

Znalecký posudek č. 2845-29/24

zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků pod č. 015854/2024

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku p.č. 954/2, jehož součástí je stavba č.p. 1393 s příslušenstvím, pozemku p.č. 956/2, jehož součástí je stavba č.p. 2207 s příslušenstvím, pozemku p.č. 957, jehož součástí je stavba č.p. 782 s příslušenstvím a pozemku p.č. 959, jehož součástí je stavba č.p. 2416 s příslušenstvím,
v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město

Objednatel posudku: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava
17. listopadu 2172/15
708 00 Ostrava-Poruba
IČ: 61989100

Účel posudku: Zjištění ceny pro potřeby objednatele

**Podle stavu ke dni 15.4.2024
posudek vypracoval znalec:** Ing. Martin Kaděra
Na Vyhlídce 1447/4
736 01 Havířov-Město
tel.: 777 600 102
e-mail: martin.kadera@seznam.cz

Obor a odvětví: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

Číslo vyhotovení: 1/3

Posudek obsahuje 50 stran, včetně 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Havířově, 26.4.2024

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky číslo 10142853/982 ze dne 6.2.2024.

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Provést aktualizaci znaleckého posudku na ocenění budovy EFK na ulici Sokolská.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek je vypracován pro účetní potřeby objednatele posudku.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Nejsou.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Pro vypracování znaleckého posudku byly předány, případně znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1.1 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15.4.2024 za přítomnosti zástupce objednatele posudku pana Ivana Haida.

2.1.2 Výpis z katastru nemovitosti

Vyhotoven Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava dne 23.4.2024, LV 375 (viz přílohu).

2.1.3 Kopie z katastrální mapy

Vyhotovena dne 15.4.2024 (viz přílohu).

Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Moravská Ostrava
Měřítko:	1:1000

2.1.4 Stavebně právní dokumentace

Územní rozhodnutí

Nebylo předloženo.

Stavební povolení

Nebylo předloženo.

Kolaudační rozhodnutí

Nebylo předloženo.

Dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací

Nebyla předložena.

Jiná

Nebyla předložena.

2.1.5 Podklady pro ocenění věcného břemene

Smlouva o zřízení věcného břemene

Nebyla předložena.

2.1.6 Výkresová dokumentace

Část projektové dokumentace oceňovaných objektů.

2.1.7 Cenová mapa stavebních pozemků

Cenová mapa stavebních pozemků obce Ostrava, platná od 1.1.2024.

2.1.8 Ostatní zdroje dat

- Webové stránky <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>.
- Databáze MoniT - nabídkové a realizované ceny nemovitých věcí.
- Databáze INEM - nabídkové a realizované ceny nemovitých věcí.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity všechny zdroje dat uvedené v bodě 2.1.

2.3 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT

Podklady a portály státní správy a samosprávy jsou objektivní a spolehlivé zdroje pro účel posudku.

Ostatní výše uvedené zdroje dat považují taktéž za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění v § 2, odst. 1 uvádí: Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

V odst. 2 je uvedeno: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Znalec provedl šetření na webových stránkách <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, v databázi MoniT a databázi INEM kde zjistil, že v relevantním období, tj. od cca od poloviny roku 2023 dosud, nebyl v obci Ostrava realizován žádný převod obdobného nemovitého majetku, který by bylo možné použít pro zjištění obvyklé ceny porovnáním, není tak možné obvyklou cenu určit.

Z tohoto důvodu bude ocenění, ve smyslu § 2, odst. 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) a § 2, odst. 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), provedeno tržní hodnotou za použití metody nákladové, metody výnosové a metody porovnávací.

Pro zjištění tržní hodnoty zvolil znalec následující způsob ocenění:

1. Nejprve je provedeno ocenění nákladovým způsobem – věcnou hodnotou podle vyhlášky (vyhláška č. 441/2013 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.).
2. Poté bude provedeno ocenění výnosovým způsobem – čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení stavby. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného ze stavby v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů ze stavby, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy ze stavby.
3. Nakonec bude provedeno ocenění porovnávacím způsobem – podle inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odhad tržní hodnoty bude proveden podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Získaná data budou vyhodnocena v následujícím textu posudku.

4. POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

4.1.1 Popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 954/2, jehož součástí je stavba č.p. 1393 s příslušenstvím, pozemek p.č. 956/2, jehož součástí je stavba č.p. 2207 s příslušenstvím, pozemek p.č. 957, jehož součástí je stavba č.p. 782 s příslušenstvím a pozemek p.č. 959, jehož součástí je stavba č.p. 2416 s příslušenstvím. Pozemky se nachází v katastrálním území Moravská Ostrava, mezi ulicemi Sokolská třída, Matiční, Českobratrská a Dr. Šmerala.

Příjezd je po zpevněných místních komunikacích na výše uvedených ulicích, je možné napojení na veškeré inženýrské sítě. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně provozními objekty a bytovými domy. Na pozemcích se, kromě budov č.p. 1393 (Českobratrská č.o. 3), č.p. 2207 (Dr. Šmerala č.o. 24), č.p. 782 (Dr. Šmerala č.o. 22) a č.p. 2416 (Sokolská třída č.o. 33) nenachází žádné další stavby.

Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou venkovní úpravy, a to přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Vzhledem k tomu, že cena venkovních úprav má na obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí zanedbatelný vliv, tyto se samostatně neoceňují.

Na pozemku p.č. 959 podle výpisu z KN vážnou věcná břemena. Vzhledem k jejich provoznímu charakteru, který užívání omezuje v minimální míře, nebude při výpočtu ocenění k těmto břemenům přihlíženo.

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

4.2.1 Popisy objektů

1) Objekty

a) Budova č.p. 2416 (A+A1)

Provozní objekt se nachází v katastrálním území Moravská Ostrava, na ulici Sokolská třída orientační číslo 33. Jedná se o objekt nepravidelného půdorysu, podsklepený, částečně se sedmi, částečně se třemi a částečně se čtyřmi nadzemními podlažími. Střecha je plochá jednoplášťová.

Objekt	řadový
Půdorys	nepravidelný
Podsklepení	podsklepený
Počet podzemních podlaží	1
Počet nadzemních podlaží	7, 4, 3
Podkroví	není

Stáří a technický stav objektu:

Původní část:	
Užívání od roku	doklady o stáří objektu nebyly předloženy, dle sdělení zástupce objednatele posudku byl dům postaven cca v roce 1919. Stavebně technický stav objektu tomuto tvrzení odpovídá.
Provedené úpravy / rok	kromě běžné údržby a drobných stavebních úprav a modernizací nejsou
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je průměrný
Přístavba/Nástavba:	není

Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení:

Nejsou patrné.

Stupeň dokončení u nedokončených konstrukcí:

Všechny konstrukce a vybavení jsou dokončeny.

Zjištění charakteru pro ocenění nákladovým způsobem:

Objekt nesplňuje podmínky rodinného domu ani stavby pro individuální rekreaci, nejedná se o samostatnou garáž ani o vedlejší stavbu. Objekt není rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ocení se tedy podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb..

Objekt má zastavěnou plochu větší než 150 m². Prostory nad 400 m³ nedosahují 2/3 obestavěného prostoru objektu, nejedná se tedy ve smyslu § 12 odst. 1 vyhlášky o halu, ocení se nákladovým způsobem jako budova podle § 12 vyhlášky. Podle převažujícího účelu užití se jedná o budovu pro školy, university a budovy pro výzkum, tj. typ C.

b) Budova č.p. 1393 (B)

Provozní objekt se nachází v katastrálním území Moravská Ostrava, na ulici Českobratrská orientační číslo 3. Jedná se o objekt nepravidelného půdorysu, podsklepený, se čtyřmi nadzemními podlažími. Střeška je plochá jednoplášťová.

Objekt	řadový
Půdorys	nepravidelný
Podsklepení	podsklepený
Počet podzemních podlaží	1
Počet nadzemních podlaží	4
Podkroví	není

Stáří a technický stav objektu:

Původní část:	
Užívání od roku	doklady o stáří objektu nebyly předloženy, dle sdělení zástupce objednatele posudku byl dům postaven cca v roce 1919. Stavebně technický stav objektu tomuto tvrzení odpovídá.
Provedené úpravy / rok	kromě běžné údržby a drobných stavebních úprav a modernizací nejsou
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je průměrný
Přístavba/Nástavba:	není

Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení:

Nejsou patrné.

Stupeň dokončení u nedokončených konstrukcí:

Všechny konstrukce a vybavení jsou dokončeny.

Zjištění charakteru pro ocenění nákladovým způsobem:

Objekt nesplňuje podmínky rodinného domu ani stavby pro individuální rekreaci, nejedná se o samostatnou garáž ani o vedlejší stavbu. Objekt není rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ocení se tedy podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb..

Objekt má zastavěnou plochu větší než 150 m². Prostory nad 400 m³ nedosahují 2/3 obestavěného prostoru objektu, nejedná se tedy ve smyslu § 12 odst. 1 vyhlášky o halu, ocení se nákladovým způsobem jako budova podle § 12 vyhlášky. Podle převažujícího účelu užití se jedná o budovu pro školy, university a budovy pro výzkum, tj. typ C.

c) Budova č.p. 2207 (C)

Provozní objekt se nachází v katastrálním území Moravská Ostrava, na ulici Dr. Šmerala orientační číslo 24. Jedná se o objekt přibližně obdélníkového půdorysu, podsklepený, se čtyřmi nadzemními podlažími. Střeška je mírně sedlová.

Objekt	řadový
Půdorys	přibližně obdélníkový
Podsklepení	podsklepený
Počet podzemních podlaží	1
Počet nadzemních podlaží	4
Podkroví	není

Stáří a technický stav objektu:

Původní část:	
Užívání od roku	doklady o stáří objektu nebyly předloženy, dle sdělení zástupce objednatele posudku byl dům postaven cca v roce 1919. Stavebně technický stav objektu tomuto tvrzení odpovídá.
Provedené úpravy / rok	kromě běžné údržby a drobných stavebních úprav a modernizací nejsou
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je průměrný
Přístavba/Nástavba:	není

Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení:

Nejsou patrné.

Stupeň dokončení u nedokončených konstrukcí:

Všechny konstrukce a vybavení jsou dokončeny.

Zjištění charakteru pro ocenění nákladovým způsobem:

Objekt nespňuje podmínky rodinného domu ani stavby pro individuální rekreaci, nejedná se o samostatnou garáž ani o vedlejší stavbu. Objekt není rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ocení se tedy podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb..

Objekt má zastavěnou plochu větší než 150 m². Prostory nad 400 m³ nedosahují 2/3 obestavěného prostoru objektu, nejedná se tedy ve smyslu § 12 odst. 1 vyhlášky o halu, ocení se nákladovým způsobem jako budova podle § 12 vyhlášky. Podle převažujícího účelu užití se jedná o budovu pro administrativu, tj. typ F.

d) Budova č.p. 782 (D)

Provozní objekt se nachází v katastrálním území Moravská Ostrava, na ulici Dr. Šmerala orientační číslo 22. Jedná se o objekt přibližně obdélníkového půdorysu, podsklepený, s pěti nadzemními podlažími. Střeška je mírně plochá jednoplášťová.

Objekt	řadový
Půdorys	přibližně obdélníkový
Podsklepení	podsklepený
Počet podzemních podlaží	1
Počet nadzemních podlaží	5
Podkroví	není

Stáří a technický stav objektu:

Původní část:	
Užívání od roku	doklady o stáří objektu nebyly předloženy, dle sdělení zástupce objednatele posudku byl dům postaven cca v roce 1919. Stavebně technický stav objektu tomuto tvrzení odpovídá.
Provedené úpravy / rok	kromě běžné údržby a drobných stavebních úprav a modernizací nejsou
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je průměrný
Přístavba/Nástavba:	není

Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení:

Nejsou patrné.

Stupeň dokončení u nedokončených konstrukcí:

Všechny konstrukce a vybavení jsou dokončeny.

Zjištění charakteru pro ocenění nákladovým způsobem:

Objekt nesplňuje podmínky rodinného domu ani stavby pro individuální rekreaci, nejedná se o samostatnou garáž ani o vedlejší stavbu. Objekt není rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ocení se tedy podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb..

Objekt má zastavěnou plochu větší než 150 m². Prostory nad 400 m³ nedosahují ²/₃ obestavěného prostoru objektu, nejedná se tedy ve smyslu § 12 odst. 1 vyhlášky o halu, ocení se nákladovým způsobem jako budova podle § 12 vyhlášky. Podle převažujícího účelu užití se jedná o budovu pro administrativu, tj. typ F.

