna           | 14,9         |
| 203 | Ordinace           | 12,3         |
| 204 | Ordinace           | 15,3         |
| 205 | WC                 | 1,5          |
| 206 | WC                 | 1,5          |
| 207 | Sprcha             | 3,6          |
| 208 | WC                 | 3            |
| 209 | Chodba čekárna     | 58,1         |
| 210 | Kancelář           | 15,1         |
| 211 | Archív             | 19,8         |
| 212 | Kancelář           | 30,6         |
| 213 | Úklid              | 2,3          |
| 214 | WC                 | 2            |
| 215 | Předsín            | 1,2          |
| 216 | Úklid              | 2,3          |
| 217 | Zádveří            | 4,5          |
| 218 | Neobsazeno         | 0            |
| 219 | Neobsazeno         | 0            |
| 220 | Výdej léků         | 72,1         |
| 221 | Chodba             | 16,2         |
| 222 | Výdej zboží        | 20,3         |
| 223 | Předsín            | 1,3          |
| 224 | WC muži            | 1,3          |

|     |                         |                                         |
|-----|-------------------------|-----------------------------------------|
| 225 | WC ženy                 | 1,3                                     |
| 226 | Předsín                 | 1,3                                     |
| 227 | Výtah                   | 0                                       |
| 228 | Sklad                   | 18,4                                    |
| 229 | Kancelář                | 9,9                                     |
| 230 | Sklad                   | 8,9                                     |
| 231 | Šatna denní místnost    | 19,5                                    |
| 232 | Umývárna                | 20,5                                    |
| 233 | Šatna denní místnost    | 18,6                                    |
| 234 | Sklad léčiv             | 10,1                                    |
| 235 | Výtah                   | 0                                       |
| 236 | Chodba u schodiště      | 7,1                                     |
| 237 | Sklad                   | 3                                       |
| 238 | Příjem dodávek          | 19                                      |
| 239 | Sklad                   | 33,3                                    |
| 240 | Předsín WC              | 2,4                                     |
| 241 | WC zaměstnanci          | 1,8                                     |
| 242 | Úklid                   | 1,8                                     |
| 243 | Příjem dodávek          | 8,9                                     |
|     | <b>Celkem 2.NP</b>      | <b>492,3</b>                            |
| 301 | Bývalá spojovací chodba | 111                                     |
| 302 | Strojovna               | 10,4                                    |
| 303 | Kotelna                 | 7,8                                     |
|     | <b>Celkem 3.NP</b>      | <b>129,2 nezahrnuto do užité plochy</b> |

Budova byla vystavěna současně s rozšířením nemocnice o polikliniku v roce 1980, v roce 2005 byla zřízena plynová kotelna v nástavbě střechy a v tomtéž roce provedeny stavební úpravy pro ordinace lékařů v 1.NP a úpravy vnitřních prostor pro lékárnu LEMAK v části 2.NP, dále výměna převážné části oken za plastová s izolačním dvojsklem, v roce 2015 další stavební úpravy pro změnu lékárny na lékárnu AGEL ve 2.NP a včetně úpravy fasády k rampě pouze této části.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Budova § 12:                          | A. budovy pro zdravotnictví           |
| Svislá nosná konstrukce:              | montovaná z dílců betonových tyčových |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1264                                  |
| Nemovitá věc je součástí pozemku      |                                       |

### Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží      | Plocha               |   | [m <sup>2</sup> ] |
|--------------|----------------------|---|-------------------|
| Přízemí 1.NP | 37,59*16,00          | = | 601,44            |
| Patro 2.NP   | 37,59*16,00          | = | 601,44            |
| Patro 3.NP   | 37,59*3,60+6,40*2,40 | = | 150,68            |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží      | Zastavěná plocha      | Konstr. výška | Součin   |
|--------------|-----------------------|---------------|----------|
| Přízemí 1.NP | 601,44 m <sup>2</sup> | 3,30 m        | 1 984,75 |
| Patro 2.NP   | 601,44 m <sup>2</sup> | 3,30 m        | 1 984,75 |

|            |                               |        |                 |
|------------|-------------------------------|--------|-----------------|
| Patro 3.NP | 150,68 m <sup>2</sup>         | 3,30 m | 497,24          |
| Součet     | <b>1 353,56 m<sup>2</sup></b> |        | <b>4 466,74</b> |

|                                          |       |                     |                         |
|------------------------------------------|-------|---------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu:  | PVP = | 4 466,74 / 1 353,56 | = 3,30 m                |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 1 353,56 / 3        | = 451,19 m <sup>2</sup> |

**Obestavěný prostor**

| Název        | Obestavěný prostor            |   |                         |
|--------------|-------------------------------|---|-------------------------|
| Přízemí 1.NP | (37,59*16,00)*(3,30)          | = | 1 984,75 m <sup>3</sup> |
| Patro 2.NP   | (37,59*16,00)*(3,30)          | = | 1 984,75 m <sup>3</sup> |
| Patro 3.NP   | (37,59*3,60+6,40*2,40)*(3,30) | = | 497,26 m <sup>3</sup>   |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor            |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| Přízemí 1.NP                 | NP  | 1 984,75 m <sup>3</sup>       |
| Patro 2.NP                   | NP  | 1 984,75 m <sup>3</sup>       |
| Patro 3.NP                   | NP  | 497,26 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>4 466,76 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 | podrobně viz. popis                    | S                   | 100      |
| 2. Svislé konstrukce         |                                        | S                   | 100      |
| 3. Stropy                    |                                        | S                   | 100      |
| 4. Krov, střecha             |                                        | S                   | 100      |
| 5. Krytiny střech            |                                        | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce     |                                        | S                   | 100      |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  |                                        | S                   | 100      |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | nezatepleno, břízolit v části poškozen | P                   | 100      |
| 9. Vnitřní obklady keramické |                                        | S                   | 100      |
| 10. Schody                   |                                        | S                   | 100      |
| 11. Dveře                    |                                        | S                   | 100      |
| 12. Vrata                    |                                        | X                   | 100      |
| 13. Okna                     |                                        | S                   | 80       |
| 13. Okna                     | původní dřevěná zdvojená a copilit     | P                   | 20       |
| 14. Povrchy podlah           |                                        | S                   | 90       |
| 14. Povrchy podlah           | spojovací chodba 3.NP                  | P                   | 10       |
| 15. Vytápění                 |                                        | S                   | 90       |
| 15. Vytápění                 | spojovací chodba 3.NP                  | C                   | 10       |
| 16. Elektroinstalace         |                                        | S                   | 100      |
| 17. Bleskosvod               |                                        | S                   | 100      |
| 18. Vnitřní vodovod          |                                        | S                   | 100      |
| 19. Vnitřní kanalizace       |                                        | S                   | 100      |
| 20. Vnitřní plynovod         |                                        | S                   | 100      |
| 21. Ohřev teplé vody         |                                        | S                   | 100      |
| 22. Vybavení kuchyní         |                                        | C                   | 100      |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  |                                        | S                   | 100      |

|                            |   |     |
|----------------------------|---|-----|
| 24. Výtahy                 | S | 100 |
| 25. Ostatní                | P | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 100 |

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací         | S | 5,90           | 100      | 1,00  | 5,90                |
| 2. Svislé konstrukce                 | S | 16,30          | 100      | 1,00  | 16,30               |
| 3. Stropy                            | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 4. Krov, střecha                     | S | 6,40           | 100      | 1,00  | 6,40                |
| 5. Krytiny střech                    | S | 2,20           | 100      | 1,00  | 2,20                |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,60           | 100      | 1,00  | 0,60                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | S | 6,80           | 100      | 1,00  | 6,80                |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | P | 3,20           | 100      | 0,46  | 1,47                |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | S | 2,80           | 100      | 1,00  | 2,80                |
| 10. Schody                           | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 11. Dveře                            | S | 4,10           | 100      | 1,00  | 4,10                |
| 12. Vrata                            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 13. Okna                             | S | 6,20           | 80       | 1,00  | 4,96                |
| 13. Okna                             | P | 6,20           | 20       | 0,46  | 0,57                |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 3,10           | 90       | 1,00  | 2,79                |
| 14. Povrchy podlah                   | P | 3,10           | 10       | 0,46  | 0,14                |
| 15. Vytápění                         | S | 5,20           | 90       | 1,00  | 4,68                |
| 15. Vytápění                         | C | 5,20           | 10       | 0,00  | 0,00                |
| 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 | 1,80           | 100      | 1,00  | 1,80                |
| 22. Vybavení kuchyní                 | C | 1,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 3,90           | 100      | 1,00  | 3,90                |
| 24. Výtahy                           | S | 1,40           | 100      | 1,00  | 1,40                |
| 25. Ostatní                          | P | 4,30           | 100      | 0,46  | 1,98                |
| 26. Instalační pref. jádra           | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 92,89               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>0,9289</b>       |

