

ZNALECKÝ POSUDEK

íslo položky: 2485-5/23

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitostí - pozemek parcela č. 38/1 se součástí - budovou č.p. 18 a s příslušenstvím (kanalizační, vodovodní a plynovodní přípojka) a parcela č. 38/2 se součástí - budovou bez č.p. a s příslušenstvím, k.ú. a obec Valtice, okres Břeclav.

Znalec: Ing. František Slabák, aut. ing.
Brandlova 1327
697 01 Kyjov
telefon: 602 522 040
e-mail: slabak.f@seznam.cz
IČ: 40395499

Zadavatel: Česká pošta, s.p., R /I O: 47114983
Politických vězňů 909/4
110 00 Praha

íslo jednací: 4710106530

TRŽNÍ HODNOTA	14 200 000 K
---------------	--------------

Počet stran: 38 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 11.01.2023

Vyhotoveno: V Kyjov 13.01.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro interní potřebu státního podniku České pošty.

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

V objektu jsou uzavřeny dvě nájemní smlouvy, na byt s pozemkem a technická místnost firm CETIN.

Msíční nájemné činí 4203,93 Kč.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.01.2023 za přítomnosti pana Stanislava Machálka.

2. VÝ ET PODKLAD

2.1. Popis postupu znalce p í výb ru zdroj dat

Zdroje dat získal znalec na míst oce ovaných nemovitostí jejich prohlídkou, m ením, fotodokumentací a z informací sd lených zadavatelem posudku.

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

2.2. Vý et vybraných zdroj dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV . 1467 k.ú. a obec Valtice, okres B eclav.

Katastrální mapa.

Územní plán obce Valtice.

Informace z AP (eské asociace pojiš oven) o záplavovém území.

Informace sd lené objednatelem posudku a údaje zjiš né prohlídkou a m ením na míst oce ovaných nemovitostí ze dne 11.01.2023.

2.3. V rohodnost zdroje dat

Všechny zdroje dat se dají považovat za v rohodné.

Použité ve ejné zdroje dat ze sít internet jsou všeobecn považovány za v rohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocen ní

Tržní hodnota

Tržní hodnotou p edm tu ocen ní je odhadovaná ástka, která se ur uje zpravidla na základ výb ru z více zp sob oce ování, a to zejména zp sobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového - tzv. v cné hodnoty. P í ur ení tržní hodnoty p edm tu ocen ní se zohled ují tržní rizika a p edpokládaný vývoj na díl ím í místním trhu, na kterém by byl obchodován.

P í ur ení tržní hodnoty p edm tu ocen ní se p íhlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocen ní možné, fyzicky dosažitelné, právn p ípuštné a ekonomicky proveditelné.

V cná hodnota

je nákladová cena nemovitosti s p ím eným opot ebením.

Cena „zjiš ná” je cena vypo tená podle platné oce ovací vyhlášky a v posudku se po ítá pouze z toho d vodu, že to ukládá zákon o oce ování majetku.

Obvyklou cenou se v tomto p ípad neoce uje, nebo ke stanovení obvyklé ceny jsou pot ebné pro porovnání minimáln í i prodané obdobné nemovitosti v míst áse. A takové porovnání v obci Valtice ani v blízkém okolí neexistuje.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Valtice, k.ú. Valtice
Adresa nemovité věci: nám. Svobody 18, 691 42 Valtice

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika,
právo hospodařit s majetkem státu:
Česká pošta s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Místopis

Budova č.p. 18 se nachází v obci Valtice, v historickém centru obce. Před budovou je náměstí Svobody s dostatkem parkovacích možností. Přístup k nemovitosti je po právní stránce zajištěn přímo z veřejného pozemku.

Situace

Typ pozemku:	územní zast. plocha	územní ostatní plocha	územní orná půda
	územní trvalé travní porosty	územní zahrada	územní jiný
Využití pozemku :	územní RD	územní byty	územní rekr.objekt územní garáže
Okolí:	územní bytová zóna	územní pr. myslová zóna	územní nákupní zóna
Připojky:	územní voda	územní kanalizace	územní plyn
ve vst./vyl.	územní elektro	územní telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	územní MHD	územní železnice	územní autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	územní dálnice/silnice I. třídy		územní silnice II.,III.třídy
Poloha v obci:	územní úzké centrum - historická část		
Přístup k pozemku	územní zpevněná komunikace	územní nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

642/1

Město Valtice, nám. Svobody 21, 69142 Valtice

Celkový popis nemovité věci

Budova je adovaná krajní, částečně podsklepená, s dvěma nadzemními podlažími, s sedlovou a valbovou střechou bez využitého podkrovní (s podkrovním prostorem). Budova je do tvaru písmene „L”. Ve dvorní části objektu stojí stavba bez přístřešku. Tato stavba je ve značném stádiu opotřebení a není k ní využívána. Dvůrek je využíván nájemníkem bytu. V 1. nadzemním podlaží je situována eská pošta a její zázemí a přístřeží pronajatého bytu. V 2. nadzemním podlaží je situována zbylá část pronajatého bytu a dvě bytové jednotky sloužící k rekreačnímu pronájmu. Dále technická místnost pronajatá firmou CETIN.

Hlavní vstup na poštu je z přední strany domu, přes přístřešek. Vstup do pronajatého bytu je z boční strany domu. Vstup do 2.NP přes přístřešek a schodiště.

Konstrukce je budova zděná - tl. zdiva 45-60 cm, stropy klenbové a rovné, krov dřevěný, krytina tašková - pálená. Klempířské konstrukce pozinkované. Výplně otvorů jsou dřevěné s dvojitým zasklením z přední strany domu. Schody jsou betonové, Vstupní dveře jsou do budovy dřevěné a do bytové části plechové. Vnitřní povrchové úpravy jsou dvouvrstvé vápenné omítky, malby. Venkovní fasáda je nezateplená, omítky vápenocementové, s ulíčením a částečně boční strany s novějším nátěrem. Podlahy v bytových jednotkách jsou dřevěné ploškové a keramické dlažby, v 1.NP PVC a keramické dlažby. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vnitřní obklady jsou v koupelně a WC. Vybavení kuchyně je pouze v bytové jednotce - plynový sporák, myčka, lednice. V rekreačních bytových jednotkách je kuchyně jednoduše zařízena s lednicí, ledničkou a mikrovlnnou troubou. Na okenních otvorech v 1.NP jsou osazené mřížky.