2) Pozemky

a) Pozemky

V obci je k datu ocenění vydaná platná cenová mapa stavebních pozemků, ale oceňované pozemky se nachází v oblasti, která není oceněna, je proto postupováno podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., § 3. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky vedené jako zastavěná plocha a ostatní plocha v jednotném funkčním celku, ocení se podle § 4 odst. 1.

3) Věcná práva

a) Věcné břemeno

Na pozemku p.č. 959 podle výpisu z KN vážnou věcná břemena. Vzhledem k jejich provoznímu charakteru, který užívání omezuje v minimální míře, nebude při výpočtu ocenění k těmto břemenům přihlíženo.

4.2.2 Ocenění

1) Objekty

1.a) Věcná hodnota podle vyhlášky 434/2023 Sb.

1.a.1) Budova č.p. 2416 (A+A1) – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: C. školy, university a budovy pro výzkum

Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová tyčová

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 1263 Školy, univerzity a budovy pro výzkum

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.17.1 budovy školy

Koeficient změny ceny stavby: 2,926

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.PP	3,70 m	$29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56 + 15,07 \cdot 12,92 + 7,80 \cdot 6,59 + 33,21 \cdot 7,85 + 12,96 \cdot 10,25 + 33,21 \cdot 3,25 + (5,50 + 2,50) / 2 \cdot 12,00$	= 1 374,65 m ²
1.NP	4,90 m	$29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56 + 15,07 \cdot 12,92 + 33,21 \cdot 7,85 + 12,96 \cdot 10,25 + 33,21 \cdot 3,25 + (5,50 + 2,50) / 2 \cdot 12,00$	= 1 323,25 m ²
2.NP	3,90 m	$29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56 + 15,07 \cdot 12,92 + 33,21 \cdot 7,85 + 12,96 \cdot 10,25 + 33,21 \cdot 3,25 + (5,50 + 2,50) / 2 \cdot 12,00$	= 1 323,25 m ²
3.NP	3,90 m	$29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56 + 15,07 \cdot 12,92 + 33,21 \cdot 7,85 + 12,96 \cdot 10,25 + 33,21 \cdot 3,25 + (5,50 + 2,50) / 2 \cdot 12,00$	= 1 323,25 m ²
4.NP	3,90 m	$29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56 + 33,21 \cdot 7,85 + 33,21 \cdot 3,25 + (5,50 + 2,50) / 2 \cdot 12,00$	= 995,70 m ²
5.NP	3,90 m	$29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56$	= 579,07 m ²
6.NP	3,90 m	$29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56$	= 579,07 m ²
7.NP	4,10 m	$26,09 \cdot 18,45$	= 481,36 m ²
Součet:	32,20 m		<u>7 979,60 m²</u>

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,04 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 997,45 m²

Obestavěný prostor OP:

1.PP	3,70	$\cdot (29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56 + 15,07 \cdot 12,92 + 7,80 \cdot 6,59 + 33,21 \cdot 7,85 + 12,96 \cdot 10,25 + 33,21 \cdot 3,25 + (5,50 + 2,50) / 2 \cdot 12,00)$	= 5 086,20 m ³
1.NP	4,90	$\cdot (29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56 + 15,07 \cdot 12,92 + 33,21 \cdot 7,85 + 12,96 \cdot 10,25 + 33,21 \cdot 3,25 + (5,50 + 2,50) / 2 \cdot 12,00)$	= 6 483,91 m ³
2.NP	3,90	$\cdot (29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56 + 15,07 \cdot 12,92 + 33,21 \cdot 7,85 + 12,96 \cdot 10,25 + 33,21 \cdot 3,25 + (5,50 + 2,50) / 2 \cdot 12,00)$	= 5 160,66 m ³
3.NP	3,90	$\cdot (29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56 + 15,07 \cdot 12,92 + 33,21 \cdot 7,85 + 12,96 \cdot 10,25 + 33,21 \cdot 3,25 + (5,50 + 2,50) / 2 \cdot 12,00)$	= 5 160,66 m ³
4.NP	3,90	$\cdot (29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56 + 33,21 \cdot 7,85 + 33,21 \cdot 3,25 + (5,50 + 2,50) / 2 \cdot 12,00)$	= 3 883,24 m ³
5.NP	3,90	$\cdot (29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56)$	= 2 258,38 m ³
6.NP	3,90	$\cdot (29,36 \cdot 18,45 + 10,50 \cdot 3,56)$	= 2 258,38 m ³
7.NP	4,10	$\cdot 26,09 \cdot 18,45$	= 1 973,58 m ³
Obestavěný prostor – celkem:			<u>32 265,01 m³</u>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	7,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – ŽB skelet, vyzdívaný obvodový plášť	19,20 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	11,10 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá jednoplášťová	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – asfaltové svařované pásy	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – omítky hladké a keramický obklad	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – v sociálních zařízeních	1,80 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,10 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
13. Okna – dřevěná dvojitá a zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – PVC, dlažby, koberec	2,20 %	Standardní
15. Vytápění – dálkové	4,10 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230/400 V	5,00 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – studená i teplá	2,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – od zařizovacích předmětů	2,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – není	0,30 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – dálkový ohřev	1,60 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – není	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, WC, pisoáry	3,40 %	Standardní
24. Výtahy – osobní	1,00 %	Standardní
25. Ostatní – EZS, SK	6,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 * 1,852 * 0,30 %	- 0,0030
22. Vybavení kuchyní	-0,54 * 1,852 * 1,80 %	- 0,0180
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9790

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 538,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	* 1,1580	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	* 0,9266	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	* 0,8198	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	* 0,9790	
Polohový koeficient K ₅ :	* 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	* 2,9260	
Základní jednotková cena upravená:	= 7 674,30 Kč/m³	
Základní cena upravená: 32 265,01 m ³ * 7 674,30 Kč/m ³		= 247 611 366,24 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 105 roků		
Opotřebení: 75,000 %		
Odpočet opotřebení: 247 611 366,24 Kč * 75,000 %		- 185 708 524,68 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:		= 61 902 841,56 Kč

Budova č.p. 2416 (A+A1) – zjištěná cena: 61 902 841,56 Kč

1.a.2) Budova č.p. 1393 (B) – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: C. školy, university a budovy pro výzkum

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 1263 Školy, univerzity a budovy pro výzkum

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.17.1 budovy školy

Koeficient změny ceny stavby: 2,926

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.PP	2,80 m	$16,43*8,23+25,77*9,95+39,68*21,21-17,88*6,86-6,46*5,45-6,46*4,21$	= 1 048,18 m ²
1.NP	4,20 m	$39,45*33,81-17,88*6,86-6,46*5,45-6,46*4,21$	= 1 148,74 m ²
2.NP	4,20 m	$39,15*33,81-17,88*6,86-6,46*5,45-6,46*4,21$	= 1 138,60 m ²
3.NP	4,20 m	$39,15*33,81-17,88*6,86-6,46*5,45-6,46*4,21$	= 1 138,60 m ²
4.NP	4,85 m	$38,02*16,51-5,67*6,40-5,67*4,21$	= 567,55 m ²
Součet:	20,25 m		5 041,67 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,98 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 1 008,33 m²

Obestavěný prostor OP:

1.PP	2,80 * (16,43*8,23+25,77*9,95+39,68*21,21-17,88*6,86-6,46*5,45-6,46*4,21)	= 2 934,91 m ³
1.NP	4,20 * (39,45*33,81-17,88*6,86-6,46*5,45-6,46*4,21)	= 4 824,73 m ³
2.NP	4,20 * (39,15*33,81-17,88*6,86-6,46*5,45-6,46*4,21)	= 4 782,12 m ³
3.NP	4,20 * (39,15*33,81-17,88*6,86-6,46*5,45-6,46*4,21)	= 4 782,12 m ³
4.NP	4,85 * (38,02*16,51-5,67*6,40-5,67*4,21)	= 2 752,62 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 20 076,50 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	7,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	19,20 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	11,10 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá jednoplášťová	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – asfaltové svařované pásy	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – omítky hladké a keramický obklad	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – v sociálních zařízeních	1,80 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,10 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná EURO	5,20 %	Nadstandardní
14. Povrchy podlah – PVC, dlažby, koberce	2,20 %	Standardní
15. Vytápění – dálkové	4,10 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230/400 V	5,00 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – studená i teplá	2,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – od zařizovacích předmětů	2,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – není	0,30 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – dálkový ohřev	1,60 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – není	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, WC, pisoáry	3,40 %	Standardní
24. Výtahy – nejsou	1,00 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – EZS, SK	6,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K_4 :		
13. Okna	$0,54 * 5,20 \%$	+ 0,0281
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 * 1,852 * 0,30 \%$	- 0,0030
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 * 1,852 * 1,80 \%$	- 0,0180
24. Výtahy	$-0,54 * 1,852 * 1,00 \%$	- 0,0100
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,9971

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 538,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K_1 :	* 0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$:	* 0,9265	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$:	* 0,8276	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	* 0,9971	
Polohový koeficient K_5 :	* 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K_6 :	* 2,9260	
Základní jednotková cena upravená:	= 6 397,60 Kč/m³	
Základní cena upravená: 20 076,50 m ³ * 6 397,60 Kč/m ³		= 128 441 416,40 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 105 roků

Opotřebení: 75,000 %

Odpočet opotřebení: 128 441 416,40 Kč * 75,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 32 110 354,10 Kč

Budova č.p. 1393 (B) – zjištěná cena: 32 110 354,10 Kč

1.a.3) Budova č.p. 2207 (C) – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 3,011

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.PP	2,70 m	$(19,98+17,96)/2 * 16,03$	= 304,09 m ²
1.NP	4,16 m	$(19,98+17,96)/2 * 16,03$	= 304,09 m ²
2.NP	4,22 m	$(19,98+17,96)/2 * 16,03$	= 304,09 m ²
3.NP	3,51 m	$(19,98+17,96)/2 * 16,03$	= 304,09 m ²
4.NP	2,54 m	$(19,98+17,96)/2 * 16,03$	= 304,09 m ²
Součet:	17,13 m		1 520,45 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,43 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 304,09 m²

Obestavěný prostor OP:

1.PP	$2,70 * ((19,98+17,96)/2 * 16,03)$	= 821,04 m ³
1.NP	$4,16 * ((19,98+17,96)/2 * 16,03)$	= 1 265,01 m ³

2.NP	$4,22 * ((19,98+17,96)/2*16,03)$	=	1 283,26 m ³
3.NP	$3,51 * ((19,98+17,96)/2*16,03)$	=	1 067,35 m ³
4.NP	$2,54 * ((19,98+17,96)/2*16,03)$	=	772,39 m ³
zastřešení	$2,30/2 * ((19,98+17,96)/2*16,03)$	=	349,70 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	5 558,75 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	17,40 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá jednoplášťová	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – asfaltové svařované pásy	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – břizolit	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – v sociálních zařízeních	1,80 %	Standardní
10. Schody – betonové	2,90 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná dvojitá	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – PVC, dlažby, koberce	3,20 %	Standardní
15. Vytápění – dálkové	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230/400 V	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – studená i teplá	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – od zařizovacích předmětů	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – není	0,20 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – dálkový ohřev	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, WC, pisoáry	3,00 %	Standardní
24. Výtahy – nejsou	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – EZS, SK	5,90 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 * 1,852 * 0,20 \%$	- 0,0020
24. Výtahy	$-0,54 * 1,852 * 1,40 \%$	- 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9840

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 807,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	*	0,9417
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	*	0,9122
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	*	0,9840
Polohový koeficient K ₅ :	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i :	*	3,0110
Základní jednotková cena upravená:	=	8 050,03 Kč/m³
Základní cena upravená: 5 558,75 m ³ * 8 050,03 Kč/m ³	=	44 748 104,26 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 105 roků

Opotřebení: 75,000 %

Odpočet opotřebení: 44 748 104,26 Kč * 75,000 %

- 33 561 078,20 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 11 187 026,06 Kč

Budova č.p. 2207 (C) – zjištěná cena:

11 187 026,06 Kč

1.a.4) Budova č.p. 782 (D) – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 3,011

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.PP	2,35 m	14,02*12,31	=	172,59 m ²
1.NP	3,66 m	14,02*12,31	=	172,59 m ²
2.NP	3,67 m	14,02*12,31	=	172,59 m ²
3.NP	3,67 m	14,02*12,31	=	172,59 m ²
4.NP	3,67 m	14,02*12,31	=	172,59 m ²
5.NP	3,06 m	14,02*12,31	=	172,59 m ²
Součet:	20,08 m			1 035,54 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,35 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 172,59 m²