**Ocenění**

|                                                                        |   |                         |
|------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                   | = | 2 740,-                 |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):                | * | 0,9930                  |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                           | * | 0,9346                  |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                           | * | 0,9364                  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * | 0,9289                  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 1,0500                  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * | 2,7000                  |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | = | <b>6 270,60</b>         |
| <b>Plná cena:</b> 4 466,76 m <sup>3</sup> * 6 270,60 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>28 009 265,26 Kč</b> |



**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 43 / 100 = 43,0 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 43,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>****Koeficient pp****Cena stavby CS**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| * | 0,570                   |
| = | <b>15 965 281,20 Kč</b> |
| * | 0,655                   |
| = | <b>10 457 259,19 Kč</b> |

**Pavilon zdravotnického zařízení č.p. 1778 - zjištěná cena****= 10 457 259,19 Kč****1.3. Venkovní terasa u pavilonu**

Jedná se o venkovní terasu montované železobetonové konstrukce shodné jako u oceňované budovy. Terasa přiléhá na stejném pozemku parc. č. 4186/2 k JV průčelí budovy, kdy nosný skelet budovy je rozšířen o jeden trakt s dvojicí sloupů s modulem 6,0 m, sloupy v betonových patkách podporují průvlaky a stropní panely, tvořící nosnou konstrukci plochy terasy s velkoformátovou betonovou dlažbou, vyspádanou k vnějšímu plechovému žlabu na okraji plochy se svody. Povrch terasy je v úrovni podlahy 2.NP budovy. Podlaha plochy pod terasou v úrovni parkoviště a podlahy 1.NP je z litého asfaltu. Ohraničení terasy je bezpečnostním zábradlím z ocelových profilů. Výstup na terasu z úrovně parkovací plochy je po ocelovém schodišti uvnitř terasy, kdy schodiště je její součástí. Stupně jsou z ocelové konstrukce na ocelových krajních schodnicích, stupně s vymývanou dlažbou, zábradlí schodiště z ocelových profilů.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 7. Plochy a úpravy území

Objekt: Nástupiště a rampy  
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): montovaný betonový

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1241

Množství:  $6,87 \cdot 18,80 = 129,16 \text{ m}^2$ 

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):Základní cena upravená cena Kč/m<sup>2</sup>**Plná cena:**  $129,16 \text{ m}^2 \cdot 12 200,58 \text{ Kč/m}^2$ 

|   |                        |
|---|------------------------|
| = | 4 210,-                |
| * | 1,0500                 |
| * | 2,7600                 |
| = | <b>12 200,58</b>       |
| = | <b>1 575 826,91 Kč</b> |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 43 / 80 = 53,8 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 53,8 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>****Koeficient pp**

|   |                      |
|---|----------------------|
| * | 0,462                |
| = | <b>728 032,03 Kč</b> |
| * | 0,655                |

|                                                                                    |          |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|
| <b>Cena stavby CS</b>                                                              | <b>=</b> | <b>476 860,98 Kč</b>    |
| <b>Venkovní terasa u pavilonu - zjištěná cena</b>                                  | <b>=</b> | <b>476 860,98 Kč</b>    |
| <b>Pozemek se stavbou zdravotnického pavilonu s terasou - rekapitulace</b>         |          |                         |
| <b>1.1. Pozemky:</b>                                                               |          | <b>391 667,76 Kč</b>    |
| <b>Stavby a porosty na pozemku:</b>                                                |          |                         |
| 1.2. Pavilon zdravotnického zařízení č.p. 1778                                     |          | 10 457 259,19 Kč        |
| 1.3. Venkovní terasa u pavilonu                                                    |          | 476 860,98 Kč           |
| <b>Stavby na pozemku - celkem</b>                                                  | <b>+</b> | <b>10 934 120,17 Kč</b> |
| <b>Pozemek se stavbou zdravotnického pavilonu s terasou - zjištěná cena celkem</b> | <b>=</b> | <b>11 325 787,93 Kč</b> |

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Pavilon zdravotnického zařízení č.p. 1778

Podle cenového předpisu je stavba oceněná nákladovým způsobem, jedná se o budovu zdravotnického zařízení, která je k datu ocenění pronajata částečně.

Stavba je obdélníkového půdorysu, nepodsklepená, se dvěma nadzemními podlažími v celé půdorysné ploše a střešní nástavbou ustupujícího třetího podlaží, tvořeného výhradně původní spojovací chodbou s kotelnou a strojovnou.

Stavba je tvořena železobetonovým montovaným podélným třítraktovým skeletem s nosnými železobetonovými sloupy do betonových patek, sloupy nesou průvlaky podporující stropní a střešní žb. panely. Část stropů se sníženým podhledem z SDK čtverců. Vnitřní schodiště je betonové s povrchem PVC. Výplňové zdivo stěn mezi sloupy je izolační tl. do 300 mm z panelů a tvárnic. Střecha je plochá s obvodovou atikou a vnitřními vpustěmi, krytina je živichná z asfaltových pásů, střešní atiky jsou osazeny klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vnitřní dveře jsou dřevěné hladké, část je polstrovaných, venkovní dveře prosklené plastové. Okna v přízemí plastová s izolačním zasklením, část původních oken pod terasou dřevěných sklápěcích s mříží. Okna v patře jsou tvořena okenními pásy s meziokenními vložkami, převážná část oken nových plastových, menší část původních dřevěných zdvojených. Prosvětlení spojovacím chodby ve střešní nástavbě 3.NP je oboustranné celoplošné ze skleněných tvárnic Copilit. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové v kombinaci s keramickými obklady v hygienických a vybraných místnostech, fasády jsou původní břizolitové v kombinaci s nízkým kabřincovým obkladem soklu. Podlahy jsou převážně s povrchem se čtverci Fatrantis, dále PVC a dlažba.

Budova obsahuje vnitřní kanalizaci, vnitřní rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v bojleru v kotelně a také v lokálních elektrických bojlerech v ordinaci, je zde kompletní elektroinstalace, na střeše je osazen bleskosvod, je zde rozvod plynu do plynové kotelny ve 3.NP. Vytápění je ústřední teplovodní do žebrových litinových radiátorů, zdrojem jsou plynové kotle vedle spojovací chodby tvořící 3.NP, radiátory v chodbě byly odstraněny, jelikož tato ztratila zcela svou funkci a není využívána, pouze jako přístup do plynové kotelny. V částech budovy je vzduchotechnika, jsou zde 2 nákladní výtahy 500 kg z chodby v přízemí do prostor bývalé lékárny ve 2.NP.

V přízemí (1.NP) je umístěno 5 ordinací, průběžnou chodbu ve středním traktu, vnitřní schodiště, přední a zadní vstupy a průchod do sousední budovy nemocnice.

V patře 2.NP jsou dominantně prostory bývalé lékárny AGEL, jejíž provoz byl na začátku letošního roku ukončen, jsou zde 2 vstupy z plochy přilehlé terasy, propojení do vedlejší budovy nemocnice, u JZ štítu je 1 ordinace a administrativní prostory správy vlastníka.

V střešní ustupující nástavbě 3.NP je pouze na šířku středního traktu budovy bývalá spojovací chodba, která již po demolici okolní historické zástavby nemocnice nemá své původní využití a slouží již pouze pro přístup do plynové kotelny se strojovnou navazující na chodbu.

Podrobně viz legenda místností včetně podlahových ploch, převzato z projektových dokumentací a porovnáno se skutečností, některé místnosti vykazují odchylky podlahových ploch i účelu využití od PD, celková podlahová i užitná plocha jednotlivých podlaží je v pořádku.