Budova je napojena na všechny inženýrské sítě (plyn, voda, elektřina, kanalizace). Vytápění budovy zajišťuje plynový kotel - TUV - teplovodní. Ohřev teplé vody pomocí zásobníku. V pronajaté bytové jednotce je vytápění pomocí plynových lokálních ohřevů a ohřev teplé vody pomocí el. bojleru. V kuchyni je podlahou další dílčí el. ohřev.

Budova byla postavena v roce 1942, (stáří 81 let). Nicméně na nemovitosti probíhaly a probíhají neustálé pravidelné opravy a rekonstrukce. Poslední byla výměna poloviny střešní krytiny, klempířských konstrukcí a opravy podélní strany fasády a dílčí rekonstrukce v bytových jednotkách. Nemovitost se nachází v dobrém technickém stavu s průběžným opotřebením.

Do zahrady je přístup z podélní strany přes společný průjezd. Ve sklepních prostorech se nachází spodní voda.

Budova a pozemek je v památkové zóně.

Na uvedených nemovitých věcech nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovitě v cí: 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 nemovitě v cí je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovitě v cí: nejsou

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

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Komentář: Uzavřené dvě nájemní smlouvy do 31.12.9999.	

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova .p. 18 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pípojka vody DN 40 mm
3. Pípojka kanalizace DN 150 mm
4. Plynová pípojka do DN 40
5. Stavba bez p / ev
6. Pozemek p. . 38/1 a pozemek p. . 38/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova .p. 18

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Pípojka vody DN 40 mm
- 2.2. Pípojka kanalizace DN 150 mm
- 2.3. Plynová pípojka do DN 40
- 2.4. Stavba bez p / ev

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemek p. . 38/1 a p. . 38/2

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Budova .p. 18

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek se součástími (budova č.p. 18 s příslušenstvím)
Adresa předmětu ocenění:	nám. Svobody 18 691 42 Valtice
LV:	1467
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Valtice
Katastrální území:	Valtice
Plocha obytelná:	3 582

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 423,00 Kč /m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	Číslo	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Obecní vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (penzijní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **519,00 Kč /m²**

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku	.	P _i
1. Situace na díl ím trhu s nemovitými v cmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastav ný pozemek, nebo pozemek, jehož sou ástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Zm ny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztah na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vliv	II	0,00
6. Povod ové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpe ím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodá sko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních p ípadech	VII	0,80
9. Ob anská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická za ízení, školské za ízení, pošta, bankovní (pen žní) služby, sportovní a kulturní za ízení aj.)	I	1,05

V p ípadech ocen ní nemovitých v cí vyjmenovaných ve t etí poznámce pod tabulkou .1 p ílohy .
3 oce ovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

V ostatních p ípadech ocen ní nemovitých v cí 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 obchod a administrativu

Název znaku	.	P _i
1. Druh a ú el užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funk ním celku	I	0,65
2. P evažující zástavba v okolí pozemku a životní prost edí: Reziden ní zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: St ed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské síť , které má obec: Pozemek lze napojit na všechny síť v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Ob anská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité v cí je dostupná ob anská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: P íjezd po zpevn ěné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m v etn , MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komer ní využitelnosti: Výhodná – stavba s komer ní využitelností	IV	0,10

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,839}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,634}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,839}$$

1. Budova č.p. 18 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

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

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova č.p. 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	5,47*6,94+4,31*2,23	=	47,57
1.NP	17,27*14,34-1,25*13/2+6,40*14,59+1,76*7,31	=	345,77
2.NP	17,27*14,34-1,25*13/2+6,40*14,59	=	332,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součet
1.PP	47,57 m ²	1,50 m	71,36
1.NP	345,77 m ²	3,20 m	1 106,46
2.NP	332,90 m ²	3,20 m	1 065,28
Součet	726,24 m²		2 243,10

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 243,10 / 726,24	= 3,09 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	726,24 / 3	= 242,08 m ²

Obestav ný prostor

Název	Obestav ný prostor		
1.PP	$(5,47*6,94+4,31*2,23)*(1,50)$	=	71,36 m ³
1.NP	$(17,27*14,34-1,25*13/2+6,40*14,59)*(0,20+3,20+0,40)+1,76*7,31*2,5$	=	1 297,19 m ³
2.NP	$(17,27*14,34-1,25*13/2+6,40*14,59)*(3,20+0,40)$	=	1 198,45 m ³
podst ešní prostor jednopodlažní dvorní stavby	$1,76*7,31*1,5/2$	=	9,65 m ³
podst ešní prostor stavby hlavní	$(17,27*14,34-1,25*13/2)*6/2+(6,40*14,59)*4/2$	=	905,33 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Název	Typ	Obestav ný prostor
1.PP	PP	71,36 m ³
1.NP	NP	1 297,19 m ³
2.NP	NP	1 198,45 m ³
podst ešní prostor jednopodlažní dvorní stavby	Z	9,65 m ³
podst ešní prostor stavby hlavní	Z	905,33 m ³
Obestav ný prostor - celkem:		3 481,98 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy v . zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zd né cihelné, tl. 45-60 cm	S	100
3. Stropy	rovné, klenbové	S	100
4. Krov, st echa	d ev ný krov, neumož ující podkroví	S	100
5. Krytiny st ech	pálená	S	100
6. Klempí ské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnit ních povrch	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vn jších povrch	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnit ní obklady keramické	b žné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, povrch beton	S	100
11. Dve e	d ev né do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	d ev ná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, plovoucí, keramické dlažby	S	100
15. Vytáp ní	úst ední, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	sv telná a t ífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnit ní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnit ní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnit ní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Oh ev teplé vody	zásobník TUV 100L	S	100