Obestavěný prostor OP:

1.PP	2,35 * 14,02*12,31	=	405,58 m ³
1.NP	3,66 * 14,02*12,31	=	631,67 m ³
2.NP	3,67 * 14,02*12,31	=	633,39 m ³
3.NP	3,67 * 14,02*12,31	=	633,39 m ³
4.NP	3,67 * 14,02*12,31	=	633,39 m ³
5.NP	3,06 * 14,02*12,31	=	528,11 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	3 465,53 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	17,40 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá jednoplášťová	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – asfaltové svařované pásy	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – břizolit	3,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
9. Vnitřní obklady keramické – v sociálních zařízeních	1,80 %	Standardní
10. Schody – betonové	2,90 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná dvojitá	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – PVC, dlažby, koberce	3,20 %	Standardní
15. Vytápění – dálkové	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230/400 V	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – studená i teplá	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – od zařizovacích předmětů	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – není	0,20 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – dálkový ohřev	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, WC, pisoáry	3,00 %	Standardní
24. Výtahy – nejsou	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – EZS, SK	5,90 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 * 1,852 * 0,20 \%$	- 0,0020
24. Výtahy	$-0,54 * 1,852 * 1,40 \%$	- 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,9840

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 807,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K_1 :	* 0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:	* 0,9582	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$:	* 0,9269	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	* 0,9840	
Polohový koeficient K_5 :	* 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K_6 :	* 3,0110	
Základní jednotková cena upravená:	= 8 323,08 Kč/m³	
Základní cena upravená: $3\,465,53 \text{ m}^3 * 8\,323,08 \text{ Kč/m}^3$		= 28 843 883,43 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 105 roků		
Opotřebení: 75,000 %		
Odpočet opotřebení: $28\,843\,883,43 \text{ Kč} * 75,000 \%$		- 21 632 912,57 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:		= 7 210 970,86 Kč

Budova č.p. 782 (D) – zjištěná cena: 7 210 970,86 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Budova č.p. 2416 (A+A1)	61 902 841,56 Kč
b) Budova č.p. 1393 (B)	32 110 354,10 Kč
c) Budova č.p. 2207 (C)	11 187 026,06 Kč
d) Budova č.p. 782 (D)	7 210 970,86 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 112 411 192,58 Kč

Cena po zaokrouhlení: 112 411 190,- Kč

2) Pozemky

2.a) Věcná hodnota podle vyhlášky 434/2023 Sb.

2.a.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Ostrava - oblast 1

Základní cena pozemku: ZC = 2 423,- Kč/m²

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index cenového porovnání dle § 4: I = I₀ = 1,000

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 2 423,0000 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
954/2	zastavěná plocha a nádvoří	1 523	3 690 229,-
956/2	zastavěná plocha a nádvoří	326	789 898,-
957	zastavěná plocha a nádvoří	227	550 021,-
959	zastavěná plocha a nádvoří	2 198	5 325 754,-
	Součet:	4 274	10 355 902,-

Pozemky – zjištěná cena: 10 355 902,- Kč

3) Ocenění výnosovou metodou

Výpočet pronajimatelných ploch je proveden v následující tabulce:

EkF Sokolská 2416/ 33 Ostrava

EkF pavilon A

areál/ podlaží/ budova /místnost č.	místnost č.	Označení arch.objektu	Plocha	Plocha započtená do výnosu
EKF.A.01NP.A101	A101	Vnitřní komunikace	134,50	
EKF.A.01NP.A104	A104	bufet jídelna	81,76	81,76
EKF.A.01NP.A104A	A104A	salónek	27,25	27,25
EKF.A.01NP.A105	A105	bufet - kuchyň	23,88	23,88
EKF.A.01NP.A106	A106	přípravna	22,17	22,17
EKF.A.01NP.A107	A107	sklad	6,75	6,75
EKF.A.01NP.A108	A108	šatna	6,89	6,89
EKF.A.01NP.A109	A109	úklidová místnost	1,24	
EKF.A.01NP.A110	A110	WC	1,50	
EKF.A.01NP.A111	A111	chodba + provozní vstup	15,75	
EKF.A.01NP.A112	A112	vrátnice	17,94	
EKF.A.01NP.A113	A113	prodejna skript relaxační místnost	59,00	59,00
EKF.A.01NP.A114	A114	kancelář kopírna pronajato	16,10	16,10
EKF.A.01NP.A114A	A114A	sklad pronajato	2,95	2,95
EKF.A.01NP.A115	A115	ošetřovna	8,72	8,72
EKF.A.01NP.A115A	A115A	chodba	2,46	
EKF.A.01NP.A115B	A115B	výtah	5,28	
EKF.A.01NP.A116	A116	kancelář - kopírka	10,79	10,79
EKF.A.01NP.A117	A117	Vnitřní komunikace	17,94	
EKF.A.01NP.A118	A118	šatna obecně	92,00	92,00
EKF.A.01NP.A119	A119	Vnitřní komunikace	80,72	
EKF.A.01NP.A120	A120	umývárna	2,36	
EKF.A.01NP.A123	A123	chodba - vjezd na dvůr	30,20	
Celkem			668,15	
EKF.A.01PP.A005	A005	sklad	20,50	20,50
EKF.A.01PP.A007A	A007A	Kryt CO	3,40	
EKF.A.01PP.A007B	A007B	Kryt CO	15,76	
EKF.A.01PP.A007C	A007C	Kryt CO	7,89	
EKF.A.01PP.A007D	A007D	Kryt CO	17,79	
EKF.A.01PP.A007E	A007E	Kryt CO	7,05	
EKF.A.01PP.A007F	A007F	Kryt CO - WC	7,41	
EKF.A.01PP.A007G	A007G	chodba	16,24	
EKF.A.01PP.A007H	A007H	Kryt CO	28,64	
EKF.A.01PP.A007I	A007I	kryt CO	28,58	
EKF.A.01PP.A007J	A007J	kryt CO	28,73	
EKF.A.01PP.A007K	A007K	kryt CO	27,74	
EKF.A.01PP.A014	A014	výměník	99,44	
EKF.A.01PP.A015	A015	Rozvodna-rozvaděč	39,40	
EKF.A.01PP.A016	A016	sklad	6,37	6,37
EKF.A.01PP.A016A	A016A	sklad	20,50	20,50
EKF.A.01PP.A016B	A016B	sklad	4,70	4,70
EKF.A.01PP.A017	A017	sklad u kotelny	109,22	109,22
EKF.A.01PP.A018	A018	rozvodna	41,07	
EKF.A.01PP.A018A	A018A	trafostanice	4,25	
EKF.A.01PP.A018B	A018B	trafostanice	4,25	

EKF.A.01PP.A019	A019	šatna	10,29	10,29
EKF.A.01PP.A019A	A019A	šatna	11,00	11,00
EKF.A.01PP.A020	A020	strojovna	37,32	
EKF.A.01PP.A021	A021	WC + chodba	2,37	
EKF.A.01PP.A021A	A021A	šatna	5,92	5,92
EKF.A.01PP.A022	A022	Vnitřní komunikace + schodiště	20,00	
EKF.A.01PP.A023	A023	pomocné prostory	21,40	
EKF.A.01PP.A023A	A023A	sklad	20,50	20,50
EKF.A.01PP.A024	A024	chodba + schody	38,21	
EKF.A.01PP.A025	A025	výtah	5,28	
EKF.A.01PP.A026	A026	chodba + schody	10,76	
EKF.A.01PP.A027	A027	šatna	5,88	5,88
EKF.A.01PP.A20A	A20A	šatna	11,55	11,55
EKF.A.01PP.A27A	A27A	sprcha	1,88	
Celkem			741,29	
EKF.A.02NP.A206	A206	Vnitřní komunikace	34,05	
EKF.A.02NP.A207	A207	Pracovny pedagogických pr	29,59	29,59
EKF.A.02NP.A208	A208	Pracovny administrativnic	18,97	18,97
EKF.A.02NP.A208A	A208A	Pracovna administrativních pracovníků	17,27	17,27
EKF.A.02NP.A209	A209	Pracovna administrativních pracovníků	17,88	17,88
EKF.A.02NP.A210	A210	Pracovna administrativních pracovníků	21,00	21,00
EKF.A.02NP.A211	A211	Pracovna administrativních pracovníků	20,45	20,45
EKF.A.02NP.A212	A212	Pracovna administrativních pracovníků	20,55	20,55
EKF.A.02NP.A213	A213	pracovna administrativních pracovníků	20,29	20,29
EKF.A.02NP.A214	A214	Pracovna administrativních pracovníků	20,58	20,58
EKF.A.02NP.A215	A215	Pracovna administrativních pracovníků	18,97	18,97
EKF.A.02NP.A216	A216	Pracovna administrativních pracovníků	32,29	32,29
EKF.A.02NP.A216A	A216A	kuchyňka	11,16	
EKF.A.02NP.A217	A217	čítárna	29,40	29,40
EKF.A.02NP.A218	A218	Vnitřní komunikace	8,00	
EKF.A.02NP.A218A	A218A	Pracovna administrativních pracovníků	16,80	16,80
EKF.A.02NP.A218B	A218B	Kancelář akademik.senátu	29,02	29,02
EKF.A.02NP.A221	A221	WC	14,48	
EKF.A.02NP.A221A	A221A	kabinka WC	2,66	
EKF.A.02NP.A222	A222	WC	8,51	
EKF.A.02NP.A222A	A222A	WC	2,47	
EKF.A.02NP.A223	A223	Vnitřní komunikace + schodiště	63,94	
EKF.A.02NP.A224	A224	chodba	103,92	
EKF.A.02NP.A224A	A224A	sklad	7,12	7,12
EKF.A.02NP.A225	A225	Vnitřní komunikace	122,17	
EKF.A.02NP.A225A	A225A	Vnitřní komunikace	13,48	
EKF.A.02NP.A226	A226	výtah	5,28	
Celkem			710,30	
EKF.A.03NP.A308	A308	Posluchárny do 40 míst	60,83	60,83
EKF.A.03NP.A313	A313	Posluchárny do 40 míst	56,51	56,51
EKF.A.03NP.A314	A314	Posluchárny od 46míst	62,53	62,53
EKF.A.03NP.A317	A317	Zasedací místnost	57,44	57,44
EKF.A.03NP.A319	A319	Tech.místnost	20,17	
EKF.A.03NP.A325	A325	Posluchárny od 154 míst	161,34	161,34
EKF.A.03NP.A329	A329	Vnitřní komunikace	135,44	
EKF.A.03NP.A337	A337	WC	8,43	
EKF.A.03NP.A337A	A337A	kabinka WC	2,14	
EKF.A.03NP.A338	A338	WC	14,40	