| Číslo | Název        | Plocha |
|-------|--------------|--------|
| 101   | Vstup        | 17,1   |
| 102   | Chodba       | 43,5   |
| 103   | Příjem léčiv | 7,4    |
| 104   | Čekárna      | 12,1   |
| 105   | Ordinace     | 27,3   |
| 106   | Sestra       | 19,1   |
| 107   | Sestra       | 20,8   |

|     |                    |              |
|-----|--------------------|--------------|
| 108 | Ordinace           | 23,9         |
| 109 | Sestra             | 17,8         |
| 110 | ordinace           | 20,3         |
| 111 | Čekárna            | 19,9         |
| 112 | Sestra             | 19,9         |
| 113 | Chodba             | 6,8          |
| 114 | Strojovna výtahu   | 3,2          |
| 115 | Výtah              | 2,2          |
| 116 | Ordinace           | 23,1         |
| 117 | Chodba             | 21,2         |
| 118 | Chodba             | 19           |
| 119 | Předsíň WC         | 4,2          |
| 120 | WC                 | 2,2          |
| 121 | Sklad              | 19,8         |
| 122 | Čekárna            | 24,9         |
| 123 | Čekárna            | 0            |
| 124 | Denní místnost     | 18,1         |
| 125 | Šatna              | 13,9         |
| 126 | Sprcha             | 5,8          |
| 127 | WC                 | 2,7          |
| 128 | Šatna              | 13,7         |
| 129 | Sprcha             | 2            |
| 130 | WC                 | 1,2          |
| 131 | WC                 | 1,1          |
| 132 | Předsíň WC         | 1,3          |
| 133 | WC                 | 1,1          |
| 134 | Předsíň WC         | 1,3          |
| 135 | WC                 | 2,3          |
| 136 | WC                 | 1,4          |
| 137 | Předsíň WC         | 1,4          |
| 138 | WC                 | 1,5          |
| 139 | Ordinace           | 26,6         |
| 140 | Ordinace           | 21,8         |
|     | <b>Celkem 1.NP</b> | <b>492,9</b> |
| 201 | Denní místnost     | 7,3          |
| 202 | Sesterna           | 14,9         |
| 203 | Ordinace           | 12,3         |
| 204 | Ordinace           | 15,3         |
| 205 | WC                 | 1,5          |
| 206 | WC                 | 1,5          |
| 207 | Sprcha             | 3,6          |
| 208 | WC                 | 3            |
| 209 | Chodba čekárna     | 58,1         |
| 210 | Kancelář           | 15,1         |
| 211 | Archív             | 19,8         |
| 212 | Kancelář           | 30,6         |
| 213 | Úklid              | 2,3          |
| 214 | WC                 | 2            |
| 215 | Předsíň            | 1,2          |

|     |                         |                                              |
|-----|-------------------------|----------------------------------------------|
| 216 | Úklid                   | 2,3                                          |
| 217 | Zádveří                 | 4,5                                          |
| 218 | Neobsazeno              | 0                                            |
| 219 | Neobsazeno              | 0                                            |
| 220 | Výdej léků              | 72,1                                         |
| 221 | Chodba                  | 16,2                                         |
| 222 | Výdej zboží             | 20,3                                         |
| 223 | Předsín                 | 1,3                                          |
| 224 | WC muži                 | 1,3                                          |
| 225 | WC ženy                 | 1,3                                          |
| 226 | Předsín                 | 1,3                                          |
| 227 | Výtah                   | 0                                            |
| 228 | Sklad                   | 18,4                                         |
| 229 | Kancelář                | 9,9                                          |
| 230 | Sklad                   | 8,9                                          |
| 231 | Šatna denní místnost    | 19,5                                         |
| 232 | Umývárna                | 20,5                                         |
| 233 | Šatna denní místnost    | 18,6                                         |
| 234 | Sklad léčiv             | 10,1                                         |
| 235 | Výtah                   | 0                                            |
| 236 | Chodba u schodiště      | 7,1                                          |
| 237 | Sklad                   | 3                                            |
| 238 | Příjem dodávek          | 19                                           |
| 239 | Sklad                   | 33,3                                         |
| 240 | Předsín WC              | 2,4                                          |
| 241 | WC zaměstnanci          | 1,8                                          |
| 242 | Úklid                   | 1,8                                          |
| 243 | Příjem dodávek          | 8,9                                          |
|     | <b>Celkem 2.NP</b>      | <b>492,3</b>                                 |
| 301 | Bývalá spojovací chodba | 111                                          |
| 302 | Strojovna               | 10,4                                         |
| 303 | Kotelna                 | 7,8                                          |
|     | <b>Celkem 3.NP</b>      | <b>129,2 nezahrnuto do<br/>užitné plochy</b> |

Budova byla vystavěna současně s rozšířením nemocnice o polikliniku v roce 1980, v roce 2005 byla zřízena plynová kotelna v nástavbě střechy a v tomtéž roce provedeny stavební úpravy pro ordinace lékařů v 1.NP a úpravy vnitřních prostor pro lékárnu LEMAK v části 2.NP, dále výměna převážné části oken za plastová s izolačním dvojsklem, v roce 2015 další stavební úpravy pro změnu lékárny na lékárnu AGEL ve 2.NP a včetně úprava fasády k rampě pouze této části.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Budova § 12:                          | A. budovy pro zdravotnictví           |
| Svislá nosná konstrukce:              | montovaná z dílců betonových tyčových |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1264                                  |

### Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží      | Plocha      |   | [m <sup>2</sup> ] |
|--------------|-------------|---|-------------------|
| Prizemí 1.NP | 37,59*16,00 | = | 601,44            |

|            |                      |   |        |
|------------|----------------------|---|--------|
| Patro 2.NP | 37,59*16,00          | = | 601,44 |
| Patro 3.NP | 37,59*3,60+6,40*2,40 | = | 150,68 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží      | Zastavěná<br>plocha           | Konstr.<br>výška | Součin          |
|--------------|-------------------------------|------------------|-----------------|
| Prizemí 1.NP | 601,44 m <sup>2</sup>         | 3,30 m           | 1 984,75        |
| Patro 2.NP   | 601,44 m <sup>2</sup>         | 3,30 m           | 1 984,75        |
| Patro 3.NP   | 150,68 m <sup>2</sup>         | 3,30 m           | 497,24          |
| Součet       | <b>1 353,56 m<sup>2</sup></b> |                  | <b>4 466,74</b> |

|                                          |       |                     |                         |
|------------------------------------------|-------|---------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu:  | PVP = | 4 466,74 / 1 353,56 | = 3,30 m                |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 1 353,56 / 3        | = 451,19 m <sup>2</sup> |

**Obestavěný prostor**

| Název        | Obestavěný prostor            |   |                         |
|--------------|-------------------------------|---|-------------------------|
| Prizemí 1.NP | (37,59*16,00)*(3,30)          | = | 1 984,75 m <sup>3</sup> |
| Patro 2.NP   | (37,59*16,00)*(3,30)          | = | 1 984,75 m <sup>3</sup> |
| Patro 3.NP   | (37,59*3,60+6,40*2,40)*(3,30) | = | 497,26 m <sup>3</sup>   |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor            |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| Prizemí 1.NP                 | NP  | 1 984,75 m <sup>3</sup>       |
| Patro 2.NP                   | NP  | 1 984,75 m <sup>3</sup>       |
| Patro 3.NP                   | NP  | 497,26 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>4 466,76 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<br>standardu | Část<br>[%] |
|------------------------------|----------------------------------------|------------------------|-------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | podrobně viz. popis                    | S                      | 100         |
| 2. Svislé konstrukce         |                                        | S                      | 100         |
| 3. Stropy                    |                                        | S                      | 100         |
| 4. Krov, střecha             |                                        | S                      | 100         |
| 5. Krytiny střech            |                                        | S                      | 100         |
| 6. Klempířské konstrukce     |                                        | S                      | 100         |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  |                                        | S                      | 100         |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | nezatepleno, břízolit v části poškozen | P                      | 100         |
| 9. Vnitřní obklady keramické |                                        | S                      | 100         |
| 10. Schody                   |                                        | S                      | 100         |
| 11. Dveře                    |                                        | S                      | 100         |
| 12. Vrata                    |                                        | X                      | 100         |
| 13. Okna                     |                                        | S                      | 80          |
| 13. Okna                     | původní dřevěná zdvojená a copilit     | P                      | 20          |
| 14. Povrchy podlah           |                                        | S                      | 90          |
| 14. Povrchy podlah           | spojovací chodba 3.NP                  | P                      | 10          |
| 15. Vytápění                 |                                        | S                      | 90          |
| 15. Vytápění                 | spojovací chodba 3.NP                  | C                      | 10          |

|                             |   |     |
|-----------------------------|---|-----|
| 16. Elektroinstalace        | S | 100 |
| 17. Bleskosvod              | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod         | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace      | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod        | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody        | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní        | C | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 100 |
| 24. Výtahy                  | S | 100 |
| 25. Ostatní                 | P | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra  | X | 100 |