22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnit ní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	m íže	S	100
26. Instala ní pref. jádra		X	100

Výpo et koeficientu vybavení K_4 a stupn rozestav ností nedokon ené stavby

(OP = objemový podíl z p ílohy . 21, K = koeficient pro p epo et obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = p epo ítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	ást [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy v . zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20	8,32	100,00	8,32
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40	17,65	100,00	17,65
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,44	100,00	9,44
4. Krov, st echa	S	7,30	100	1,00	7,30	7,40	100,00	7,40
5. Krytiny st ech	S	2,10	100	1,00	2,10	2,13	100,00	2,13
6. Klempí ské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	100,00	0,61
7. Úprava vnit ních povrch	S	6,90	100	1,00	6,90	7,00	100,00	7,00
8. Úprava vn jších povrch	S	3,30	100	1,00	3,30	3,35	100,00	3,35
9. Vnit ní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,83	100,00	1,83
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90	2,94	100,00	2,94
11. Dve e	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	100,00	3,14
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,27	100,00	5,27
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,25	100,00	3,25
15. Vytáp ní	S	4,20	100	1,00	4,20	4,26	100,00	4,26
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70	5,78	100,00	5,78
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	100,00	0,30
18. Vnit ní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,25	100,00	3,25
19. Vnit ní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	100,00	3,14
20. Vnit ní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20	0,20	100,00	0,20
21. Oh ev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,72	100,00	1,72
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnit ní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00	3,04	100,00	3,04
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90	5,98	100,00	5,98
26. Instala ní pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Sou et upravených objemových podíl :

98,60 Rozestav nost: **100,00**

Koeficient vybavení K_4 :

0,9860

Výpo et opot ebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestav ností,

UP = upravený podíl v návaznosti na d lení konstrukce, PP = p epo ítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	ást [%]	UP [%]	PP [%]	Stá í	Živ.	Opot . ásti	Opot . z celku
1. Základy v . zemních prací	S	8,32	100,00	8,32	8,31	81	200	40,50	3,3656
2. Svislé konstrukce	S	17,65	100,00	17,65	17,64	81	200	40,50	7,1442
3. Stropy	S	9,44	100,00	9,44	9,43	81	200	40,50	3,8192
4. Krov, st echa	S	7,40	100,00	7,40	7,39	81	150	54,00	3,9906

5. Krytiny stěch	S	2,13	50,00	1,07	1,06	50	92	54,35	0,5761
5. Krytiny stěch	S	2,13	50,00	1,07	1,07	1	92	1,09	0,0117
6. Klempířské konstrukce	S	0,61	50,00	0,31	0,31	50	92	54,35	0,1685
6. Klempířské konstrukce	S	0,61	50,00	0,31	0,31	1	92	1,09	0,0034
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100,00	7,00	7,00	40	92	43,48	3,0436
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,35	50,00	1,68	1,68	50	92	54,35	0,9131
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,35	50,00	1,68	1,68	20	92	21,74	0,3652
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,83	50,00	0,92	0,92	40	92	43,48	0,4000
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,83	50,00	0,92	0,92	20	92	21,74	0,2000
10. Schody	S	2,94	100,00	2,94	2,94	81	200	40,50	1,1907
11. Dveře	S	3,14	50,00	1,57	1,57	40	92	43,48	0,6826
11. Dveře	S	3,14	50,00	1,57	1,57	20	92	21,74	0,3413
13. Okna	S	5,27	100,00	5,27	5,27	40	92	43,48	2,2914
14. Povrchy podlah	S	3,25	50,00	1,63	1,63	40	92	43,48	0,7087
14. Povrchy podlah	S	3,25	50,00	1,63	1,63	10	92	10,87	0,1772
15. Vytápění	S	4,26	100,00	4,26	4,26	30	92	32,61	1,3892
16. Elektroinstalace	S	5,78	100,00	5,78	5,78	40	92	43,48	2,5131
17. Bleskosvod	S	0,30	50,00	0,15	0,15	50	92	54,35	0,0815
17. Bleskosvod	S	0,30	50,00	0,15	0,15	1	92	1,09	0,0016
18. Vnitřní vodovod	S	3,25	100,00	3,25	3,25	40	92	43,48	1,4131
19. Vnitřní kanalizace	S	3,14	100,00	3,14	3,14	40	92	43,48	1,3653
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	0,20	0,20	40	92	43,48	0,0870
21. Ohřev teplé vody	S	1,72	100,00	1,72	1,72	20	92	21,74	0,3739
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,04	50,00	1,52	1,52	30	92	32,61	0,4957
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,04	50,00	1,52	1,52	40	92	43,48	0,6609
25. Ostatní	S	5,98	100,00	5,98	5,98	40	100	40,00	2,3920

Opot Ebení:

40,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. 8) [K /m³]:

= 2 807,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. 10):

* 0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:

* 0,9473

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:

* 0,9796

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,9860

Polohový koeficient K_5 (příl. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

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

* 2,4890

Základní cena upravená [K /m³]

= **6 002,69**

Plná cena: 3 481,98 m³ * 6 002,69 K /m³

= **20 901 246,53 K**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 1,0000

Nedokončená stavba

= **20 901 246,53 K**

Koeficient opot Ebení: (1- 40,2 % /100)

* 0,598

Budova příl. 18 - zjištěná cena

= **12 498 945,42 K**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova .p. 18

= 12 498 945,42 K

Nákladové ceny - celkem**= 12 498 945,42 K****Ocenění výnosovým způsobem**

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

Nájemné pro bytovou jednotku je sjednáno smluvně na dobu určitou do 31.12.9999. Výše je stanovena na 3.106,98 K / m² síc.