EKF.A.03NP.A338A	A338A	kabinka WC	2,60	
EKF.A.03NP.A339	A339	výtah	5,28	
EKF.A.03NP.A340	A340	Vnitřní komunikace + schodiště	65,33	
Celkem			652,44	
EKF.A.04NP.A400	A400	techn.místnost	5,73	
EKF.A.04NP.A404	A404	Vnitřní komunikace + schodiště	75,69	
EKF.A.04NP.A405	A405	Vnitřní komunikace	110,03	
EKF.A.04NP.A406	A406	Pracovny pedagogických pr	21,50	21,50
EKF.A.04NP.A407	A407	chodba	6,09	
EKF.A.04NP.A407A	A407A	Pracovny pedagogických pr	12,73	12,73
EKF.A.04NP.A407B	A407B	Pracovny pedagogických pr	20,80	20,80
EKF.A.04NP.A408	A408	Kancelář administr. akadem. útvarů	18,80	18,80
EKF.A.04NP.A408A	A408A	kuchyňka	6,98	
EKF.A.04NP.A408B	A408B	zasedací místnost	13,51	13,51
EKF.A.04NP.A409	A409	Pracovny pedagogických pr	10,00	10,00
EKF.A.04NP.A410	A410	pracovny pedagoga a věd.	8,23	8,23
EKF.A.04NP.A415	A415	WC	14,15	
EKF.A.04NP.A415A	A415A	kabinka WC	2,62	
EKF.A.04NP.A416	A416	WC	8,53	
EKF.A.04NP.A416A	A416A	kabinka WC	2,37	
EKF.A.04NP.A417	A417	Pracovny pedagogických pr	22,00	22,00
EKF.A.04NP.A417A	A417A	Pracovna vedoucího katedr	18,94	18,94
EKF.A.04NP.A418	A418	Pracovna	20,54	20,54
EKF.A.04NP.A419	A419	Pracovna	20,36	20,36
EKF.A.04NP.A420	A420	Pracovna	20,34	20,34
EKF.A.04NP.A421	A421	Pracovny pedagogických pr	21,00	21,00
EKF.A.04NP.A423	A423	Pracovny pedagogických pr	20,46	20,46
EKF.A.04NP.A423A	A423A	Pracovny pedagogických pr	12,60	12,60
EKF.A.04NP.A424	A424	Výtah	5,28	
Celkem			499,28	
EKF.A.05NP.A501	A501	WC	14,62	
EKF.A.05NP.A501A	A501A	kabinka WC	2,65	
EKF.A.05NP.A502	A502	WC	8,48	
EKF.A.05NP.A502A	A502A	kabinka WC	2,36	
EKF.A.05NP.A503	A503	Pracovny pedagogických pr	13,24	13,24
EKF.A.05NP.A504	A504	Pracovny pedagogických pr	19,00	19,00
EKF.A.05NP.A505	A505	Pracovny pedagogických pr	20,52	20,52
EKF.A.05NP.A506	A506	Pracovny pedagogických pr	20,54	20,54
EKF.A.05NP.A507	A507	Pracovny pedagogických pr	20,66	20,66
EKF.A.05NP.A508	A508	Pracovny pedagogických pr	20,59	20,59
EKF.A.05NP.A509	A509	Pracovna vedoucího katedr	20,58	20,58
EKF.A.05NP.A510	A510	Kancelář administrativních akadem.	20,51	20,51
EKF.A.05NP.A511	A511	kuchyňka	14,77	
EKF.A.05NP.A512	A512	Pracovny pedagogických pr	11,58	11,58
EKF.A.05NP.A513	A513	Pracovny pedagogických pr	12,59	12,59
EKF.A.05NP.A514	A514	Pracovny pedagogických pr	9,30	9,30
EKF.A.05NP.A515	A515	Pracovny pedagogických pr	8,20	8,20
EKF.A.05NP.A516	A516	Pracovny pedagogických pr	18,43	18,43
EKF.A.05NP.A517	A517	Pracovny pedagogických pr	20,42	20,42
EKF.A.05NP.A518	A518	kancelář	7,07	7,07
EKF.A.05NP.A519	A519	sklad	9,41	9,41
EKF.A.05NP.A520	A520	Vnitřní komunikace	112,65	
EKF.A.05NP.A520A	A520A	Vnitřní komunikace	65,35	

EKF.A.05NP.A521	A521	kancelář akademických pracovníků	20,68	20,68
EKF.A.05NP.A522	A522	výtah	5,28	
Celkem			499,48	
EKF.A.06NP.A601	A601	předsíň	5,39	
EKF.A.06NP.A601A	A601A	kancelář akademických pracovníků	17,02	17,02
EKF.A.06NP.A601B	A601B	kancelář administrativ. akadem. útvarů	25,50	25,50
EKF.A.06NP.A601C	A601C	kancelář akademických pracovníků	14,35	14,35
EKF.A.06NP.A602	A602	kancelář akadem. pracovníků	17,36	17,36
EKF.A.06NP.A603	A603	Pracovny pedagogických pr	14,48	14,48
EKF.A.06NP.A604	A604	archiv	23,65	23,65
EKF.A.06NP.A605	A605	Pracovny pedagogických pr	17,40	17,40
EKF.A.06NP.A606	A606	Pracovny pedagogických pr	29,28	29,28
EKF.A.06NP.A607	A607	Pracovny pedagogických pr	23,57	23,57
EKF.A.06NP.A608	A608	Pracovny pedagogických pr	29,00	29,00
EKF.A.06NP.A609	A609	Pracovna vedoucího katedr	26,47	26,47
EKF.A.06NP.A610	A610	Pracovny pedagogických pr	22,80	22,80
EKF.A.06NP.A611	A611	Vnitřní komunikace	17,10	
EKF.A.06NP.A612	A612	Pracovny vědecko-výzkumný	11,94	11,94
EKF.A.06NP.A613	A613	Pracovny vědecko-výzkumný	13,78	13,78
EKF.A.06NP.A614	A614	Pracovny vědecko-výzkumný	9,21	9,21
EKF.A.06NP.A615	A615	Pracovny vědecko-výzkumný	7,86	7,86
EKF.A.06NP.A616	A616	WC	8,59	
EKF.A.06NP.A616A	A616A	kabinka WC	2,40	
EKF.A.06NP.A617	A617	pracovny pedagogu	20,53	20,53
EKF.A.06NP.A618	A618	Vnitřní komunikace	76,11	
EKF.A.06NP.A618A	A618A	Vnitřní komunikace	65,35	
EKF.A.06NP.A619	A619	výtah	5,28	
Celkem			504,42	
EKF.A.07NP.A700	A700	Vnitřní komunikace	18,00	
EKF.A.07NP.A701	A701	WC	9,60	
EKF.A.07NP.A701A	A701A	kabinka WC	4,20	
EKF.A.07NP.A702	A702	Pracovny vědecko-výzkumný	21,22	21,22
EKF.A.07NP.A703	A703	Pracovny vědecko-výzkumný	19,10	19,10
EKF.A.07NP.A704	A704	Pracovny pedagogických pr	16,71	16,71
EKF.A.07NP.A705	A705	pracovny pedagogu a věd.	21,04	21,04
EKF.A.07NP.A706	A706	kuchyňka	5,27	
EKF.A.07NP.A707	A707	Vnitřní komunikace	24,20	
EKF.A.07NP.A708	A708	Pracovny pedagogických pr	18,12	18,12
EKF.A.07NP.A709	A709	Pracovny pedagogických pr	20,07	20,07
EKF.A.07NP.A710	A710	kancelář	30,89	30,89
EKF.A.07NP.A711	A711	chodba	13,07	
EKF.A.07NP.A713	A713	Administrativní prostory	18,51	18,51
EKF.A.07NP.A714	A714	sklad	8,79	8,79
EKF.A.07NP.A715	A715	Pracovny vědecko-výzkumný	17,61	17,61
EKF.A.07NP.A715A	A715A	sklad	9,28	9,28
EKF.A.07NP.A717	A717	Pracovny pedagogických pr	20,14	20,14
EKF.A.07NP.A717A	A717A	Pracovny pedagogických pr	9,55	9,55
EKF.A.07NP.A718	A718	učebna	59,77	59,77
EKF.A.07NP.A718A	A718A	chodba	22,21	
EKF.A.07NP.A719	A719	výtah	5,28	
Celkem			392,63	
Celkem			4 667,99	

EkF pavilon A1

areál/ podlaží/ budova /místnost č.	místnost č.	Označení arch.objektu	Plocha	Plocha započtená do výnosu
EKF.A1.01NP.A1100	A1100	učebna	131,56	131,56
EKF.A1.01NP.A1100B	A1100B	únikové schodiště	14,07	
EKF.A1.01NP.A1101	A1101	Posluchárny od 40 do 80 m	68,17	68,17
EKF.A1.01NP.A1102	A1102	Posluchárny od 40 do 80 m	67,89	67,89
EKF.A1.01NP.A1103	A1103	Posluchárny od 40 do 80 m	69,72	69,72
EKF.A1.01NP.A1104	A1104	Vnitřní komunikace	75,62	
EKF.A1.01NP.A1119	A1119	kancelář	20,11	20,11
EKF.A1.01NP.A1120	A1120	WC ženy	19,84	
EKF.A1.01NP.A1120A	A1120A	kabinka WC ženy	2,43	
EKF.A1.01NP.A1121	A1121	WC muži	8,94	
EKF.A1.01NP.A1122	A1122	komunikace	15,38	
Celkem			493,73	
EKF.A1.01PP.A1001	A1001	PC učebna	71,00	71,00
EKF.A1.01PP.A1002	A1002	PC učebna	68,58	68,58
EKF.A1.01PP.A1003	A1003	PC učebna	66,81	66,81
EKF.A1.01PP.A1004	A1004	PC učebna	87,30	87,30
EKF.A1.01PP.A1018	A1018	Vnitřní komunikace	105,00	
EKF.A1.01PP.A1025	A1025	chodba	112,92	
EKF.A1.01PP.A1027	A1027	úklid	1,14	
EKF.A1.01PP.A1028	A1028	WC + předsíň (muži)	11,27	
EKF.A1.01PP.A1030	A1030	WC + předsíň (ženy)	9,98	
EKF.A1.01PP.A1032	A1032	WC invalidé	2,26	
EKF.A1.01PP.A150	A150	schodiště	1,60	
Celkem			537,86	
EKF.A1.02NP.A1201	A1201	kancelář	34,44	34,44
EKF.A1.02NP.A1202	A1202	Pracovny pedagogických pr	23,38	23,38
EKF.A1.02NP.A1203	A1203	kancelář	15,45	15,45
EKF.A1.02NP.A1203B	A1203B	kancelář	16,04	16,04
EKF.A1.02NP.A1204	A1204	Kancelář	14,68	14,68
EKF.A1.02NP.A1205	A1205	Pracovny pedagogických pr	14,69	14,69
EKF.A1.02NP.A1206	A1206	Pracovny pedagogických pr	32,78	32,78
EKF.A1.02NP.A1209	A1209	chodba	52,65	
EKF.A1.02NP.A1227	A1227	chodba	4,05	
EKF.A1.02NP.A1227A	A1227A	kancelář	15,55	15,55
EKF.A1.02NP.A1227B	A1227B	knihovna	38,12	38,12
EKF.A1.02NP.A1227C	A1227C	knihovna, studovna	121,51	121,51
EKF.A1.02NP.A1227D	A1227D	únikové schodiště	14,07	
EKF.A1.02NP.A1228	A1228	kancelář	9,10	9,10
EKF.A1.02NP.A1231	A1231	kancelář	20,52	20,52
EKF.A1.02NP.A1232	A1232	chodba	6,82	
EKF.A1.02NP.A1232A	A1232A	kancelář	19,44	19,44
EKF.A1.02NP.A1233	A1233	WC	4,29	
EKF.A1.02NP.A1234	A1234	WC	5,21	
EKF.A1.02NP.A1235	A1235	Vnitřní komunikace	3,52	
Celkem			466,31	
EKF.A1.03NP.A1301	A1301	Posluchárny od 40 do 80 m	68,85	68,85
EKF.A1.03NP.A1302	A1302	Posluchárny do 40 míst(do	45,56	45,56

EKF.A1.03NP.A1303	A1303	Posluchárny do 40 míst(do	45,45	45,45
EKF.A1.03NP.A1304	A1304	Posluchárny do 40 míst(do	47,96	47,96
EKF.A1.03NP.A1305	A1305	studovna	122,19	122,19
EKF.A1.03NP.A1307	A1307	Vnitřní komunikace	75,06	
EKF.A1.03NP.A1331	A1331	Pracovny pedagogických pr	20,29	20,29
EKF.A1.03NP.A1333	A1333	umývárna	6,61	
EKF.A1.03NP.A1333A	A1333A	WC	22,94	
EKF.A1.03NP.A1334	A1334	WC	11,37	
Celkem			466,28	
EKF.A1.04NP.A1401	A1401	Posluchárny od 40 do 80 m	69,90	69,90
EKF.A1.04NP.A1402	A1402	Posluchárny do 40 míst(do	45,78	45,78
EKF.A1.04NP.A1403	A1403	Posluchárny do 40 míst(do	45,38	45,38
EKF.A1.04NP.A1404	A1404	Posluchárny do 40 míst(do	47,35	47,35
EKF.A1.04NP.A1405	A1405	Vnitřní komunikace	75,06	
EKF.A1.04NP.A1411	A1411	Pracovny pedagogických pr	20,01	20,01
EKF.A1.04NP.A1450	A1450	umývárna	6,53	
EKF.A1.04NP.A1450A	A1450A	WC	23,17	
EKF.A1.04NP.A1451	A1451	WC	10,83	
Celkem			344,01	
Celkem pavilon A1			2 308,19	