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

| Konstrukce, vybavení         |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 5,90           | 100      | 1,00  | 5,90                |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 16,30          | 100      | 1,00  | 16,30               |
| 3. Stropy                    | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 4. Krov, střecha             | S | 6,40           | 100      | 1,00  | 6,40                |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,20           | 100      | 1,00  | 2,20                |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 0,60           | 100      | 1,00  | 0,60                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 6,80           | 100      | 1,00  | 6,80                |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | P | 3,20           | 100      | 0,46  | 1,47                |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80           | 100      | 1,00  | 2,80                |
| 10. Schody                   | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 11. Dveře                    | S | 4,10           | 100      | 1,00  | 4,10                |
| 12. Vrata                    | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 13. Okna                     | S | 6,20           | 80       | 1,00  | 4,96                |
| 13. Okna                     | P | 6,20           | 20       | 0,46  | 0,57                |
| 14. Povrchy podlah           | S | 3,10           | 90       | 1,00  | 2,79                |
| 14. Povrchy podlah           | P | 3,10           | 10       | 0,46  | 0,14                |
| 15. Vytápění                 | S | 5,20           | 90       | 1,00  | 4,68                |
| 15. Vytápění                 | C | 5,20           | 10       | 0,00  | 0,00                |
| 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 | 1,80           | 100      | 1,00  | 1,80                |
| 22. Vybavení kuchyní         | C | 1,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | S | 3,90           | 100      | 1,00  | 3,90                |
| 24. Výtahy                   | S | 1,40           | 100      | 1,00  | 1,40                |
| 25. Ostatní                  | P | 4,30           | 100      | 0,46  | 1,98                |
| 26. Instalační pref. jádra   | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |

Součet upravených objemových podílů 92,89

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9289**

**Ocenění**

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

= 2 740,-

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

\* 0,9930

|                                                                        |   |                         |
|------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|
| Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :                                 | * | 0,9346                  |
| Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :                                 | * | 0,9364                  |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):                        | * | 0,9289                  |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):            | * | 1,0500                  |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):             | * | 2,7000                  |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | = | 6 270,60                |
| <b>Plná cena:</b> 4 466,76 m <sup>3</sup> * 6 270,60 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>28 009 265,26 Kč</b> |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 43 / 100 = 43,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 43,0 % / 100) \* 0,570

**Pavilon zdravotnického zařízení č.p. 1778 - zjištěná cena** = **15 965 281,20 Kč****1.2. Venkovní terasa u pavilonu**

Jedná se o venkovní terasu montované železobetonové konstrukce shodné jako u oceňované budovy. Terasa přiléhá na stejném pozemku parc. č. 4186/2 k JV průčelí budovy, kdy nosný skelet budovy je rozšířen o jeden trakt s dvojicí sloupů s modulem 6,0 m, sloupy v betonových patkách podporují průvlaky a stropní panely, tvořící nosnou konstrukci plochy terasy s velkoformátovou betonovou dlažbou, vyspádovanou k vnějšímu plechovému žlabu na okraji plochy se svody. Povrch terasy je v úrovni podlahy 2.NP budovy. Podlaha plochy pod terasou v úrovni parkoviště a podlahy 1.NP je z litého asfaltu. Ohraničení terasy je bezpečnostním zábradlím z ocelových profilů. Výstup na terasu z úrovně parkovací plochy je po ocelovém schodišti uvnitř terasy, kdy schodiště je její součástí. Stupně jsou z ocelové konstrukce na ocelových krajních schodnicích, stupně s vymývanou dlažbou, zábradlí schodiště z ocelových profilů.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 7. Plochy a úpravy území  
 Objekt: Nástupiště a rampy  
 Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): montovaný betonový  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1241  
 Množství: 6,87\*18,80 = 129,16 m<sup>2</sup>

**Ocenění**

|                                                                       |   |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15:                                      | = | 4 210,-                |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):           | * | 1,0500                 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):            | * | 2,7600                 |
| Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>                         | = | <b>12 200,58</b>       |
| <b>Plná cena:</b> 129,16 m <sup>2</sup> * 12 200,58 Kč/m <sup>2</sup> | = | <b>1 575 826,91 Kč</b> |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 43 / 80 = 53,8 %



Koeficient opotřebení: (1- 53,8 % / 100)

\* 0,462

**Venkovní terasa u pavilonu - zjištěná cena****= 728 032,03 Kč**

## 2. Výnosová hodnota

### 2.1. Výnosová hodnota nemovitosti

Do výnosové hodnoty z nemovitostí se promítá jak hodnota staveb, tak hodnota pozemku zastavěných těmito stavbami, případně i přiměřených okolních pozemků doplňující užívání ve stejném vlastnictví.

K datu ocenění je nemovitost pronajata pro ambulantní lékaře a kanceláře správy vlastníka. K datu ocenění byl aktuálně ukončen provoz a pronájem lékárny AGEL ve 2.NP. Prostory jsou vyprázdněny a připravovány pro nového nájemce.

U výnosové hodnoty se počítá s budoucností, tedy s budoucími výnosy a jejich převodem kapitalizací nebo diskontováním na současnou hodnotu. Pro ocenění výnosovou hodnotou je u těchto standardních univerzálních nemovitostí počítáno s tzv. realitními výnosy na základě platby nájemného ze stávajících či potenciálně předpokládaných smluvních vztahů. Sjednané nájemné je porovnáváno s nájemným obvyklým srovnatelných prostorů. V souladu s metodikou je uvažováno s nejlepším a nejvyšším reálným využitím nemovitosti.

#### Analýza trhu s nájemným

Placené nájemné z nebytových prostor je v lokalitě velmi rozdílné podle polohy, účelu, kvality objektů, polohy v podlaží, resp. i podle poskytovaných doplňkových služeb k nájmu. Bruntálský region se vyznačuje vyšší nezaměstnaností, nižší kupní silou obyvatel a nižšími podnikatelskými aktivitami. Toto se naplno projevuje i v nižších realizačních cenách nemovitostí a nižších nájmech.

Podle polohy dosahuje u vybraných podnikatelských objektů nájemné v Bruntále, stejně jako v jiných městech nejvyšších hodnot v centru města, dobře přístupných městských částí se zainvestovanými pozemky a zpravidla klesá k okrajovým částem s horší dostupností. Podle účelu dosahují nejvyšší nájemní obchodní prostory (banky, obchodní zastoupení firem, lékárny, prodejny, restaurace) v přízemí budov, dále se jedná o kancelářské prostory od špičkových po běžné (vedení firem, advokátní praxe, realitní činnost, cestovní kanceláře, lékařské ordinace specialistů, dále běžná administrativa a zastoupení úřadů, živnostenské kanceláře), dále menší provozní prostory, dílenské prostory, výrobní prostory a sklady.

Podle polohy, kvality objektu a vybavení se nájemné výrazně mění i podle úrovně podlaží, v e kterém jsou prostory umístěny. Tuto nevýhodu do jisté míry kompenzují u některých účelů výtahy. Poskytované doplňkové služby mohou výrazně přispět i ke zvýšení úrovně nájemného (zajištění přístupů, možnost parkování, ostraha objektů, rozsah komplexních služeb spojených s nájmem).

Zkušenosti z obvyklých nájmu vychází ze vzorku cca 250 pronajímaných prostorů s různým účelem využití, jsou využity i výstupy z nabídek. Všechny dále používané nájemní jsou představované čistým nájemným, bez zahrnutí služeb.

#### Smluvní nájemné

U oceňovaného majetku společnosti LEMAK s.r.o. v Bruntále aktuálně existují nájemní smlouvy, kdy společnost pronajímá všechny prostory v 1.NP jako lékařské ordinace se zázemím a čekárnami. Je zde aktivně provozováno celkem 7 ordinací (pediatrie - dětská ambulance, kardiologická ordinace, ordinace praktického lékaře, endokrinologická ambulance, neurologická a fyzioterapeutická ambulance, ambulance alergologie a klinické imunologie). V patře je jedna ordinace praktického lékaře, kanceláře správce nemovitosti a větší kvalitní a upravené prostory bývalé lékárny AGEL. která ukončila nájem k 07/2023 a nyní jsou prostory připraveny pro nového nájemce, dle sdělení vlastníka nejlépe opět jako provoz lékárny, v případně dlouhodobějšího nezájmu s provedením drobnějších úprav pro další ordinace lékařů a obdobné provozy. Druhé patro ustupujícího podlaží sloužilo jako

spojovací chodba mezi původními pavilony nemocnice a nyní je zcela bez využití, chodba slouží pouze jako přístup do nástavby plynové kotelny a strojovny VZT, přístup do chodby je možný pouze vstupem ze sousední budovy nemocnice, toto není ošetřeno žádným věcným břemenem.