Ve výpočtu výnosového ocenění je celkové roční nájemné (37.283,70 K) podíleno užitnou plochou bytové jednotky (145,95 m²) a tím je vypočtena výše nájmů 255,45 K / (m²*rok).

Sjednané nájemné je výrazně nižší než obvyklé nájemné, a proto se stanovuje výše nájemného na 800,- K / (m²*rok).

Nájemné pozemku (k bytové jednotce) je sjednáno smluvně na dobu určitou do 31.12.9999. Výše je stanovena na 249 K / m² síc.

Ve výpočtu výnosového ocenění je celkové roční nájemné (2988,- K) podíleno výměrou pozemku (147,84 m²) a tím je vypočtena výše nájmů 20,21 K / (m²*rok).

Nájemné pro firmu CETIN je sjednáno smluvně na dobu určitou do 31.12.9999. Výše je stanovena na 1.096,95 K / m² síc.

Ve výpočtu výnosového ocenění je celkové roční nájemné (13.163,35 K) podíleno užitnou plochou technické místnosti (24,20 m²) a tím je vypočtena výše nájmů 543,95 K / (m²*rok).

Obvyklé nájemné v pronajímatelných prostorách rekreačních bytů je stanoveno na 1.200,- K /m²/rok pro pokoje obytné, společenské a pro chodby, komory, sociální zázemí je cena stanovena na 800,- K /m²/rok. Společné prostory chodba, schodiště na 500,- K /m²/rok.

Zatížení pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle p. čl. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Celková výše úpravy může být maximálně	0,5 %.
Míra kapitalizace (dle p. čl. 22):	7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [K /m ² /rok]	Nájemné [K /m ² /síc]	Roční výnos [K]
Byt 1.NP - pokoj .m. 117	30,07	800,-	2 004,67	24 056,-
Byt 1.NP - chodba .m. 118	11,73	800,-	782,-	9 384,-
Byt 1.NP - sklad .m. 119	7,99	800,-	532,67	6 392,-
Byt 1.NP - sklad .m. 120	10,59	800,-	706,-	8 472,-
Byt 1.NP - chodba .m. 121	10,22	800,-	681,33	8 176,-
Byt 2.NP - schodiště / chodba .m. 221	10,92	800,-	728,-	8 736,-
Byt 2.NP - kuchy / jídelna .m. 222	13,09	800,-	872,67	10 472,-
Byt 2.NP - obývací pokoj .m. 223	13,09	800,-	872,67	10 472,-
Byt 2.NP - ložnice .m. 224	33,91	800,-	2 260,67	27 128,-
Byt 2.NP - WC / koupelna .m. 225	4,34	800,-	289,33	3 472,-
2.NP - společné prostory schodiště .m. 201	6,02	500,-	250,83	3 010,-
2.NP - společné prostory chodba .m. 202	10,07	500,-	419,58	5 035,-
2.NP - společné prostory schodiště .m. 226	2,33	500,-	97,08	1 165,-
2.NP - CETIN	24,20	543,95	1 096,95	13 163,35
2.NP - rekreace 1 - chodba .m. 206	8,63	800,-	575,33	6 904,-
2.NP - rekreace 1 - pokoj .m. 204	25,17	1 200,-	2 517,-	30 204,-

2.NP - rekreace 1 - kuchy / jídelna .m. 205	20,10	1 200,-	2 010,-	24 120,-
2.NP - rekreace 1 - umývárna .m. 207	1,64	800,-	109,33	1 312,-
2.NP - rekreace 1 - WC .m. 208	1,48	800,-	98,67	1 184,-
2.NP - rekreace 1 - ú. komora .m. 209	1,47	800,-	98,-	1 176,-
2.NP - rekreace 1 - WC .m. 210	1,47	800,-	98,-	1 176,-
2.NP - rekreace 1 - umývárna .m. 211	3,40	800,-	226,67	2 720,-
2.NP - rekreace 2 - chodba .m. 212	5,40	800,-	360,-	4 320,-
2.NP - rekreace 2 - WC .m. 213	1,44	800,-	96,-	1 152,-
2.NP - rekreace 2 - sklad .m. 214	2,26	800,-	150,67	1 808,-
2.NP - rekreace 2 - kuchyn / jídelna .m. 215	16,86	1 200,-	1 686,-	20 232,-
2.NP - rekreace 2 - koupelna .m. 216	5,29	800,-	352,67	4 232,-
2.NP - rekreace 2 - pokoj / šatna .m. 217	20,75	1 200,-	2 075,-	24 900,-
2.NP - společné prostory - sklad m. . 220	0,97	500,-	40,42	485,-
Pronájem z pozemku k bytu - dvorní strana	147,85	20,21	249,-	2 988,-
2.NP - rekreace 1 - pokoj .m. 218	39,55	1 200,-	3 955,-	47 460,-
Výnosy celkem				315 506,35

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [K /m ² /rok]	Nájemné [K /m ² /síc]	Roční výnos [K]
Vstup / projezd / komunikace .m. 101	45,35	500,-	1 889,58	22 675,-
Sklad balíků .m. 102	2,55	500,-	106,25	1 275,-
Hala pro veškerou činnost .m. 103	24,58	1 200,-	2 458,-	29 496,-
Serverovna .m. 104	8,04	500,-	335,-	4 020,-
Prostor pro péči o věci .m. 105	29,90	1 200,-	2 990,-	35 880,-
Kancelář vedoucí .m. 106	19,20	1 800,-	2 880,-	34 560,-
Trezor .m. 107	2,49	500,-	103,75	1 245,-
Kuchyně .m. 108	9,02	500,-	375,83	4 510,-

Chodba .m. 109	4,32	500,-	180,-	2 160,-
Chodba .m. 111	2,65	500,-	110,42	1 325,-
WC / umývárna .m. 112	3,82	500,-	159,17	1 910,-
Sál doru ovatel .m. 113	25,29	1 200,-	2 529,-	30 348,-
Chodba .m. 114	8,43	500,-	351,25	4 215,-
Schodišt do 1.PP .m. 115	7,04	300,-	176,-	2 112,-
Chodba .m. 116	3,76	500,-	156,67	1 880,-
Sklep 1.PP .m. 001	24,21	200,-	403,50	4 842,-
Výnosy celkem				182 453,-