EkF pavilon B

areál/ podlaží/ budova /místnost č.	místnost č.	Označení arch.objektu	Plocha	Plocha započtená do výnosu
EKF.B.01NP.B123	B123	Vnitřní komunikace	48,83	
EKF.B.01NP.B124	B124	laboratoř - modelárna	59,43	59,43
EKF.B.01NP.B124A	B124A	laboratoř - modelárna	29,39	29,39
EKF.B.01NP.B124B	B124B	laboratoř	10,22	10,22
EKF.B.01NP.B125	B125	kancelář	22,62	22,62
EKF.B.01NP.B126	B126	laboratoř	16,08	16,08
EKF.B.01NP.B127	B127	Laboratoře katedry	44,06	44,06
EKF.B.01NP.B128A	B128A	Vnitřní komunikace	19,03	
EKF.B.01NP.B129	B129	formovna	56,38	56,38
EKF.B.01NP.B130	B130	Laboratoř- formovna	45,39	45,39
EKF.B.01NP.B130A	B130A	kancelář	10,96	10,96
EKF.B.01NP.B131	B131	dílna	31,70	31,70
EKF.B.01NP.B132	B132	dílna - strojovna peci	21,88	21,88
EKF.B.01NP.B132A	B132A	dílna	96,86	96,86
EKF.B.01NP.B133	B133	dílna	52,60	52,60
EKF.B.01NP.B134	B134	laboratoř	24,86	24,86
EKF.B.01NP.B134A	B134A	strojovna	3,57	
EKF.B.01NP.B135	B135	laboratoř - učebna	36,00	36,00
EKF.B.01NP.B136	B136	Učebna	54,79	54,79
EKF.B.01NP.B138	B138	dílna	33,93	33,93
EKF.B.01NP.B138A	B138A	sklad	20,81	20,81
EKF.B.01NP.B138B	B138B	sklad	34,12	34,12
EKF.B.01NP.B139	B139	chodba	49,23	
EKF.B.01NP.B139A	B139A	sklad	32,00	32,00
EKF.B.01NP.B141	B141	předsíňka	7,32	7,32
EKF.B.01NP.B141A	B141A	kancelář	14,72	14,72
EKF.B.01NP.B141B	B141B	kancelář	26,88	26,88
EKF.B.01NP.B142	B142	Vnitřní komunikace	11,85	

EKF.B.01NP.B144	B144	předsíň	8,95	8,95
EKF.B.01NP.B144A	B144A	kancelář	27,55	27,55
EKF.B.01NP.B144B	B144B	kancelář	11,26	11,26
EKF.B.01NP.B145	B145	kancelář	20,57	20,57
EKF.B.01NP.B146	B146	laboratoř	20,00	20,00
EKF.B.01NP.B149	B149	WC	8,89	
EKF.B.01NP.B149A	B149A	chodba + sprchy	0,95	
EKF.B.01NP.B149B	B149B	WC	0,95	
EKF.B.01NP.B150	B150	předsíň	8,67	8,67
EKF.B.01NP.B151	B151	zastřešený dvůr	38,69	
EKF.B.01NP.B152	B152	sklad	79,00	79,00
EKF.B.01NP.B153	B153	sklad	4,19	4,19
EKF.B.01NP.B154	B154	Vnitřní komunikace	81,09	
Celkem			1 226,27	
EKF.B.01PP.B024	B024	sklad	26,87	26,87
EKF.B.01PP.B025	B025	sklad	24,63	24,63
EKF.B.01PP.B026	B026	sklad	31,71	31,71
EKF.B.01PP.B027	B027	sklad	30,32	30,32
EKF.B.01PP.B028	B028	sklad	54,15	54,15
EKF.B.01PP.B029	B029	sklad	54,00	54,00
EKF.B.01PP.B030	B030	slévárna	95,14	95,14
EKF.B.01PP.B031	B031	sklad	50,07	50,07
EKF.B.01PP.B033	B033	sklad	19,74	19,74
EKF.B.01PP.B035	B035	Údržbářské dílny	106,52	106,52
EKF.B.01PP.B036A	B036A	Údržbářské dílny	23,48	23,48
EKF.B.01PP.B038	B038	sklad	19,70	19,70
EKF.B.01PP.B039	B039	šatna	14,90	14,90
EKF.B.01PP.B039A	B039A	Údržbářské dílny	48,00	48,00
EKF.B.01PP.B039C	B039C	Pomocné prostory techn.v	2,00	
EKF.B.01PP.B040	B040	Vnitřní komunikace	111,20	
EKF.B.01PP.B041	B041	Vnitřní komunikace	18,30	
EKF.B.01PP.B042	B042	Vnitřní komunikace	19,96	
EKF.B.01PP.B043	B043	Vnitřní komunikace	21,79	
EKF.B.01PP.B044	B044	chodba+ schodiště	183,25	
EKF.B.01PP.B045	B045	sklad	2,50	2,50
Celkem			958,23	
EKF.B.02NP.B246	B246	PC učebna	54,89	54,89
EKF.B.02NP.B253	B253	předsíň	6,08	6,08
EKF.B.02NP.B253A	B253A	Kancelář pedagogů	13,72	13,72
EKF.B.02NP.B253B	B253B	Kancelář pedagogů	22,07	22,07
EKF.B.02NP.B254	B254	kancelář	28,03	28,03
EKF.B.02NP.B255	B255	kuchyňka	5,32	
EKF.B.02NP.B255B	B255B	kancelář	21,27	21,27
EKF.B.02NP.B256	B256	sklad	8,23	8,23
EKF.B.02NP.B257	B257	PC učebna	43,86	43,86
EKF.B.02NP.B258	B258	kancelář	22,16	22,16
EKF.B.02NP.B259	B259	chodba	10,48	
EKF.B.02NP.B259A	B259A	kancelář	12,75	12,75
EKF.B.02NP.B259B	B259B	kancelář	13,46	13,46
EKF.B.02NP.B259C	B259C	kuchyňka	5,20	
EKF.B.02NP.B260	B260	sklad	21,27	21,27
EKF.B.02NP.B261	B261	PC učebna	59,76	59,76
EKF.B.02NP.B262	B262	PC učebna	57,00	57,00

EKF.B.02NP.B263	B263	Pracovny pedagogických pr	27,68	27,68
EKF.B.02NP.B264	B264	Pracovny pedagogických pr	28,64	28,64
EKF.B.02NP.B265	B265	kancelář	19,73	19,73
EKF.B.02NP.B266	B266	Pracovny pedagogických pr	21,17	21,17
EKF.B.02NP.B267	B267	PC učebna	36,00	36,00
EKF.B.02NP.B269	B269	PC učebna	86,76	86,76
EKF.B.02NP.B270	B270	kancelář	19,67	19,67
EKF.B.02NP.B271	B271	chodba	13,40	
EKF.B.02NP.B271A	B271A	kancelář akadem. pracovníků	12,45	12,45
EKF.B.02NP.B271B	B271B	kancelář	14,00	14,00
EKF.B.02NP.B271C	B271C	kancelář akadem. pracovníků	15,50	15,50
EKF.B.02NP.B272	B272	PC učebna	55,27	55,27
EKF.B.02NP.B273	B273	kancelář akadem. pracovníků	18,12	18,12
EKF.B.02NP.B274	B274	WC	0,95	
EKF.B.02NP.B274A	B274A	WC	11,40	
EKF.B.02NP.B274B	B274B	WC	0,95	
EKF.B.02NP.B275	B275	sklad	2,82	2,82
EKF.B.02NP.B276	B276	kancelář	8,47	8,47
EKF.B.02NP.B277	B277	Vnitřní komunikace	94,80	
EKF.B.02NP.B278	B278	chodba u 264	93,62	
EKF.B.02NP.B279	B279	chodba	70,07	
Celkem			1 057,02	
EKF.B.03NP.B333	B333	sklad - úklid	2,82	2,82
EKF.B.03NP.B334	B334	kancelář akadem. pracovníků	8,53	8,53
EKF.B.03NP.B352	B352	PC učebna	120,00	120,00
EKF.B.03NP.B354	B354	úklidová místnost	5,12	
EKF.B.03NP.B355	B355	Vnitřní komunikace	24,72	
EKF.B.03NP.B356	B356	kancelář akadem. pracovníků	23,27	23,27
EKF.B.03NP.B357	B357	posluchárny od 100 míst	124,19	124,19
EKF.B.03NP.B358	B358	kancelář akadem. pracovníků	15,10	15,10
EKF.B.03NP.B358A	B358A	telefonní ústředna	35,54	35,54
EKF.B.03NP.B359	B359	učebna odborná	36,54	36,54
EKF.B.03NP.B359A	B359A	sklad	8,90	8,90
EKF.B.03NP.B359B	B359B	sklad	2,59	2,59
EKF.B.03NP.B360	B360	učebna	62,76	62,76
EKF.B.03NP.B361	B361	Pracovny pedagogických pr	27,75	27,75
EKF.B.03NP.B362	B362	Vnitřní komunikace	134,17	
EKF.B.03NP.B363	B363	Vnitřní komunikace	52,68	
EKF.B.03NP.B363A	B363A	chodba	58,00	
EKF.B.03NP.B364	B364	posluchárny od 42 míst	57,37	57,37
EKF.B.03NP.B365	B365	kancelář akademických pracovníků	18,92	18,92
EKF.B.03NP.B366	B366	Kancelář	25,12	25,12
EKF.B.03NP.B368	B368	chodba	8,00	
EKF.B.03NP.B368A	B368A	kancelář	14,26	14,26
EKF.B.03NP.B368B	B368B	Pracovny vědecko-výzkumný	13,75	13,75
EKF.B.03NP.B369	B369	Vnitřní komunikace	8,33	
EKF.B.03NP.B369A	B369A	kancelář	13,42	13,42
EKF.B.03NP.B369B	B369B	kancelář	14,31	14,31
EKF.B.03NP.B370	B370	Vnitřní komunikace	4,13	
EKF.B.03NP.B370A	B370A	Pracovny pedagogických pr	18,62	18,62
EKF.B.03NP.B370B	B370B	Pracovny pedagogických pr	14,32	14,32
EKF.B.03NP.B371	B371	Pracovny pedagogických pr	19,34	19,34
EKF.B.03NP.B372	B372	Pracovny administrativních	31,16	31,16
EKF.B.03NP.B373	B373	Pracovna vedoucího katedry	32,17	32,17

EKF.B.03NP.B374	B374	Posluchárny do 40 míst(do	55,12	55,12
EKF.B.03NP.B376	B376	WC	0,95	
EKF.B.03NP.B376A	B376A	WC	11,40	
EKF.B.03NP.B376B	B376B	předsíň WC	2,81	
EKF.B.03NP.B376C	B376C	předsíň	1,46	
Celkem			1 107,64	
EKF.B.04NP.B436	B436	Posluchárny do 40 míst(do	55,42	55,42
EKF.B.04NP.B437	B437	chodba - vchod na střeche	18,47	
EKF.B.04NP.B439	B439	chodba	8,46	
EKF.B.04NP.B439A	B439A	Pracovny pedagogických pr	17,88	17,88
EKF.B.04NP.B439B	B439B	Pracovny pedagogických pr	14,27	14,27
EKF.B.04NP.B439C	B439C	Pracovny pedagogických pr	14,41	14,41
EKF.B.04NP.B440	B440	Pracovny pedagogických pr	17,69	17,69
EKF.B.04NP.B441	B441	Vnitřní komunikace	7,08	
EKF.B.04NP.B441A	B441A	Pracovny pedagogických pr	16,25	16,25
EKF.B.04NP.B441B	B441B	Pracovny pedagogických pr	11,02	11,02
EKF.B.04NP.B441C	B441C	Pracovny pedagogických pr	19,03	19,03
EKF.B.04NP.B442	B442	Pracovny pedagogických pr	17,08	17,08
EKF.B.04NP.B443	B443	Vnitřní komunikace	6,29	
EKF.B.04NP.B443A	B443A	Pracovny pedagogických pr	10,02	10,02
EKF.B.04NP.B443B	B443B	Pracovny pedagogických pr	16,00	16,00
EKF.B.04NP.B444	B444	Pracovna vedouciho katedr	18,18	18,18
EKF.B.04NP.B445	B445	Pracovna vedouciho katedr	18,01	18,01
EKF.B.04NP.B446	B446	pracovna	24,69	24,69
EKF.B.04NP.B446A	B446A	kancelář	20,49	20,49
EKF.B.04NP.B447	B447	Vnitřní komunikace	11,59	
EKF.B.04NP.B447A	B447A	Pracovny pedagogických pr	4,32	4,32
EKF.B.04NP.B447B	B447B	sklad	1,60	1,60
EKF.B.04NP.B449	B449	WC	0,99	
EKF.B.04NP.B449A	B449A	WC	11,32	
EKF.B.04NP.B449B	B449B	předsíň WC	2,33	
EKF.B.04NP.B449C	B449C	předsíň WC	3,26	
EKF.B.04NP.B450	B450	Vnitřní komunikace	43,58	
EKF.B.04NP.B450A	B450A	Vnitřní komunikace	49,50	
Celkem			459,23	
Celkem pavilon B			4 808,39	