### Obvyklé nájemné

Smluvní nájemné v oceňovaném objektu je porovnáno se sjednanými nájmy lékařských ambulancí v Bruntále, podmíněně také v Rýmařově za použití srovnávacích faktorů. Bylo zjištěno, že mnoho ordinací s lékárnami je provozováno ve vlastních prostorách bez nájemních smluv, byly však také dohledány ordinace a lékárny provozované na základě nájemních smluv, tyto byly použity jako vstupy pro analýzu nájemného. Mimo jednotlivé ordinace ve městě Bruntále jsou ještě ambulantní zařízení, provozované na základě nájemních smluv v hlavní budově nemocnice AGEL. Jednotkové nájem bez služeb jsou zde na nižší úrovni, např. ordinace zubního lékaře s výměrou 55 m<sup>2</sup> v jednotkovém čistém nájmu 566 Kč/m<sup>2</sup>/rok, ostatní ordinace obdobně, prostory očního optika o výměře 45 m<sup>2</sup> ale v jednotkové výši 980,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Ve městě Rýmařově jsou dosažitelné čisté nájem ze 12 lékařských ordinací a lékárn, všechny jsou umístěny ve čtyřpatrové budově s výtahem bývalé polikliniky na ulici Pivovarská 11. Jsou zde různé plochy ordinací od 26,0 m<sup>2</sup> až po 126 m<sup>2</sup>, také různá výše jednotkového čistého nájemného od 560 Kč/m<sup>2</sup>/rok do 1.170 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Průměrné jednotkové nájemné zde činí 688 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Mimo ordinací lékařů lze také uvažovat s nájemným z parkoviště osobních vozidel, krytého betonovou rampou, která je součástí oceňované stavby. Rampa na žb. sloupech v modulu n6,0 x 6,0 m, celkem 4 moduly, z toho 1 modul zabírá schodiště a plošně druhý modul hlavní vstup do budovy a nástup na schodiště. Celkem možno využít min. 4 krytá parkovací místa v ploše 72,0 m<sup>2</sup>, standardní nájem 250 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Z uvedeného je možno konstatovat, že smluvní nájemné lékařských ordinací v oceňovaném zařízení bylo sjednáno v zásadě v obvyklé výši a je možno ho dále upravit drobně z analýzy tržního nájemného, pouze nájemné bývalé lékárny AGEL s ukončením provozu v 07//2023 bylo vysoce nad rámcem běžných nájmů v lokalitě a regionu a zde je nutno provést korekci pro další nájem podle trhu a předpokládané konkurence přímo v areálu nemocnice.

### Úprava nájmů na obvyklou výši

| č.            | plocha - účel        | podlaží               | podlah.<br>plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | nájem<br>smluvní<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | nájem<br>obvyklý<br>[Kč/měsíc] |
|---------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|
| 1.            | Ostatní prostory     | 1.NP ordinace         | 85                                     | 1 500                                        | 1 500                          |
| 2.            | Ostatní prostory     | 1.NP ordinace         | 42                                     | 1 200                                        | 1 200                          |
| 3.            | Ostatní prostory     | 1.NP ordinace         | 108                                    | 1 000                                        | 1 200                          |
| 4.            | Ostatní prostory     | 1.NP ordinace         | 20                                     | 1 000                                        | 1 200                          |
| 5.            | Ostatní prostory     | 1.NP ordinace         | 55                                     | 1 200                                        | 1 200                          |
| 6.            | Ostatní prostory     | 2.NP ordinace         | 54                                     | 1 000                                        | 1 200                          |
| 7.            | Ostatní prostory     | 2.NP bývalá lékárna   | 272                                    | 3 613                                        | 1 800                          |
| 8.            | Kancelářské prostory | 2.NP správa vlastníka | 55                                     | 1 200                                        | 1 200                          |
| <b>CELKEM</b> |                      |                       | <b>691</b>                             | <b>11 713</b>                                | <b>10 500</b>                  |

**Fluktuace - výpadky nájemného.** Pro hrubý potenciální výnos nelze uvažovat se stoprocentním využíváním všech ploch a prostor oceňovaných nemovitostí (časové ztráty při střídání nájemců, dále rekonstrukce či modernizace prostor, kdy pobíhající stavební úpravy brání momentálnímu pronajmutí, dále platební disciplína a případné problémy ze strany nájemce, kdy mohou vzniknout ztráty s inkasem nájemného, a další). V odhadní praxi se riziko výpadku nájemného zohledňuje

srážkou z hrubého potenciálního výnosu na základě minulých zkušeností odhadce i pronajímatelů, u předvídatelných rizik také třeba na základě analýzy délky nájemních smluv, dále na základě konkurenčního prostředí v lokalitě a blízkém okolí. U těchto standardně kvalitních a využívaných prostor v prostoru bruntálské nemocnice uvažována srážka z hrubého potenciálního výnosu do 10%.

### **Provozní „obhospodařovací” náklady**

Proti výnosům z nájemného je nutno zahrnout náklady, potřebné pro zajištění těchto výnosů. Tyto lze definovat jako periodické náklady či výdaje nutné k provozu nemovitostí, zajišťující dosažení a udržení efektivního hrubého výnosu. Jsou vztaženy ke stejnému časovému úseku jako k nim příslušný výnos, tedy obvykle k jednotlivým rokům. Jedná se o náklady vykazované ale i reálně očekávané. Tyto tzv. obhospodařovací náklady jsou do výpočtu zahrnuty v placených nebo obvyklých výších.

#### Náklady na opravy a údržbu

Jsou náklady na operace, které je třeba provádět, aby nemovitosti a všechny jejich součásti i příslušenství nemovité povahy setrvaly, či se navrátily do dobrého technického, funkčního, právního i estetického stavu a aby se co nejdéle prodloužila užitelnost nemovitosti. Pro schéma výnosového ocenění se jedná se o náklady variabilní. Tyto jsou obvykle stanoveny přímými náklady na užitnou plochu dle typu nemovitosti, nebo se stanoví podle zkušeností podílem na reprodukční hodnotě staveb. Pro daný případ jsou navrženy obvyklé náklady na opravy a údržbu objektů ve výši **0,50%** z reprodukční hodnoty staveb. Tento podíl odpovídá standardnímu stavu udržovaného, poměrně jednoduchého majetku.

#### Náklady na správu

Jsou všechny náklady a výdaje související s provozním řízením a správou nemovitostí, vyplývající buď ze smluvního vztahu s managementem, nebo jde o přímé náklady či výdaje vlastníka, jestliže správu nemovitostí vykonává sám. Správní náklady by měly pokrýt hlavně operace týkající se technického, ekonomického, finančního a personálního řízení provozu ve vztahu k nemovité podstatě majetku. Pro schéma výnosového ocenění se jedná se o náklady variabilní. Náklady na správu se obvykle pohybují v obvyklé výši od 2,0% do 3,5% z nájemného, u velmi složitých nemovitostí mohou dosahovat až 5%. Pro jednoduché univerzální nemovitosti je navržen podíl **2,5%** z efektivního hrubého výnosu.

#### Pojištění staveb

Pojištění stavby živelní u pojišťovny Allianz s ročním placeným pojistným ve výši **19.885 Kč**.

#### Daň z nemovitostí

S ohledem na to, že se jedná o zdravotnické zařízení, není placena žádná daň z nemovitosti.

### **Kapitalizační míra**

Kapitalizace je transformační proces, který výnosovou hodnotu indikuje na základě jediného reprezentativního výnosu s použitím tzv. kapitalizační míry. Zde se jedná o tzv. přímou kapitalizaci, kdy způsob transformace na současnou hodnotu je založen na předpokladu, že výnosová hodnota nemovitosti je přímo úměrná jedinému reprezentativnímu výnosu. Poměr mezi výnosovou hodnotou a tímto výnosem udává tzv. míra kapitalizace.

Kapitalizační míry jsou stanoveny podle charakteru využití ploch a prostor, v obvyklých výších pro daný majetek v regionu. Výsledné kapitalizační míry v zásadě korespondují s doporučenými kapitalizačními mírami u největších tuzemských finančních ústavů, používaných při ocenění zástav pro aktivní a hypoteční úvěrování a také s aktuálními mírami prezentovanými v cenových předpisech, provádějící tuzemský zákon o oceňování. Ze zkušeností se pronájem prostor pro zdravotnické

ambulance, lékárny a podobné prostory stává zcela běžný a méně rizikový, ze zkušeností je namíste snížení kapitalizační míry min. o 0,5% oproti platnému cenovému předpisu z roku 2022..