Ocen ní

Celkové ro ní výnosy z pronajímaných prostor: = 497 959,35 K

Odpo et 5 % z ceny skute n zastav né plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 242 540,08 K
- vým ra stavebního pozemku: 557,00 m²
- skute n zastav ná plocha: 345,77 m²
- cena skute n zastav né plochy: 150 562,09 K

Odpo et 5 % z ceny skute n zastav né plochy pozemku: - 7 528,10 K

Odpo et náklad procentem ze zapo ítaného nájemného:

497 959,35 * 40 % - 199 183,74 K

Ro ní nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 291 247,51 K

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým zp sobem = 4 160 678,70 K

Ocen ní kombinací nákladového a výnosového zp sobu oce ování

Skupina: A) Zm ny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oce ované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Zd vodn ní zat íd ní do skupiny A):

Objekt P se nachází p ímo v jádru historického centra obce Valtice.

Ocen ní nákladovým zp sobem CN = 12 498 945,42 K

Ocen ní výnosovým zp sobem CV = 4 160 678,70 K

Rozdíl R = 8 338 266,72 K

Ocen ní dle p ílohy . 23 tab. 2, skupiny A):

CV + 0.40 R = 7 495 985,39 K

Budova .p. 18 - ocen ní kombinací nákladového a výnosového zp sobu - zjišt ná cena = 7 495 985,39 K

2. P ípojka vody DN 40 mm

Vodovodní p ípojka PE - DN 40, celková délka 30 m.

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. P ípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC 2222
Nemovitá v c je sou ástí pozemku

Délka: 30,00 m

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 17): [K /m]	=	360,-
Polohový koeficient K_5 (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient zm ny cen staveb K_i (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [K /m]	=	995,40
Plná cena: 30,00 m * 995,40 K /m	=	29 862,- K

Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 40 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 20 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok

Opot ebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opot ebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	9 944,05 K
*	0,839
=	8 343,06 K

P ípojka vody DN 40 mm - zjišt ná cena

= **8 343,06 K**

3. P ípojka kanalizace DN 150 mm

Kanaliza ní p ípojka, plastové potrubí DN 150. Celková délka 40 m.

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 P ípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC 2223
Nemovitá v c je sou ástí pozemku

Délka: 40,00 m

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 17): [K /m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient zm ny cen staveb K_i (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [K /m]	=	3 380,24
Plná cena: 40,00 m * 3 380,24 K /m	=	135 209,60 K

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 rok

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 80 = 25,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	101 407,20 K
*	0,839
=	85 080,64 K

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena**= 85 080,64 K****4. Plynová přípojka do DN 40**

Plynovodní přípojka DN 40. Celková délka 30 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. 17): [K /m]

= 305,-

Polohový koeficient K_5 (příl. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

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

* 2,7080

Základní cena upravená [K /m]

= **825,94****Plná cena:** 30,00 m * 825,94 K /m= **24 778,20 K****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 50 = 80,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	4 955,64 K
*	0,839
=	4 157,78 K

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena**= 4 157,78 K****5. Stavba bez potrubí / ev****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňuje zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá v c je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	28,00	4,00 m
	28,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(28)*(4,00) =	112,00
Z	podstřešní prostor	28*2/2 =	28,00
Obestavěný prostor - celkem:			140,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	děvené	S	100
4. Krov	děvený neumožňuje podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrch	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	děvené	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrch	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00

9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					96,87
Koeficient vybavení K_4 :					0,9687

Ocenění

Základní cena (dle příl. 14):	[K /m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K_5 (příl. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [K /m³] = **2 977,54**

Plná cena: 140,00 m³ * 2 977,54 K /m³ = **416 855,60 K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 92 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 rok

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 92 / 100 = 92,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy 21 být 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100) = 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **62 528,34 K**

Koeficient pp = 0,839

Cena stavby CS = **52 461,28 K**

Stavba bez pp / ev - zjištěná cena = **52 461,28 K**

6. Pozemek p. 38/1 a pozemek p. 38/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,839$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I $I = I_T * I_O * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,839 = 0,839$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatížení		Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		519,-	0,839		435,44
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	38/1	529	435,44	230 347,76
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	38/2	28	435,44	12 192,32
Stavební pozemky - celkem			557		242 540,08
Pozemek p. č. 38/1 a pozemek p. č. 38/2 - zjištěná cena celkem				=	242 540,08 K

Tržní ocenění majetku

1. V cená hodnota staveb

1.1. Budova .p. 18

Zatíd ní pro pot eby ocen ní

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zd ná
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC:	122

Výpo et jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	5,47*6,94+4,31*2,23	=	47,57
1.NP	17,27*14,34-1,25*13/2+6,40*14,59+1,76*7,31	=	345,77
2.NP	17,27*14,34-1,25*13/2+6,40*14,59	=	332,90

Zastav né plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastav ná plocha	Konstr. výška	Sou in
1.PP	47,57 m ²	1,50 m	71,36
1.NP	345,77 m ²	3,20 m	1 106,46
2.NP	332,90 m ²	3,20 m	1 065,28
Sou et	726,24 m²		2 243,10

Pr m rná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 243,10 / 726,24	= 3,09 m
Pr m rná zastav ná plocha všech podlaží:	PZP =	726,24 / 3	= 242,08 m ²