EkF pavilon C

areál/ podlaží/ budova /místnost č.	místnost č.	Označení arch.objektu	Plocha	Plocha započtená do výnosu
EKF.C.01NP.C137	C137	WC	7,63	
EKF.C.01NP.C137A	C137A	WC	8,00	
EKF.C.01NP.C155	C155	Kancelář	17,43	17,43
EKF.C.01NP.C156	C156	kancelář	19,37	19,37
EKF.C.01NP.C157	C157	šatna	29,33	29,33
EKF.C.01NP.C158	C158	Vnitřní komunikace	35,22	
EKF.C.01NP.C159	C159	Pracovny vědecko-výzkumný	37,20	37,20
EKF.C.01NP.C160	C160	Pracovny vědecko-výzkumný	19,07	19,07
EKF.C.01NP.C161	C161	Pracovna	20,32	20,32
EKF.C.01NP.C162	C162	šatna	23,72	23,72
EKF.C.01NP.C163	C163	Vnitřní komunikace	48,30	
Celkem			265,59	

EKF.C.01PP.C032	C032	chodba	22,49	
EKF.C.01PP.C040	C040	šatna	15,03	15,03
EKF.C.01PP.C043	C043	Vnitřní komunikace	7,94	
EKF.C.01PP.C043A	C043A	sklad (kotelna bývalá)	35,48	35,48
EKF.C.01PP.C043B	C043B	sklad	54,21	54,21
EKF.C.01PP.C044	C044	sklad kotelna - bývalá	15,65	15,65
EKF.C.01PP.C045	C045	Archív a příruční sklady	18,15	18,15
EKF.C.01PP.C046	C046	schodiště	4,90	
EKF.C.01PP.C054	C054	garáž - sklad	13,61	13,61
EKF.C.01PP.C055	C055	garáž - sklad	15,30	15,30
EKF.C.01PP.C056	C056	garáž	15,30	15,30
Celkem			218,06	
EKF.C.02NP.C250	C250	WC	8,00	
EKF.C.02NP.C251	C251	WC	7,63	
EKF.C.02NP.C252	C252	kancelář	17,03	17,03
EKF.C.02NP.C253	C253	kancelář	18,49	18,49
EKF.C.02NP.C254	C254	kancelář	21,83	21,83
EKF.C.02NP.C255	C255	chodba	3,09	
EKF.C.02NP.C255A	C255A	učebna	25,14	25,14
EKF.C.02NP.C255B	C255B	sklad	9,37	9,37
EKF.C.02NP.C255D	C255D	šatna + wc	9,16	
EKF.C.02NP.C256	C256	kancelář	19,35	19,35
EKF.C.02NP.C256A	C256A	trezorová místnost	8,22	8,22
EKF.C.02NP.C257	C257	kancelář	20,17	20,17
EKF.C.02NP.C258	C258	kancelář	21,34	21,34
EKF.C.02NP.C259	C259	kancelář	21,17	21,17
EKF.C.02NP.C260	C260	kancelář	21,08	21,08
EKF.C.02NP.C261	C261	předsín (kuchyňka)	8,68	
EKF.C.02NP.C262	C262	Vnitřní komunikace	37,57	
EKF.C.02NP.C263	C263	WC	7,63	
EKF.C.02NP.C264	C264	chodba	9,00	
EKF.C.02NP.C265	C265	schodiště	19,22	
Celkem			313,17	
EKF.C.03NP.C342	C342	kancelář	15,10	15,10
EKF.C.03NP.C343	C343	Posluchárny od 214 míst	183,27	183,27
EKF.C.03NP.C344	C344	archív	18,56	18,56
EKF.C.03NP.C345	C345	sklad	16,72	16,72
EKF.C.03NP.C346	C346	Kancelář	18,59	18,59
EKF.C.03NP.C347	C347	Pracovny pedagogických pr	20,60	20,60
EKF.C.03NP.C349	C349	WC	8,00	
EKF.C.03NP.C349A	C349A	WC	7,63	
EKF.C.03NP.C350	C350	kancelář - aisec	34,46	34,46
EKF.C.03NP.C351	C351	Vnitřní komunikace	19,39	
EKF.C.03NP.C352	C352	Vnitřní komunikace	25,06	
Celkem			367,38	
EKF.C.04NP.C431A	C431A	sklad	3,96	3,96
EKF.C.04NP.C432	C432	Pracovny pedagogických pr	22,72	22,72
EKF.C.04NP.C433	C433	Vnitřní komunikace	15,26	
EKF.C.04NP.C435	C435	Sprehy	5,74	
EKF.C.04NP.C435A	C435A	sprehy	4,28	
Celkem			51,96	
Celkem pavilon C			1 216,16	

EkF pavilon D

areál/ podlaží/ budova /místnost č.	místnost č.	Označení arch.objektu	Plocha	Plocha započtená do výnosu
EKF.D.01NP.D164	D164	WC	1,50	
EKF.D.01NP.D165	D165	Sklad	14,00	14,00
EKF.D.01NP.D165A	D165A	kancelář	22,43	22,43
EKF.D.01NP.D166	D166	kancelář	29,89	29,89
EKF.D.01NP.D167	D167	sklad	11,85	11,85
EKF.D.01NP.D167A	D167A	PC učebna	19,72	19,72
EKF.D.01NP.D169	D169	Vnitřní komunikace	26,48	
EKF.D.01NP.D170	D170	Vnitřní komunikace	16,50	
Celkem			142,37	
EKF.D.01PP.D046	D046	chodba	12,31	
EKF.D.01PP.D047	D047	dílny	4,33	4,33
EKF.D.01PP.D047A	D047A	chodba	33,37	
EKF.D.01PP.D048	D048	sklad	4,70	4,70
EKF.D.01PP.D049	D049	WC	1,74	
EKF.D.01PP.D050	D050	dílna	39,10	39,10
EKF.D.01PP.D051	D051	šatna	16,30	16,30
EKF.D.01PP.D052	D052	sklad	6,75	6,75
EKF.D.01PP.D053	D053	sklad	4,32	4,32
EKF.D.01PP.D054	D054	Vnitřní komunikace	10,30	
EKF.D.01PP.D48A	D48A	chodba	2,86	
Celkem			136,08	
EKF.D.02NP.D235	D235	počítačový sál	41,24	41,24
EKF.D.02NP.D236	D236	kancelář	7,40	7,40
EKF.D.02NP.D237	D237	kancelář	12,17	12,17
EKF.D.02NP.D237A	D237A	kancelář	18,01	18,01
EKF.D.02NP.D238	D238	WC	1,50	
EKF.D.02NP.D239	D239	kancelář	32,84	32,84
EKF.D.02NP.D240	D240	chodba k poč. sálu	16,50	
EKF.D.02NP.D241	D241	Vnitřní komunikace	11,70	
Celkem			141,36	
EKF.D.03NP.D335	D335	kancelář akadem. pracovníků	25,83	25,83
EKF.D.03NP.D336	D336	kancelář akadem. pracovníků	25,73	25,73
EKF.D.03NP.D338	D338	chodba	2,83	
EKF.D.03NP.D339	D339	Pracovny pracovníků akadem. útvarů	15,95	15,95
EKF.D.03NP.D340	D340	kancelář	20,73	20,73
EKF.D.03NP.D340A	D340A	Pracovny pedagogických pr	23,30	23,30
EKF.D.03NP.D341	D341	WC	1,50	
EKF.D.03NP.D342	D342	Vnitřní komunikace	11,32	
EKF.D.03NP.D343	D343	sklad	3,30	3,30
EKF.D.03NP.D344	D344	Vnitřní komunikace	16,50	
EKF.D.03NP.D345	D345	šachta	1,60	1,60
Celkem			148,59	
EKF.D.04NP.D424	D424	kancelář administr. akadem. útvarů	26,08	26,08
EKF.D.04NP.D425	D425	Pracovna vedoucího katedr	25,56	25,56
EKF.D.04NP.D426	D426	Kancelář akadem. pracovníků	22,23	22,23
EKF.D.04NP.D427	D427	Pracovny pedagogických pr	21,62	21,62

EKF.D.04NP.D428	D428	Vnitřní komunikace	16,50	
EKF.D.04NP.D429	D429	Pracovny pedagogických pr	15,70	15,70
EKF.D.04NP.D431	D431	Vnitřní komunikace	11,57	
EKF.D.04NP.D432	D432	WC	1,50	
Celkem			140,76	
EKF.D.05NP.D518	D518	kancelář akadem. pracovníků	27,80	27,80
EKF.D.05NP.D518A	D518A	kancelář akadem. pracovníků	24,85	24,85
EKF.D.05NP.D519	D519	Pracovny pedagogických pr	24,00	24,00
EKF.D.05NP.D520	D520	Pracovny pedagogických pr	11,46	11,46
EKF.D.05NP.D521	D521	Pracovny pedagogických pr	10,72	10,72
EKF.D.05NP.D522	D522	Pracovny pedagogických pr	15,37	15,37
EKF.D.05NP.D523	D523	Vnitřní komunikace	15,34	
EKF.D.05NP.D524	D524	Vnitřní komunikace - schody	16,50	
EKF.D.05NP.D526	D526	WC	1,50	
Celkem			147,54	
celkem pavilon D			856,70	

Celkem všechny pavilony			13 857,43	8 980,41
--------------------------------	--	--	------------------	-----------------

Za účelem odvození obvyklého nájemného za pronájem posuzovaných nemovitých věcí provedl znalec šetření v realitní inzerci. Bylo zjištěno, že k datu směrodatného ocenění jsou v nejbližším okolí nabízeny k pronájmu kancelářské prostory, které nejlépe odpovídají způsobu využití oceňované budovy, a to ve výši nájemného od 2.800,- Kč/m²/rok do 3.800,- Kč/m²/rok. S ohledem samotnou obec, ve které se oceňovaná stavba nachází a na její umístění v obci je uvažováno s obvyklým nájemným ve výši 3.000,- Kč/m²/rok.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímáných ploch:			
Kancelářské plochy:		m ²	8 980,41
b) Výnosy z pronajímáných ploch (VC):			
Kancelářské plochy			
kanceláře	3 000,00 Kč * 8 980,41 m ²	Kč/rok	26 941 230,-
Dosahované procento pronajmutí	PP	%	80,00
Výnosy po korekci	$VC_k = VC * PP / 100$	Kč/rok	21 552 984,-
c) Jednorázové náklady na dosažení příjmů:			
Provize za pronájem		Kč	0,-
Uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	0,-
Jednorázové náklady celkem	N_J	Kč	0,-
d) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	449 644 770,33
Časová cena	C	Kč	112 411 192,58
Náklady na provoz	RC * 0,50 %	Kč/rok	2 248 223,85
Náklady na údržbu	RC * 0,50 %	Kč/rok	2 248 223,85
Pojištění		Kč/rok	1 034 182,97
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	T	roků	30
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C * i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	2 362 800,01

Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	7 893 430,68
Čisté výnosy	$V = VC_k - N_R$	Kč/rok	13 659 553,32
e) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0700
Výnosová hodnota	$V/i - N_J$	Kč	195 136 480,-

4) Ocenění porovnávací metodou

Ocenění provozních budov s příslušenstvím, je provedeno pomocí porovnávací metody za použití inzerovaných prodejů obdobných staveb. Vzhledem k tomu, že prodej staveb pro školství se realizuje v minimální míře a zároveň je v nemalé míře způsob užívání budov jako kanceláře, jsou použity nabídky prodejů kancelářských prostorů. Jednotlivé srovnávací objekty jsou adjustovány pomocí koeficientů K_x na oceňované objekty. Kritérium vyjádřené jednotlivými koeficienty je zřejmé z názvů koeficientů. Výše použitých koeficientů u jednotlivých srovnávacích objektů pak vyjadřuje míru shody s oceňovaným objektem. U nemovitých věcí, u nichž bylo v nabídce uvedeno, že cena zahrnuje provizi realitní kanceláře, je uvažována srážka ve výši 5,00 %. Obvyklá provize realitních kanceláří se pohybuje v rozpětí 4,00 až 7,00 %, srážka je uplatněna ve středu hodnotového intervalu.