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č.                           | plocha - účel           | podlaží                           | podlah.<br>plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | nájem<br>[Kč/měsíc] | nájem<br>[Kč/rok] | míra<br>kapit.<br>[%] |
|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| 1.                           | Ostatní prostory        | 1.NP ordinace                     | 85                                     | 1 500                             | 10 625              | 127 500           | 7,50                  |
| 2.                           | Ostatní prostory        | 1.NP ordinace                     | 42                                     | 1 200                             | 4 200               | 50 400            | 7,50                  |
| 3.                           | Ostatní prostory        | 1.NP ordinace                     | 108                                    | 1 200                             | 10 760              | 129 120           | 7,50                  |
| 4.                           | Ostatní prostory        | 1.NP ordinace                     | 20                                     | 1 200                             | 1 990               | 23 880            | 7,50                  |
| 5.                           | Ostatní prostory        | 1.NP ordinace                     | 55                                     | 1 200                             | 5 500               | 66 000            | 7,50                  |
| 6.                           | Ostatní prostory        | 2.NP ordinace                     | 54                                     | 1 200                             | 5 400               | 64 800            | 7,50                  |
| 7.                           | Ostatní prostory        | 2.NP bývalá<br>lékárna            | 272                                    | 1 800                             | 40 755              | 489 060           | 7,50                  |
| 8.                           | Kancelářské<br>prostory | 2.NP správa<br>vlastníka          | 55                                     | 1 200                             | 5 450               | 65 400            | 6,00                  |
| 9.                           | Skladovací<br>prostory  | Kryté<br>parkování pod<br>terasou | 72                                     | 250                               | 1 500               | 18 000            | 6,00                  |
| <b>Celkový výnos za rok:</b> |                         |                                   |                                        |                                   |                     | <b>1 034 160</b>  |                       |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem                |             |                          |                   |
|---------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------|
| Podlahová plocha                                  | PP          | m <sup>2</sup>           | 762               |
| Reprodukční cena                                  | RC          | Kč                       | 29 585 092        |
| <b>Výnosy (za rok)</b>                            |             |                          |                   |
| Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>       | Nj          | Kč/(m <sup>2</sup> *rok) | 1 358             |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné                   | Nj * PP     | Kč/rok                   | 1 034 160         |
| Dosažitelné procento pronajímatelnosti            |             | %                        | 90 %              |
| Upravené výnosy celkem                            | Nh          | Kč/rok                   | 930 744           |
| <b>Náklady (za rok)</b>                           |             |                          |                   |
| Daň z nemovitosti                                 |             | Kč/rok                   | 0                 |
| Pojištění                                         |             | Kč/rok                   | 19 885            |
| Opravy a údržba                                   | 0,50 % * RC | Kč/rok                   | 147 925           |
| Správa nemovitosti                                | 2,50 % * Nh | Kč/rok                   | 23 269            |
| Ostatní náklady                                   |             | Kč/rok                   | 0                 |
| Náklady celkem                                    | V           | Kč/rok                   | 191 079           |
| <b>Čisté roční nájemné</b>                        | N=Nh-V      | Kč/rok                   | 739 665           |
| Míra kapitalizace                                 |             | %                        | 7,38              |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta |             | Cv = N / i               |                   |
| <b>Výnosová hodnota</b>                           | <b>Cv</b>   | <b>Kč</b>                | <b>10 022 561</b> |

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|                                                         |                             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Pozemek se stavbou zdravotnického pavilonu s terasou | 11 325 788,- Kč             |
| 1.1. Oceňované pozemky                                  | 391 667,76 Kč               |
| 1.2. Pavilon zdravotnického zařízení č.p. 1778          | 10 457 259,- Kč             |
| 1.3. Venkovní terasa u pavilonu                         | 476 861,- Kč                |
|                                                         | <u>                    </u> |
|                                                         | = 11 325 788,- Kč           |

**Výsledná cena - celkem:** **11 325 788,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **11 325 790,- Kč**

slovy: Jedenáctmilionůtřistadvacetpěttisícsedmsetdevadesát Kč

|                                            |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|
| <b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b> | <b>11 325 790 Kč</b> |
|--------------------------------------------|----------------------|

slovy: Jedenáctmilionůtřistadvacetpěttisícsedmsetdevadesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

|                                                |                        |
|------------------------------------------------|------------------------|
| <b>1. Věcná hodnota staveb</b>                 |                        |
| 1.1. Pavilon zdravotnického zařízení č.p. 1778 | 15 965 281,- Kč        |
| 1.2. Venkovní terasa u pavilonu                | 728 032,- Kč           |
| Věcná hodnota staveb - celkem:                 | <u>16 693 313,- Kč</u> |
| <b>2. Výnosová hodnota</b>                     |                        |
| 2.1. Výnosová hodnota nemovitosti              | 10 022 561,- Kč        |

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Výnosová hodnota | 10 022 561 Kč |
| Věcná hodnota    | 16 693 313 Kč |

### Silné stránky

- výborné umístění pavilonu zdravotnických zařízení přímo v areálu bruntálské nemocnice, provozní propojení s hlavní budovou nemocnice
- dobré přístupy ze státní silnice po obecních pozemcích, dobré parkovací plochy kolem budovy
- k datu ocenění je nemovitost mimo prostory ukončeného provozu lékárny ve 2. NP a střešní nástavby původní spojovací chodby plně využívána, sjednané nájemné v dobré výši odpovídající trhu

### Slabé stránky

- na nemovitosti vážné věcné břemeno vstupu, chůze a průchodu s oprávněním k sousednímu pozemku parc. č. 4186/1 se stavbou hlavní budovy, toto nemá aktuálně žádný vliv na hodnotu oceňované nemovitosti
- stavba nemovitosti již neodpovídá současným požadavkům na výstavbu, nejsou zatepleny obvodové stěny, brízkolitová fasáda je částečně poškozená, přilehlá terasa se schodištěm byla několikrát opravována proti zatékání, nebyla provedena výměna všech oken v obvodových stěnách

- při obsazení volných prostor po lékárně AGEL ve 2.NP za obdobné zařízení stejného využití hrozí významné riziko, jelikož společnost Nemocnice AGEL Podhorská a.s. připravuje přesun své lékárny do sousední hlavní nemocniční budovy, kterou celou provozuje

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

U tohoto typu nemovitosti se cena porovnávací standardně nestanovuje. Tato metoda má své objektivní využití u frekventovaných obchodů s nemovitostmi typu pozemků, rodinných domů, rekreačních chalup, bytů a pod. U nemovitostí komerčních, výrobních, areálů a speciálních typů zpravidla v lokalitě ani širším okolí nejsou dohledatelné obdobné typy nemovitostí pro reálné srovnání. Srovnání neodpovídajících nemovitostí s výrazně rozdílnými charakteristikami může vést ke zcela zavádějícím výsledkům. Ocenění cenou zjištěnou je zde provedeno z důvodů pokynů v oceňovacím předpise, tato cena však nemá žádný vliv na výslednou tržní hodnotu.

Ze stanovených cen jednotlivými metodami vyplývá, že věcná hodnota téměř vždy výrazněji překračuje hodnotu výnosovou. Tato cena nákladová však není trhem akceptována, představuje v zásadě náklady na tzv. znovupořízení stejného majetku jako repliky, snížené o amortizaci.

Výnosová hodnota je u těchto komerčních nemovitostí nejvíce využívána, každého investora zajímá především dosažitelný výnosový potenciál předmětného nemovitého majetku.

Po zvážení vypočtených hodnot, silných a slabých stránek včetně trendů byla stanovena výsledná tržní hodnota do úrovně hodnoty výnosové, po zaokrouhlení ve výši **10.023.000 Kč**.

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>                 | <b>10 023 000 Kč</b> |
| slovy: Desetmilionůdvacetřítisíc Kč |                      |

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Kontrola postupu

V daném případě ocenění nebylo možno určit přímo cenu obvyklou ze sjednaných cen porovnáním, ale cenu tržní, navrženou ve výši výnosové hodnoty. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Podle požadavku zadavatele byl zpracován znalecký posudek o tržní hodnotě nemovité věci - pavilonu zdravotnických zařízení č.p. 1778 na pozemku parc. č. 4186/2 k.ú. Bruntál-město, v areálu bruntálské nemocnice, na ulici Nádražní 29 a v obci Bruntál, okres Bruntál, dle LV č. 2235.

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Tržní hodnota</b>                | <b>10 023 000 Kč</b> |
| slovy: Desetmilionůdvacetřítisíc Kč |                      |

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

Znalecký posudek vychází z výše uvedených podkladů a zjištění, znalecký posudek je platný k datu ocenění 26.4.2023. Zjištění nových skutečností může mít vliv na určenou zjištěnou cenu.

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán, doplňující informace nebyly potřebné.

### Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.10.1987 č.j.Spr.4663/87 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a podniků.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 051562/2023.