Obestav ný prostor

Název	Obestav ný prostor		
1.PP	(5,47*6,94+4,31*2,23)*(1,50)	=	71,36 m ³
1.NP	(17,27*14,34-1,25*13/2+6,40*14,59)*(0,20+3,20 +0,40)+1,76*7,31*2,5	=	1 297,19 m ³
2.NP	(17,27*14,34-1,25*13/2+6,40*14,59)*(3,20+0,40)	=	1 198,45 m ³
podst ešní prostor jednopodlažní dvorní stavby	1,76*7,31*1,5/2	=	9,65 m ³
podst ešní prostor stavby hlavní	(17,27*14,34-1,25*13/2)*6/2+(6,40*14,59)*4/2	=	905,33 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Název	Typ	Obestav ný prostor
1.PP	PP	71,36 m ³
1.NP	NP	1 297,19 m ³
2.NP	NP	1 198,45 m ³
podst ešní prostor jednopodlažní dvorní stavby	Z	9,65 m ³
podst ešní prostor stavby hlavní	Z	905,33 m ³
Obestav ný prostor - celkem:		3 481,98 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	část [%]
1. Základy v . zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné, tl. 45-60 cm	S	100
3. Stropy	rovné, klenbové	S	100
4. Krov, stěcha	devný krov, neumožňující podkrovní	S	100
5. Krytiny stěch	pálená	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	bituménové obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, povrch beton	S	100
11. Dveře	devné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	devná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, plovoucí, keramické dlažby	S	100
15. Vytápění	ústřední, plynový kotl	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a telefonická	S	100
17. Bleskosvod	anod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	zásobník TUV 100L	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříž	S	100
26. Instalace pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavlosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z plochy . 21, K = koeficient pro počet obj. podílů

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy v . zemních prací	S 8,20	100	1,00	8,20	8,32	100,00	8,32
2. Svislé konstrukce	S 17,40	100	1,00	17,40	17,65	100,00	17,65
3. Stropy	S 9,30	100	1,00	9,30	9,44	100,00	9,44
4. Krov, stěcha	S 7,30	100	1,00	7,30	7,40	100,00	7,40
5. Krytiny stěch	S 2,10	100	1,00	2,10	2,13	100,00	2,13
6. Klempířské konstrukce	S 0,60	100	1,00	0,60	0,61	100,00	0,61

7. Úprava vnitřních povrch	S	6,90	100	1,00	6,90	7,00	100,00	7,00
8. Úprava vnějších povrch	S	3,30	100	1,00	3,30	3,35	100,00	3,35
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,83	100,00	1,83
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90	2,94	100,00	2,94
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	100,00	3,14
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,27	100,00	5,27
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,25	100,00	3,25
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,26	100,00	4,26
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70	5,78	100,00	5,78
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	100,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,25	100,00	3,25
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	100,00	3,14
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20	0,20	100,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,72	100,00	1,72
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00	3,04	100,00	3,04
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90	5,98	100,00	5,98
26. Instalace pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů :

98,60 Rozestavlost: **100,00**

Koeficient vybavení K₄:

0,9860

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavlostí,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = připočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotřeba části	Opotřeba celku
1. Základy v zemních pracích	S	8,32	100,00	8,32	8,31	81	200	40,50	3,3656
2. Svislé konstrukce	S	17,65	100,00	17,65	17,64	81	200	40,50	7,1442
3. Stropy	S	9,44	100,00	9,44	9,43	81	200	40,50	3,8192
4. Krov, stěcha	S	7,40	100,00	7,40	7,39	81	150	54,00	3,9906
5. Krytiny stěch	S	2,13	50,00	1,07	1,06	50	92	54,35	0,5761
5. Krytiny stěch	S	2,13	50,00	1,07	1,07	1	92	1,09	0,0117
6. Klempířské konstrukce	S	0,61	50,00	0,31	0,31	50	92	54,35	0,1685
6. Klempířské konstrukce	S	0,61	50,00	0,31	0,31	1	92	1,09	0,0034
7. Úprava vnitřních povrch	S	7,00	100,00	7,00	7,00	40	92	43,48	3,0436
8. Úprava vnějších povrch	S	3,35	50,00	1,68	1,68	50	92	54,35	0,9131
8. Úprava vnějších povrch	S	3,35	50,00	1,68	1,68	20	92	21,74	0,3652
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,83	50,00	0,92	0,92	40	92	43,48	0,4000
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,83	50,00	0,92	0,92	20	92	21,74	0,2000
10. Schody	S	2,94	100,00	2,94	2,94	81	200	40,50	1,1907
11. Dveře	S	3,14	50,00	1,57	1,57	40	92	43,48	0,6826
11. Dveře	S	3,14	50,00	1,57	1,57	20	92	21,74	0,3413
13. Okna	S	5,27	100,00	5,27	5,27	40	92	43,48	2,2914

14. Povrchy podlah	S	3,25	50,00	1,63	1,63	40	92	43,48	0,7087
14. Povrchy podlah	S	3,25	50,00	1,63	1,63	10	92	10,87	0,1772
15. Vytápění	S	4,26	100,00	4,26	4,26	30	92	32,61	1,3892
16. Elektroinstalace	S	5,78	100,00	5,78	5,78	40	92	43,48	2,5131
17. Bleskosvod	S	0,30	50,00	0,15	0,15	50	92	54,35	0,0815
17. Bleskosvod	S	0,30	50,00	0,15	0,15	1	92	1,09	0,0016
18. Vnitřní vodovod	S	3,25	100,00	3,25	3,25	40	92	43,48	1,4131
19. Vnitřní kanalizace	S	3,14	100,00	3,14	3,14	40	92	43,48	1,3653
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	0,20	0,20	40	92	43,48	0,0870
21. Ohřev teplé vody	S	1,72	100,00	1,72	1,72	20	92	21,74	0,3739
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,04	50,00	1,52	1,52	30	92	32,61	0,4957
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,04	50,00	1,52	1,52	40	92	43,48	0,6609
25. Ostatní	S	5,98	100,00	5,98	5,98	40	100	40,00	2,3920
Opotřebení:									40,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. 8) [K /m³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9473
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9796
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [K /m³]	=	6 002,69