Srovnatelné nemovité věci

1. Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 2150 m², Ostrava, okres Ostrava-město



Celková cena: 62 200 000 Kč

Adresa: Ostrava, okres Ostrava-město

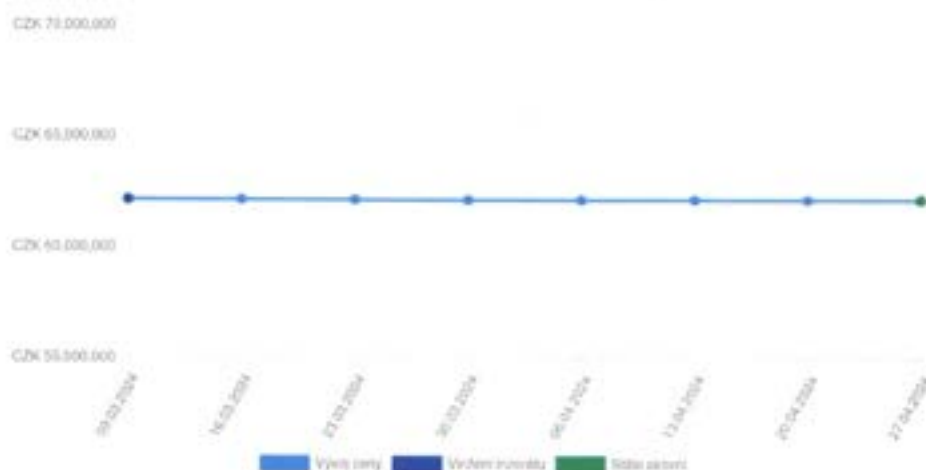
CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI (DLE DAT UVEDENÝCH V INZERCÍ)

Lokalita	Ostrava, okres Ostrava-město	Cena	62 200 000 Kč
Poznámka k ceně	Spolupráce s Hanáckou realitní kanceláří spol. s.r.o. včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Užitná plocha	2150 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	4		

SLOVNÍ POPIS

Nabízíme Vám jedinečnou šanci stát se vlastníkem komerční budovy na atraktivní adrese Vítkovická v Ostravě. Tato exkluzivní investiční příležitost spojuje stabilní příjmy s výhodnou polohou v blízkosti katastrálního úřadu pro Ostravu a Nové Karoliny. V přízemí o rozloze cca 1.400 m² naleznete 7 atraktivních obchodních prostor, již pronajatých solventním a dlouhodobým nájemníkům. Tato část budovy přináší stabilní a lukrativní výnos. Tři podlaží kanceláří o rozloze přibližně 750 m² jsou rozdělena na 42 jednotek, některé z nich jsou pronajímány samostatně, některé spojeny do větších celků. Na každém kancelářském patře je dostatečně dimenzované sociální zázemí pro nájemníky i jejich klienty. Na střeše budovy se nachází fotovoltaická elektrárna, která generuje majiteli zajímavý výnos. Tato energeticky efektivní investice přispívá k udržitelnosti a snižuje provozní náklady budovy. Budova je v perfektním technickém stavu, průběžně udržovaná a kontrolována. Nabízí vlastní výtah a 20 parkovacích míst přímo u budovy. Výhodná poloha v blízkosti katastrálního úřadu a Nové Karoliny znamená vynikající dostupnost a vysoký potenciál pro další rozvoj. Toto okolí láká jak nájemníky, tak investory. Nezmeškejte tuto jedinečnou příležitost investovat do stabilního a perspektivního komerčního objektu. Pro více informací a prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Tato investice může být klíčem k dlouhodobému finančnímu úspěchu.

VÝVOJ CENY NEMOVITOSTI (OD ZAČÁTKU DO KONCE OBDOBÍ NABÍZENÍ V REALITNÍ INZERCÍ)



MAPOVÉ ZOBRAZENÍ



FOTODOKUMENTACE



2. Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1239 m², náměstí Jurije Gagarina, Ostrava, okres Ostrava-město



Celková cena: 35 000 000 Kč

Adresa: náměstí Jurije Gagarina,
Ostrava, okres Ostrava-město

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI (DLE DAT UVEDENÝCH V INZERCII)

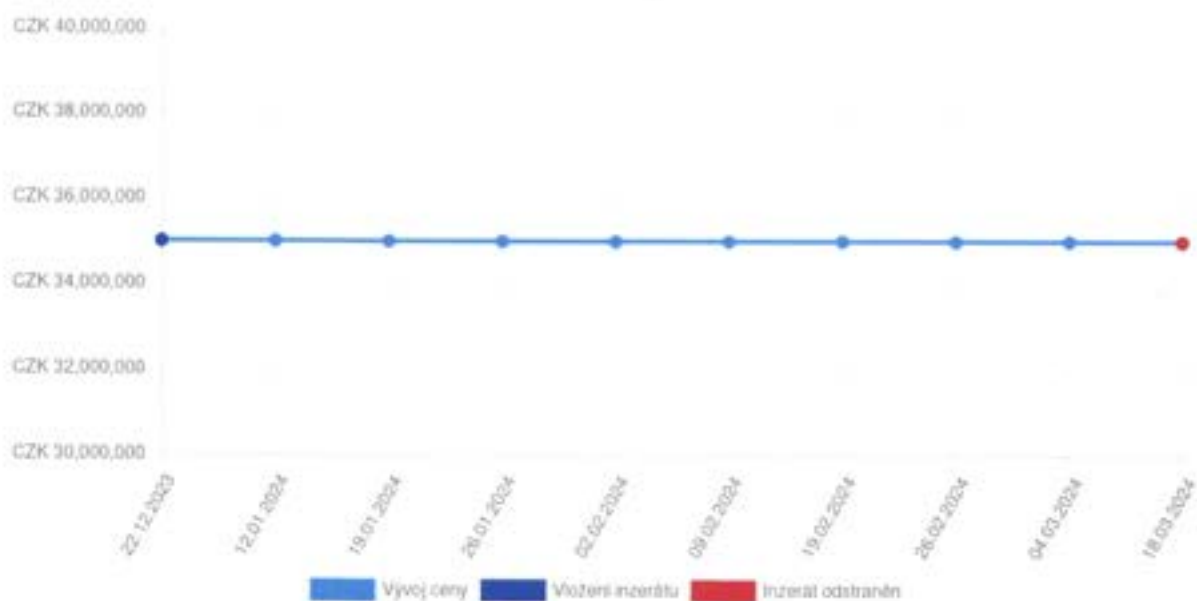
Lokalita	náměstí Jurije Gagarina, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena	35 000 000 Kč
Poznámka k ceně	vyvolávací cena	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Garáž	Ano	Užitná plocha	1239 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	5
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

SLOVNÍ POPIS

Areál je ve vlastnictví České republiky, s nímž má Česká pošta, s.p., právo hospodařit, v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů. Pozemek parc. č. 1259 o výměře 554 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavební objekt č.p. 235, objekt občanské vybavenosti, k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava,

LV č. 699, KÚ pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava. Ochrana nemovitosti – chráněná ložisková území; Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 21. 8. 2003 – s právem vybudování kanalizační přípojky je spojeno právo přístupu a vjezdu na pozemek parc. č. 1270 za účelem údržby a oprav; V katastru nemovitostí nejsou evidována žádná jiná omezení vlastnického práva, ale na nemovitých věcech může být umístěno vedení a/nebo zařízení veřejné technické infrastruktury, k nimž existují oprávnění, jakož i omezení užívání nemovitých věcí vzniklá podle předchozích právních úprav, která se nezapisovala do pozemkových knih, evidence nemovitostí ani do katastru nemovitostí. Nemovitost je prodávána formou E-aukce na webovém portálu. Bližší informace o nemovitosti, způsobu prodeje, termínech prohlídek nemovitosti a podmínkách účasti v E-aukci jsou k dispozici na stránkách České pošty, s. p. v sekci Prodej a pronájem nemovitostí, případně je zašleme na vyžádání.

VÝVOJ CENY NEMOVITOSTI (OD ZAČÁTKU DO KONCE OBDOBÍ NABÍZENÍ V REALITNÍ INZERCÍ)



MAPOVÉ ZOBRAZENÍ



FOTODOKUMENTACE



3. Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1386 m², 28. října, Ostrava, okres Ostrava-město



Celková cena: 29 900 000 Kč

Adresa: 28. října, Ostrava, okres Ostrava-město

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI (DLE DAT UVEDENÝCH V INZERCII)

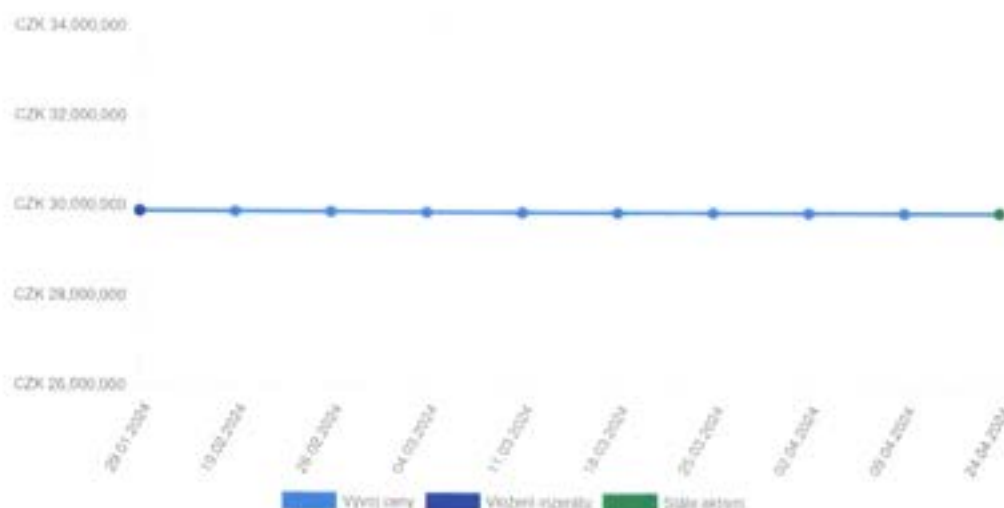
Lokalita	28. října, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena	29 900 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	1386 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	5

SLOVNÍ POPIS

Nabízíme k prodeji komerční objekt typu Administrativní budova s výjimečným potenciálem. Tato nemovitost se nachází na velice frekventované ulici 28. října v části obce Mariánské Hory, v obci Ostrava. Tento cihlový objekt má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží, disponuje užitnou plochou 1 386 m² a v zadní části domu je dvůr, jehož součástí jsou tři garáže a dvě parkovací místa. Dvůr je oplocen. V 1.NP, se nachází dva obchodní prostory se samostatnými vchody, výlohami na hlavní ulici, sociálním zázemím a zásobovací rampou, která je přístupná ze zadního dvora. Při vstupu hlavním vchodem projdeme recepcí k výtahu a zadnímu vchodu do budovy. Prostorným betonovým schodištěm se dostaneme do vyšších

patro. Ve 2.NP, se nachází tři samostatné kanceláře, které disponují sociálním zázemím, kuchyňkou a balkonem. Ve 3.NP, se nachází rovněž tři samostatné kanceláře, které disponují sociálním zázemím, kuchyňkou a balkonem. Ve 4.NP, se nachází opět tři samostatné kanceláře, které disponují sociálním zázemím, kuchyňkou a balkonem. V nejvyšším patře se nachází půda a do tohoto podlaží jede také výtah. Půdní prostory si můžete zrekonstruovat dle vlastních požadavků. Podlaha půdy je zateplená. Stav této administrativní budovy je velmi dobrý, což zaručuje minimální náklady na rekonstrukci a maximální spokojenost nájemců. K vytápění objektu slouží plynové kondenzační kotle, které vytápí vždy samostatné patro. Všechny radiátory jsou osazeny elektronickým měřičem pro rozúčtování nákladů. Některé kanceláře jsou opatřeny klimatizací. Každé patro má svůj rozvod datových zásuvek a vlastní měření spotřeby elektrické energie. Plastová okna jsou nová šestikomorová s trojsklem. Kanceláře jsou střeženy pomocí EZS, s napojením na PCO. V současné době jsou všechny kanceláře a obchodní prostory pronajaté. Důležitým faktorem pro investory je také výhodná poloha této nemovitosti. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost, jako jsou školy, obchody a restaurace, a také snadná dostupnost veřejnou dopravou. V případě zájmu o prohlídku této atraktivní investiční příležitosti nás neváhejte kontaktovat. Těšíme se na Vaši zprávu či telefonát!