V Bruntálu 15.9.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Miroslav Bešík



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

## **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **č: 051562/2023**

|                                      | počet stran A4 v příloze: |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Fotodokumentace                      | 3                         |
| Výpis z katastru nemovitostí LV 2235 | 2                         |
| Mapa lokality a města                | 1                         |
| Katastrální mapa                     | 1                         |
| Ortofotomapa s vyznačením            | 1                         |
| Územní plán a povodňové plán Bruntál | 1                         |



### Fotodokumentace



Pohled JV od silnice Nádražní



Pohled na JV průčelí volné



Hlavní vstup do přízemí pod terasou



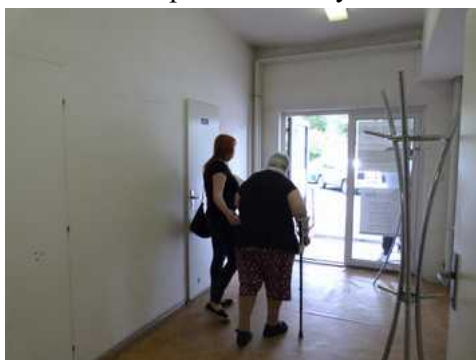
Pohled JZ na štít budovy



SZ průčelí budovy



Hlavní chodba přízemí s ordinacemi



Hlavní vstup mv 1.NP

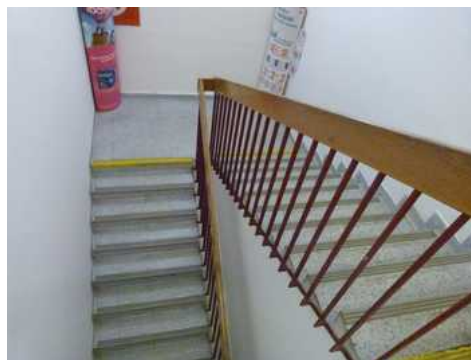


Stanice výtahu na chodbě 1.NP

### Fotodokumentace



Čekárny u ambulancí



Vnitřní schodiště



Chodba v bývalé lékárně 2.NP



Sociálky v bývalé lékárně 2.NP



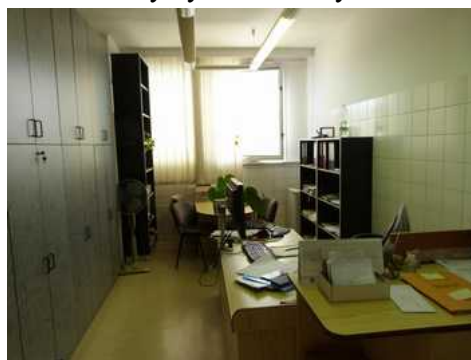
Prostory bývalé lékárny 2.NP



Prostory bývalé lékárny 2.NP



Čekárna ordinace 2.NP



Kanceláře správy 2.NP

### Fotodokumentace



Bývalá spojovací chodby 3.NP



Plynová kotelna 3.NP



Zásobníky v kotelně 3.NP



Nástavba bývalé spojovací chodby s kotelnou



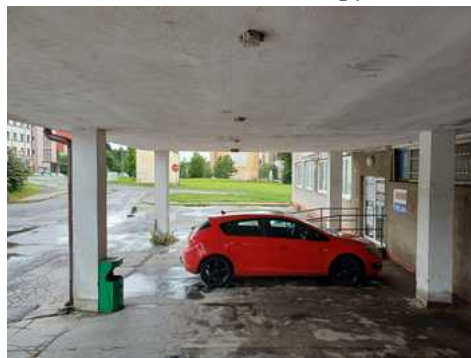
Střechy s atikami



Terasa se schodištěm a vstupy do 2.NP



Terasa v části JV průčelí



Parkoviště pod terasou



## Výpis z katastru nemovitostí LV 2235

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2023 10:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 65/2023 pro Město Bruntál

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 2235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                     | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                               |               |       |
| LEMAK s.r.o., Nádražní 1778/29a, 79201 Bruntál | 45194556      |       |

## B Nemovitosti

## Pozemky

| Parcela                                          | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|----------------|
| 4186/2                                           | 792        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                |
| Součástí je stavba: Bruntál, č.p. 1778, obč.vyb. |            |                            |                |                |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 4186/2             |            |                            |                |                |

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)

spočívající v právu užívání vstupu, chůze a průchodu

Oprávnění pro

Parcela: 4186/1

Povinnost k

Parcela: 4186/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. SMKRM/0042013/zk ze dne 05.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2013.

V-2446/2013-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

## o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 4186/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

o Jiná listina ze dne Kupní smlouva č.Z 027/97-1 ze dne 01.01.1997.

POLVZ:126/1997

Z-100126/1997-801

Pro: LEMAK s.r.o., Nádražní 1778/29a, 79201 Bruntál

RČ/IČO: 45194556

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

strana 1

**Výpis z katastru nemovitostí LV 2235****VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2023 10:15:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 2235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

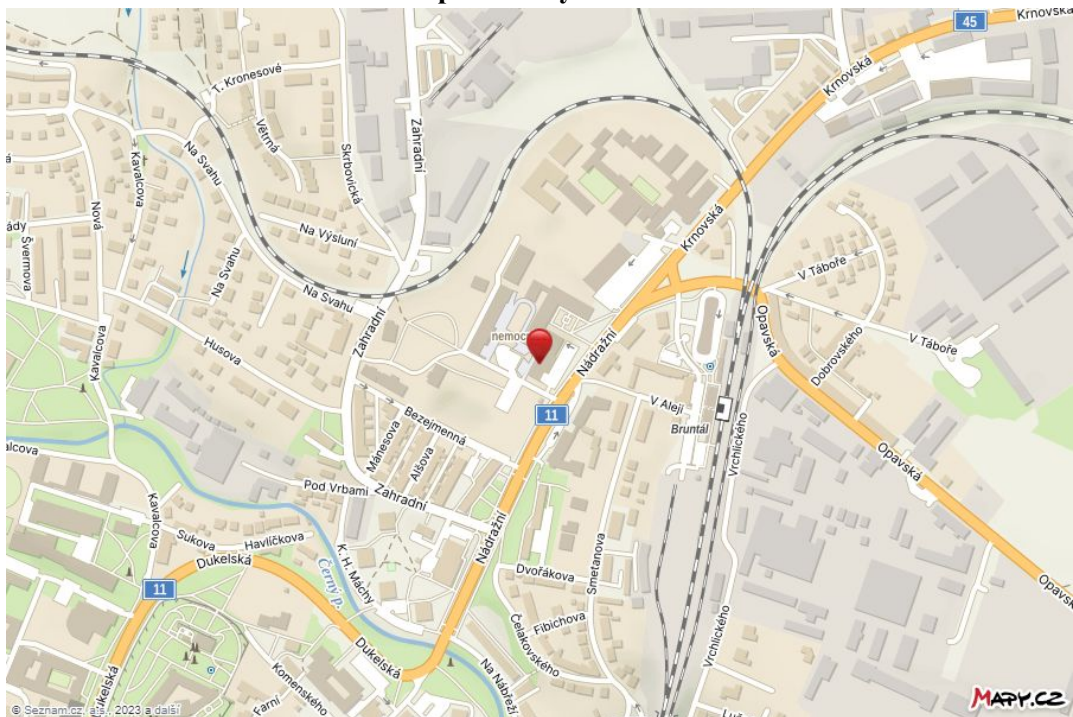
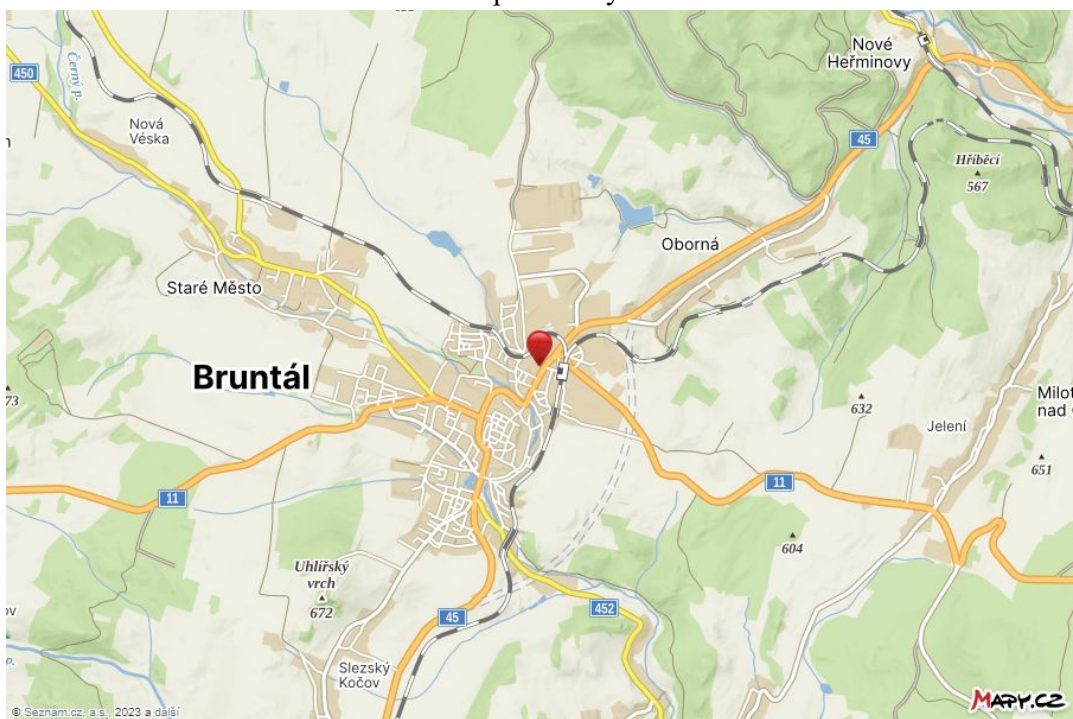
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.07.2023 10:36:19