Plná cena: 3 481,98 m³ * 6 002,69 K /m³ = **20 901 246,53 K**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončenou konstrukci	*	1,0000
Nedokončená stavba	=	20 901 246,53 K
Koeficient opotřebení: (1- 40,2 % /100)	*	0,598

Budova příl. 18 - zjištěná cena = **12 498 945,42 K**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Pípojka vody DN 40 mm

Vodovodní pípojka PE - DN 40, celková délka 30 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Pípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. 17): [K /m] = 360,-

Polohový koeficient K_5 (příl. 20 - dle významu obce): *

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

Základní cena upravená cena [K /m] = **995,40**

Plná cena: 30,00 m * 995,40 K /m = **29 862,- K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$ = 0,333

Pípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena = **9 944,05 K**

2.2. Pípojka kanalizace DN 150 mm

Kanalizační pípojka, plastové potrubí DN 150. Celková délka 40 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Pípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Délka: 40,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. 17): [K /m] = 1 240,-

Polohový koeficient K_5 (příl. 20 - dle významu obce): *

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

Základní cena upravená cena [K /m] = **3 380,24**

Plná cena: 40,00 m * 3 380,24 K /m = **135 209,60 K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 rok

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 80 = 25,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$

* 0,750

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena

= 101 407,20 K

2.3. Plynová přípojka do DN 40

Plynovodní přípojka DN 40. Celková délka 30 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Délka:

30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. 17): [K /m]

= 305,-

Polohový koeficient K_5 (příl. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

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

* 2,7080

Základní cena upravená cena [K /m]

= 825,94

Plná cena: 30,00 m * 825,94 K /m

= 24 778,20 K

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 50 = 80,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena

= 4 955,64 K

2.4. Stavba bez potrubí / ev**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňuje zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název

Zastavěná plocha [m²]

výška

1.NP	28,00	4,00 m
	28,00 m²	

Obestav ný prostor

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

Typ	Název		Obestav ný prostor [m ³]
NP	1.NP	(28)*(4,00) =	112,00
Z	podstěsní prostor	28*2/2 =	28,00
Obestav ný prostor - celkem:			140,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = předaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	děvené	S	100
4. Krov	děvený neumožňující podkrovní	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrch	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	děvené	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrch	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					96,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9687

Ocenění

Základní cena (dle p. 14):	[K /m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K ₅ (p. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (p. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [K /m³] = **2 977,54**

Plná cena: 140,00 m³ * 2 977,54 K /m³ = **416 855,60 K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 92 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 rok

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 92 / 100 = 92,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 92,0 % / 100) * 0,080

Stavba bez p / ev - zjištěná cena = **33 348,45 K**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p. 38/1 a p. 38/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků :

Název: Pozemek Hlohovec

Lokalita: Hlohovec

Popis: Stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu. IS všechny.

Zdroj. S-reality ID: 168

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci	0,80
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	K _C	[K /m ²]
2 625 000	446	5 885,65	0,74	4 355,38

Název: Pozemek Úvaly

Lokalita: Úvaly

Popis: Stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu. Pozemek je situován mezi stávajícími rodinnými domy. IS: el, voda, kanalizace septik

Zdroj. S-reality ID: 0163-NPO3838

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci	0,80
velikost pozemku -	1,15
poloha pozemku -	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	K _C	[K /m ²]
954 800	385	2 480,00	1,09	2 703,20

Název: Pozemek Valtice, p. .: 3006/49

Lokalita: Valtice - Na Vinici

Popis: Stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu. IS všechny.

Zdroj: vlastní databáze

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [K]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [K /m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [K /m ²]
2 668 800	834	3 200,00	0,65	2 080,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 922,35 K /m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 765,23 K /m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 355,38 K /m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku

Jednotková cena pozemku je převzata z databáze odhadce pro bankovní účely a z inzerce S-reality.

Druh pozemku	Parcela .	Výměra [m ²]	Jednotková cena [K /m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [K]
zastavěná plocha a nádví	38/1	529	2 765,00		1 462 685
zastavěná plocha a nádví	38/2	28	2 765,00		77 420
Celková výměra pozemků		557	Hodnota pozemků celkem		1 540 105

4. Výnosová hodnota

4.1. Budova .p. 18

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnos

č. plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [K /m ² /rok]	nájem [K /m ² /síc]	nájem [K /rok]	míra kapit. [%]
1. Obytné prostory	Budova .p. 18, 1.NP, 2.NP - bytová jednotka	146	800	9 730	116 760	7,50
2. Ostatní prostory	Budova .p. 18, CETIN	24	544	1 097	13 163	6,50
3. Ostatní prostory	Pozemek k bytu - dvorní prostor	148	20	249	2 988	6,50
4. Obytné prostory	Budova .p. 18, 2.NP rekreace	122	1 200	12 243	146 916	7,50
5. Obytné prostory	Budova .p. 18, 2.NP rekreace	32	800	2 165	25 980	7,50
6. Provozní prostory	Budova .p. 18, 2.NP společné prostory	19	500	808	9 695	7,50
7. Kancelářské prostory	Budova .p. 18, 1.NP P	19	1 800	2 880	34 560	6,50
8. Provozní prostory	Budova .p. 18, 1.NP P	80	1 200	7 977	95 724	6,50
9. Skladovací prostory	Budova .p. 18, 1.NP P	90	500	3 768	45 215	6,50
10. Ostatní prostory	Budova .p. 18, 1.PP P	7	300	176	2 112	6,50
11. Ostatní prostory	Budova .p. 18, 1.PP P	24	200	404	4 842	6,50
Celkový výnos za rok:					497 955	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	713
Reprodukční cena	RC	K	20 901 247
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	K / (m ² * rok)	698
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	K / rok	497 955
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	99 %
Upravené výnosy celkem	Nh	K / rok	492 975
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		K / rok	2 500
Pojištění	0,15 % * RC	K / rok	31 352
Opravy a údržba	0,60 % * RC	K / rok	125 407
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	K / rok	14 789
Ostatní náklady		K / rok	5 000
Náklady celkem	V	K / rok	179 048
čisté roční nájemné	N=Nh-V	K / rok	313 927
Míra kapitalizace		%	7,10
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věcná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota před korekcí ceny			4 421 507,04 K
cena pozemku	+ 1 540 105,00	=	5 961 612,04
Výnosová hodnota	Cv	K	5 961 612