VÝVOJ CENY NEMOVITOSTI (OD ZAČÁTKU DO KONCE OBDOBÍ NABÍZENÍ V REALITNÍ INZERCÍ)



MAPOVÉ ZOBRAZENÍ



FOTODOKUMENTACE



Seznam porovnávaných objektů:

Prodej, Nebytový prostor / kancelář 2150 m², Ostrava	
Výchozí cena (VC):	62 200 000,- Kč
Množství (M):	2 150,00 m ²
K _{mista} :	1,00
K _{časový} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,00
K _{provize RK} :	0,95
K _{velikosti} :	0,90
K _{úvaha znalce} :	1,00
K _{objektivizace} :	0,90
Jednotková cena (JC):	22 261,81 Kč
Váha (V):	1,0
Prodej, Nebytový prostor / kancelář 1239 m², náměstí Jurije Gagarina, Ostrava	
Výchozí cena (VC):	35 000 000,- Kč
Množství (M):	1 239,00 m ²
K _{mista} :	1,00
K _{časový} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,00
K _{provize RK} :	1,00
K _{velikosti} :	0,85
K _{úvaha znalce} :	1,00
K _{objektivizace} :	0,95
Jednotková cena (JC):	22 810,73 Kč
Váha (V):	1,0
Prodej, Nebytový prostor / kancelář 1386 m², 28. října, Ostrava	
Výchozí cena (VC):	29 900 000,- Kč
Množství (M):	1 386,00 m ²
K _{mista} :	1,00
K _{časový} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,00
K _{provize RK} :	1,00

K _{velikosti} :	0,85
K _{váha znalce} :	1,00
K _{objektivizace} :	0,90
Jednotková cena (JC):	16 503,25 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) * (K_{mista} * K_{casovy} * K_{vybaveni} * K_{ptisluzenstvi} * K_{provize RK} * K_{velikosti} * K_{vaha znalce} * K_{objektivizace})$

Minimální jednotková cena za m ² :	16 503,25 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² (Σ (JC * V) / Σ V):	20 525,26 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	22 810,73 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		20 525,- Kč
Jednotkové množství:	*	8 980,41 m ²
Porovnávací hodnota:	=	184 322 915,25 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 184 322 920,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Při zpracování posudku znalec vycházel z údajů uvedených ve výčtu podkladů. Informace sdělené zástupcem objednatele posudku byly v souladu se zjištěními znalce při prostudování podkladů a při místních šetřeních a byly proto zohledněny v analýze.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Znalcem byla provedena kontrola postupu a nebyly zjištěny vady, použité podklady posudku jsou pravdivé. Závady snižující přesnost závěrů posudku nebyly shledány.

6. ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Provést aktualizaci znaleckého posudku na ocenění budovy EFK na ulici Sokolská.

6.2 ODPOVĚĎ

Ocenění provozních budov EFK na ulici Sokolská s příslušenstvím bylo provedeno nákladovým způsobem - věcnou hodnotou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., a dále výnosovým způsobem a porovnávacím způsobem – porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc podle inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí.

Závěrečný odborný odhad tržní hodnoty je proveden ve výši hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem.

Věcná hodnota objektů podle vyhlášky	112 411 190,- Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	10 355 900,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	122 767 090,- Kč
Výnosová hodnota	195 136 480,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	184 322 920,- Kč

**Tržní hodnota podle odborného odhadu
znalce činí 184 300 000,- Kč**

Cena slovy: jednoosmdesátčtyřimilionytřistatisíc Kč

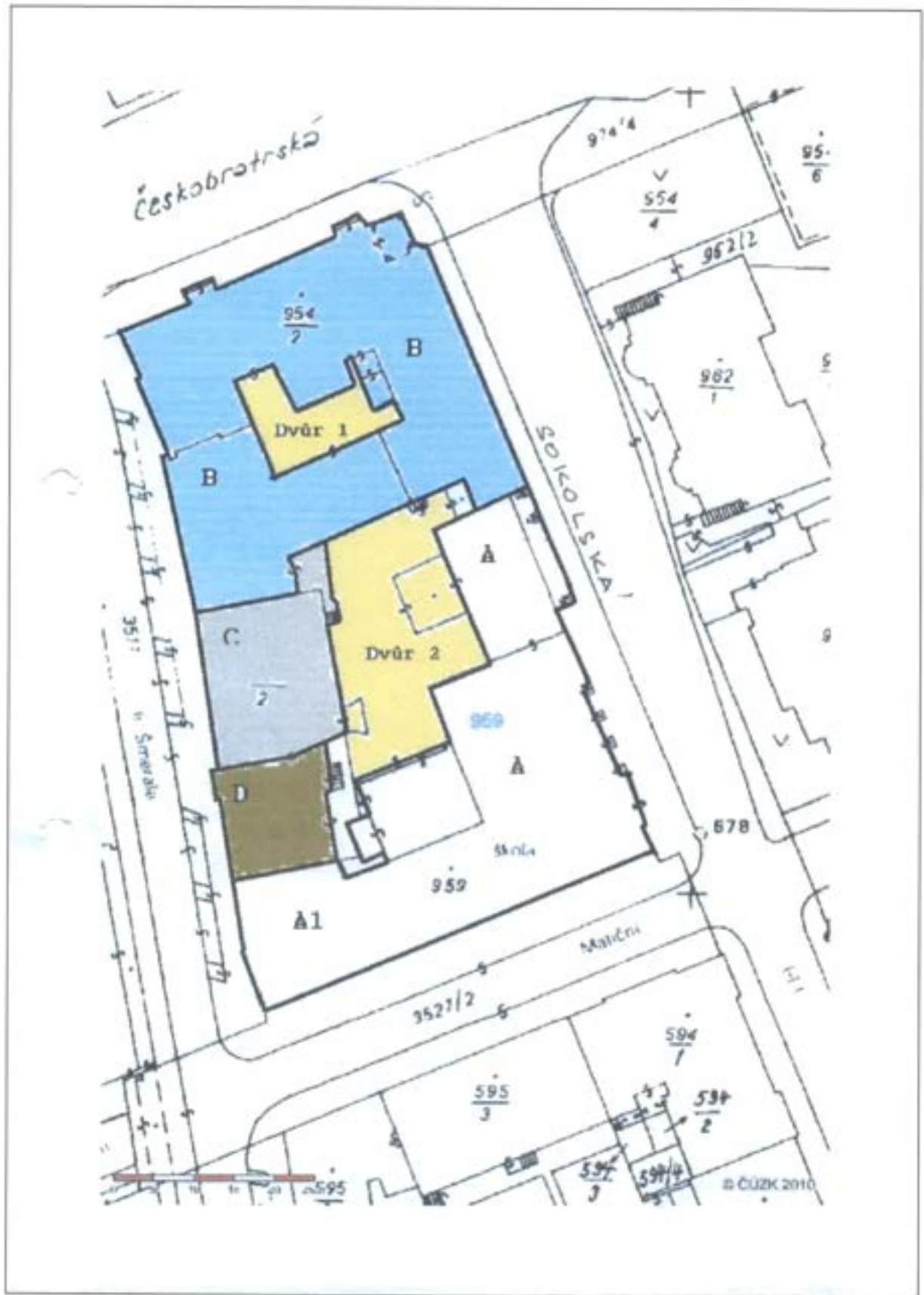
V Havířově, 26.4.2024



Ing. Martin Kaděra
Na Vyhlídce 1447/4
736 01 Havířov-Město
tel.: 777 600 102
e-mail: martin.kadera@seznam.cz

Seznam příloh

Schematický půdorys jednotlivých staveb	... 1 list
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.4.2024, LV 375	... 6 listů
Kopie katastrální mapy ze dne 15.4.2024	... 1 list
Letecký snímek ze dne 15.4.2024	... 1 list
Část plánu obce s vyznačením polohy nemovitostí	... 1 list
Kopie části cenové mapy stavebních pozemků	... 1 list





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2024 11:56:30

020806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
 713520 Moravská Ostrava List vlastnictví: 375
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastnické právo	Jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 17. listopadu 2172/15, Poruba, 70800 Ostrava		61989100	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
954/2	1523	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 1393, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 954/2				
956/2	326	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 2207, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 956/2				
957	227	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 782, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 957				
959	2198	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 2416, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 959				
964/3	1088	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 3120, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 964/3				
966/2	104	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území
966/3	926	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území
966/5	69	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
966/6	418	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze

Oprávnění pro
 Parcela: 964/3
 Povinnost k
 Parcela: 966/1

Listina Smlouva o věcném břemeni VJ 3111/1995.

POLVZ:148/1996

Z-1600148/1996-807

Pofadl k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno jízdy

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807,
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.04.2024 11:56:30

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 713520 Moravská Ostrava List vlastnictví: 375

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro
Parcela: 964/3
Povinnost k
Parcela: 966/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3111/1995.

POLVE:148/1996

Z-1600148/1996-807

Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

- umístit, užívat a provozovat vodovodní přípojku
 - vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, provozem, opravami, údržbou, rekonstrukcí a odstraňováním vodovodní přípojky
- dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro
Parcela: 966/3
Povinnost k
Parcela: 3528

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2008.

V-721/2008-807

Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- odebrání dodávky el.energie do domu č.p. 2728 z technolog. zařízení umístěného v domě č.p. 3120

Oprávnění pro
Parcela: 964/2
Povinnost k
Parcela: 964/3

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3111/1995.

POLVE:148/1996

Z-1600148/1996-807

Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

- umístění a provozování podzemního komunikačního vedení
 - vstup a vjezd v souvislosti s provozováním, opravami, údržbou, změnami nebo odstraňováním tohoto zařízení
- dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro
ČEZ ICT Services, a. s., Duhová 1531/3, Michle, 14000
Praha 4, IČO: 26470411
Povinnost k
Parcela: 966/3, Parcela: 966/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.06.2008.

V-7828/2008-807

Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v členění obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastrů nemovitostí ČR
katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.04.2024 11:56:30

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
st.území: 713520 Moravská Ostrava List vlastnictví: 375
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy VN dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 3836-120a/2012
Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: 966/3
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.01.2013. V-141/2013-807
Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno (podle listiny)
umístění a provozování stavby "Cyklostezky - úsek komunikace v bermě, lávka na Kamenec, lávka ke hradu" s právem provádění její údržby, oprav, rekonstrukce, případně odstranění a s tím související vstup a vjezd dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 4466-50d/2013
Oprávnění pro
Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, IČO: 00845451
Povinnost k
Parcela: 966/3
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2013. V-14502/2013-807
Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno (podle listiny)
umístění a provozování stavby "Visuté galerie a navýšení nábřeží zdi na Kavličkově nábřeží" s prováděním údržby, oprav a rekonstrukce, případně odstranění a s tím související vstup a vjezd dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 3957-149a/2012
Oprávnění pro
Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, IČO: 00845451
Povinnost k
Parcela: 966/3
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2013. V-14504/2013-807
Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno vedení
a provozování podzemního kabelu veřejného osvětlení a provádění údržby, oprav a rekonstrukce, případně odstranění a s tím související vstup a vjezd dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 3957-149b/2012
Oprávnění pro
Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, IČO: 00845451

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.04.2024 11:56:30

Okres: C20806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 713520 Moravská Ostrava List vlastnictví: 375
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

výkonnosti dle čl. III. smlouvy
v rozsahu GP č. 4703-134/2014

Oprávnění pro

Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, IČO: 00845451

Povinnost k

Parcela: 959

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 2450/20114/OI ze dne 10.10.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2015 14:26:18. Zápis proveden dne
05.02.2015.

V-715/2015-807

Požadí k 14.01.2015 14:26

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, vedení, provozování a údržby kanalizace dle čl. III. smlouvy
v rozsahu GP č. 5738-88/2017

Oprávnění pro

Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, IČO: 00845451

Povinnost k

Parcela: 966/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 2576/2019/OI ze dne 21.08.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2019 12:15:33. Zápis proveden dne
31.10.2019.

V-15960/2019-807

Požadí k 09.10.2019 12:15

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, umístění, provozování, udržování a modernizace podzemního vedení světelného
signalizačního zařízení a příslušenství s právem vstupovat a vjíždět dle čl. III.
smlouvy

v rozsahu GP č. 6092-104/2019

Oprávnění pro

Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, IČO: 00845451

Povinnost k

Parcela: 959

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 1365/2020/OI ze dne 25.05.2020.
Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2020 09:00:00. Zápis proveden dne
08.07.2020.

V-8212/2020-807

Požadí k 12.06.2020 09:00

o Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 956/2, Parcela: 957, Parcela: 966/3







7. KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

K vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Odměna byla sjednána smluvně.

9. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Ve smyslu § 127a Občanského soudního řádu tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

10. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné, Stavby průmyslové.

Posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků pod č. **015854/2024**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. **29/24** podle připojené likvidace.

V Havířově, 26.4.2024



Ing. Martin Kadera
Na Vyhlídce 1447/4
736 01 Havířov-Město
tel.: 777 600 102
e-mail: martin.kadera@seznam.cz