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

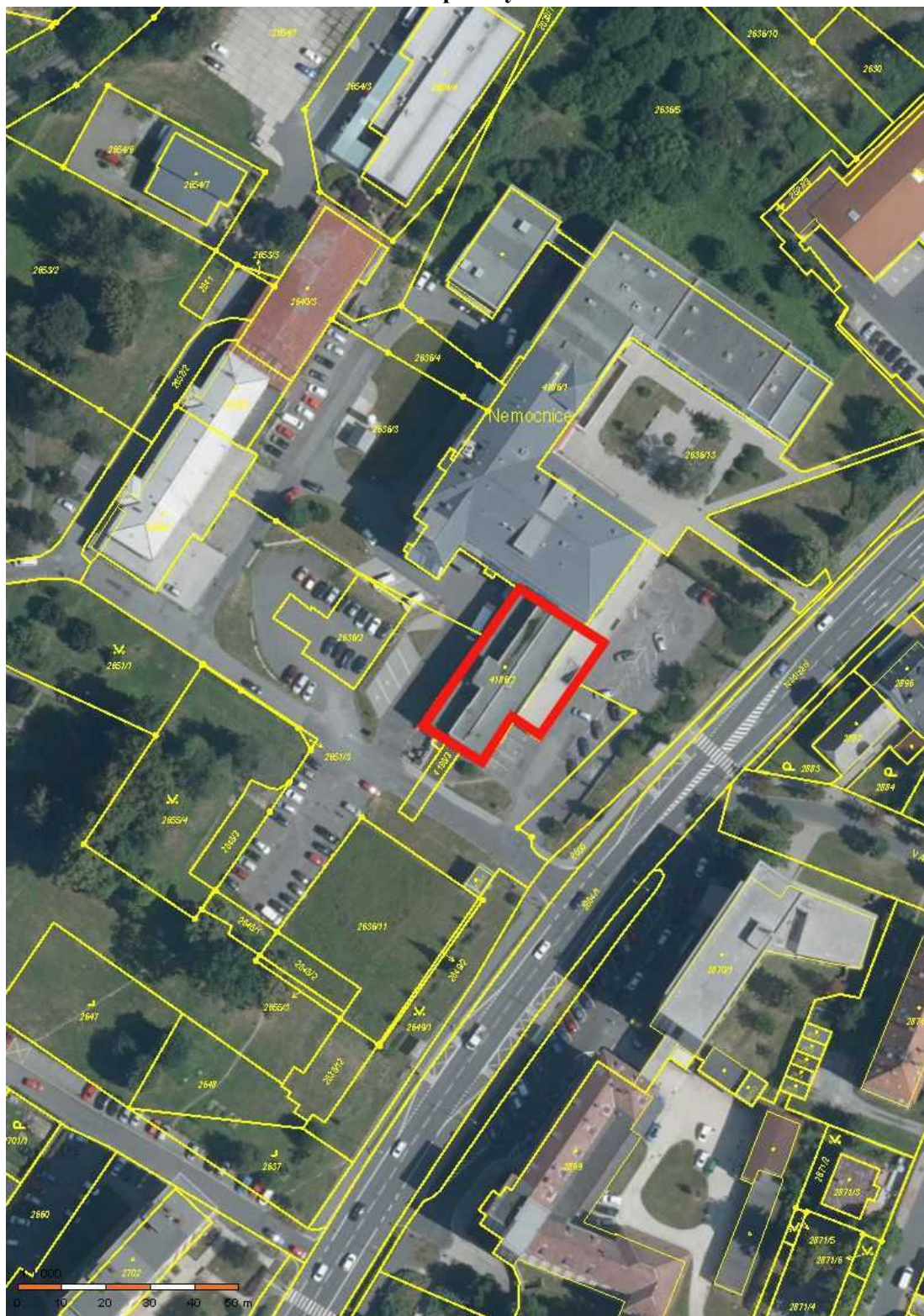
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

**Mapa lokality a města****Mapa lokality****Mapa města Bruntál**

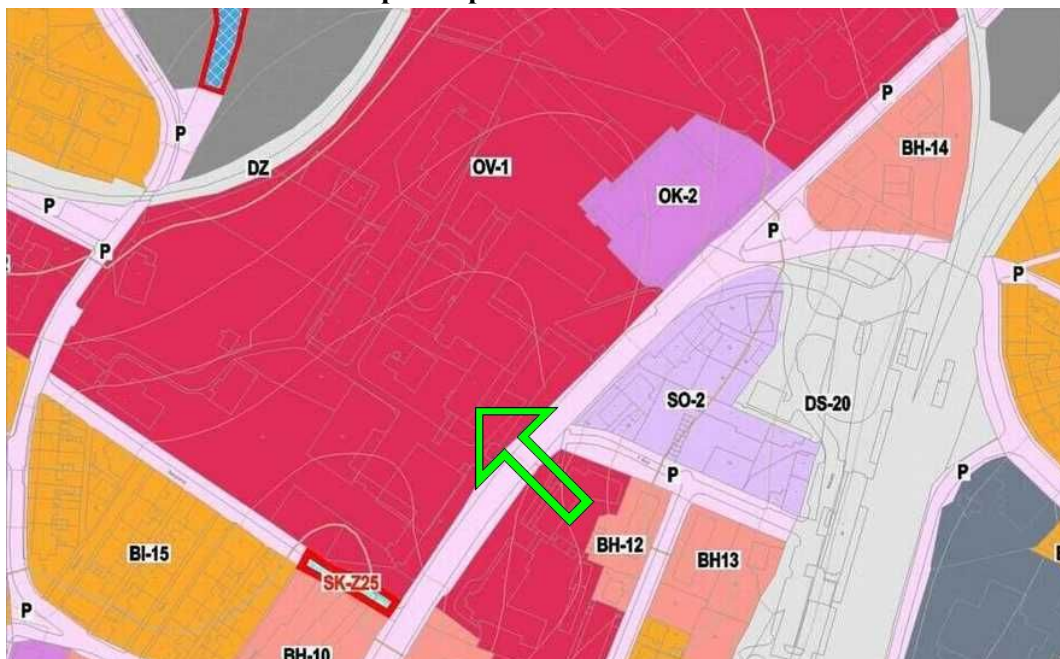
**Katastrální mapa**



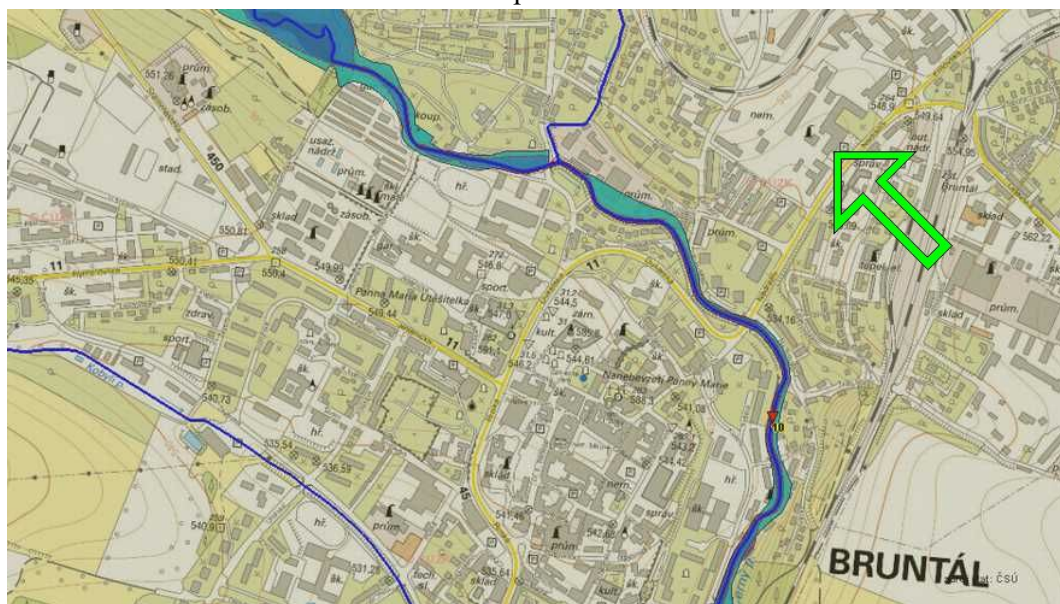
## Ortofotomapa s vyznačením





**Územní plán a povodňové území Bruntál**

Územní plán Bruntál



Povodňový plán Bruntál