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace reprodukčních cen

1.1. Budova p. 18	20 901 246,53 K
2. Pípojka vody DN 40 mm	29 862,- K
3. Pípojka kanalizace DN 150 mm	135 209,60 K
4. Plynová pípojka do DN 40	24 778,20 K
5. Stavba bez píp / ev	416 855,60 K

Rekapitulace reprodukčních cen - celkem:

21 507 951,93 K

Rekapitulace výsledných cen

1. Budova p. 18 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	7 495 985,40 K
2. Pípojka vody DN 40 mm	8 343,10 K
3. Pípojka kanalizace DN 150 mm	85 080,60 K
4. Plynová pípojka do DN 40	4 157,80 K
5. Stavba bez píp / ev	52 461,30 K
6. Pozemek p. 38/1 a pozemek p. 38/2	242 540,10 K

Výsledná cena - celkem:

7 888 568,30 K

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

7 888 570,- K

slovy: Sedmmilion osmsetosmdesátosmtisíc tsetsedmdesát K

Cena zjištěná dle cenového předpisu

7 888 570 K

slovy: Sedmmilion osmsetosmdesátosmtisíc tsetsedmdesát K

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova .p. 18 12 498 945,40 K

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Pípojka vody DN 40 mm 9 944,10 K

2.2. Pípojka kanalizace DN 150 mm 101 407,20 K

2.3. Plynová pípojka do DN 40 4 955,60 K

2.4. Stavba bez píp / ev 33 348,40 K

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **149 655,30 K**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p. . 38/1 a p. . 38/2 1 540 105,- K

4. Výnosová hodnota

4.1. Budova .p. 18 5 961 612,- K

Výnosová hodnota	5 961 612 K
Věcná hodnota	14 188 706 K
z toho hodnota pozemku	1 540 105 K

Silné stránky

- Plně funkční administrativní objekt.
- Dobrá dopravní obslužnost stavby z okolního veřejného pozemku, dobré parkovací možnosti před objektem.
- Připadlá možnost změny funkčního využití stavby.

Slabé stránky

- 1.NP určeno pro účely Pošty, v případě změny funkčního využití stavby bude nutná určitá výše investice pro vnitřní úpravu dispozice (v závislosti na případné změně funkčního využití).
- Do další životnosti stavby nutné díly rekonstrukce (výměna poloviny střešní krytiny, rekonstrukce venkovní omítky - ca. 1/2 plochy budovy).

Tržní hodnota

14 200 000 K

slovy: čtrnáct milionů dvacet tisíc K

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k vypočteným hodnotám, poloze nemovitosti, jejímu stavu a situaci na trhu s nemovitostmi v místě a obce se stanovuje tržní hodnota celkem ve výši 14,200.000,- K.

Tato výše tržní hodnoty se volí na základě věcné hodnoty. Výnosová hodnota této budovy neodpovídá současnému trhu. Skutečné výnosy z nemovitosti jsou nepřiměřeně nízké a výnosová hodnota vypočtená z obvyklého nájemného je ve srovnání s nákladovou (věcnou) hodnotou taktéž velmi nízká (neodpovídá reálné ceně nemovitosti).

5. OD VODN NÍ

5.1. Kontrola postupu

- pro zpracování znaleckého posudku pro ur ení tržní hodnoty m l znalec k dispozici pot ebné zdroje dat,
- sebraná a vytvo ená data byla dostate ná (vhodná, srovnatelná) pro zpracování znaleckého posudku,
- p ed zpracováním byly všechny data znalcem ov eny.

6. ZÁV R

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpov

Otázka:

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

Odpov :

Tržní hodnota nemovitostí - pozemk parcela . 38/1 se sou ástmi - budovou .p. 18 a s p ísluženstvím (kanaliza ní, vodovodní a plynovodní p ípojka) a parcela . 38/2 se sou ástmi - budovou bez .p. a s p ísluženstvím , k.ú. a obec Valtice, okres B eclairav se stanovuje celkem ve výši 14,200.000,- K .

Obvyklé nájemné podnikatelských prostor je uvedeno ve výpo tu výnosové hodnoty.

Co se týká obvyklého nájemného za bytovou jednotku, tak ve výpo tu výnosové hodnoty je uveden výnos z nájemní smlouvy, ovšem výše tohoto nájemného je s porovnáním obvyklého nájemného nízké. Vychází na 255,50 K /(m2/rok) , ale v obdobných bytových jednotkách se v dané lokalit a v daném ase uplat uje obvyklé ro ní nájemné v pr m rné výši 800,- K /(m2/rok).

TRŽNÍ HODNOTA

14 200 000 K

slovy: tnáctmilion dv st tisíc K

6.2. Podmínky správnosti záv ru, p ípadn skute nosti snižující jeho p esnost

Stanovená tržní hodnota je platná bez podmínek.

Znalecký posudek je bez p íloh.

Konzultant a d'vod jeho p'ibrání

Konzultanti nebyli p'ibráni.

Odm'na nebo náhrada náklad

Odm'na byla sjednána smluvn' p'ed zapo'etím výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brn' ,
Rooseveltova 16, ze dne 15.5.2006 .j.Spr.1573/2005 pro základní obor ekonomika odv'tví ceny a
odhady nemovitostí.

**V souladu s ustanovením § 127a ob'anského soudního řádu prohlašuji, že jsem si pln' v dom
následk' v dom' nepravdivého znaleckého posudku.**

Znalecký posudek byl zapsán pod'íslem 2485-5/23 evidence posudk'.

V Kyjov' 13.01.2023

OTISK ZNALECKÉ PE'ETI

Ing. František Slabák, aut. ing.
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.0.