

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2434-44/22

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitostí - pozemek p.č. st. 535 se součástmi - budovou č.p. 437, k.ú. a obec Nedakonice, okres Uherské Hradiště. .

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., RČ/IČO: 47114983
Politických vězňů 909/4
110 00 Praha 1

Číslo objednávky: 4710099184

TRŽNÍ HODNOTA	4 950 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 24 a 3 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 3.6.2022

Vyhotoveno: V Kyjově 7.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou a stanovit výši obvyklého nájemného z podnikatelských prostor budovy č.p. 437.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro interní potřebu státního podniku České pošty.

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

Objednatel předložil znalci tyto podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 461 pro k.ú. a obec Nedakonice, okres Uherské Hradiště.
- dokumentaci od České pošty s.p. - půdorys stavby se zaměřením, výměry ploch, technický popis stavby.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.6.2022 za přítomnosti pana Mgr. Stanislava Machálka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 461 pro k.ú. a obec Nedakonice, okres Uherské Hradiště ze dne 23.3.2022.

Katastrální mapa.

Územní plán obce Nedakonice.

Informace z ČAP (České asociace pojišťoven) o záplavovém území.

Dokumentace od České pošty s.p. - půdorys stavby se zaměřením, výměry ploch, technický popis stavby.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 3.6.2022.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Tržní hodnota

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

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

Věcná hodnota

je nákladová cena nemovitosti s přiměřeným opotřebením.

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

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

Výše ročního nájemného se stanoví z věcné hodnoty oceňované budovy č.p. 437 a z doby ekonomické návratnosti, která se pro daný typ nemovitosti uvažuje 20 roků.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Nedakonice, k.ú. Nedakonice
Adresa nemovité věci: Nedakonice 437, 687 38 Nedakonice

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. 437 se nachází v obci Nedakonice, v okrajové části obce, ve smíšené zástavbě s převahem staveb pro bydlení - rodinnými domy. Objekt se nachází u místní vlakové stanice. Před budovou vede místní živičná komunikace, v místě je dostatek prostoru pro parkování vozidel. Přístup k nemovitosti je po právní stránce zajištěn přímo z veřejného pozemku.

Obec Nedakonice leží asi 8 km jihozápadně od Uherského Hradiště na pravém břehu řeky Moravy.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
	<input type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

668/4 Obec Nedakonice, č. p. 33, 68738 Nedakonice

Celkový popis nemovité věci

Budova je samostatně stojící, plně podsklepená, s dvěma nadzemními podlažím, s plochou střechou. Střešní krytina plechová. Budova má průjezd na zahradu. Za budovou pošty je montovaná stavba (z roku 1995) skládající se z 4 ks buněk, která slouží jako sklad - není evidovaná v KN. Na pozemku je kopaná studna z betonových skruží o průměru 100 cm, kterou jako užitkovou využívá pošta.

Konstrukčně je budova zděná, stropy rovné - betonové panelové, střecha plochá. Výplně otvorů jsou plastové s izolačním dvojsklem a část výplní otvorů tvoří luxferové skleněné výplně. V 1.pp a 1.np jsou na všech okenních a dveřních otvorech bezpečnostní mříže. Schody v budově jsou betonové s povrchovou úpravou PVC. Obvodové zdivo je nezateplené, omítky břízolitové. Soklové

zdivo je obloženo kabřincovým obkladem. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné, podlahy jsou převážně PVC a dlažby v 1.pp betonový potěr. V sociálním zázemí (WC, koupelny) jsou navíc obloženy stěny keramickým obkladem. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné v ocelových zárubních.

Vytápění je ústřední teplovodní, které zajišťuje plynový kotel Baxi a zdroj teplé vody pomocí zásobníku. Budova je napojena na všechny inženýrské sítě kromě kanalizace, kanalizace je svedena do vlastní kanalizační jímky. Vybavení kuchyně není.

Budova byla dokončena v roce 1974. Je napojena na všechny inženýrské sítě kromě kanalizace (plyn, voda, elektřina, telefon, kanalizace do vlastního septiku).

V budově jsou místnosti převážně k provozování pošty. Prostory v 1.p.p. a 1.n.p. využívá pošta, 2.n.p. je v současném stavu možno pronajít pouze pro skladové účely a je k částečné vnitřní rekonstrukci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.	

Ostatní rizika: nejsou

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

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p. 437 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemek p.č. St. 535

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova č.p. 437

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemek parc. č. St. 535

3. Výnosová hodnota

- 3.1. Budova č.p. 437

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek se součástmi (budova č.p. 437 s příslušenstvím)
Adresa předmětu ocenění:	Nedakonice 437 687 38 Nedakonice
LV:	461
Kraj:	Zlínský
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Nedakonice
Katastrální území:	Nedakonice
Počet obyvatel:	1 613
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 482,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: 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. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{426,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,653}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,007}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,845}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,552}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,851}$$

1. Budova č.p. 437 - 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

Budova č.p. 437

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	12,55*10,450+2,95*6,35	=	149,88
1.np	12,55*10,450+2,95*6,35	=	149,88
2.np	12,55*10,450+2,95*6,35	=	149,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.pp	149,88 m ²	2,90 m	434,65
1.np	149,88 m ²	3,00 m	449,64
2.np	149,88 m ²	3,25 m	487,11
Součet	449,64 m²		1 371,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 371,40 / 449,64	= 3,05 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	449,64 / 3	= 149,88 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.pp	(12,55*10,450+2,95*6,35)*(0,10+2,90+0,20)	=	479,62 m ³
1.np	(12,55*10,450+2,95*6,35)*(3,00+0,20)	=	479,62 m ³
2.np	(12,55*10,450+2,95*6,35)*(3,25+0,30)	=	532,07 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.pp	PP	479,62 m ³
1.np	NP	479,62 m ³
2.np	Z	532,07 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 491,31 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem, betonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	kabřinec - sokl	P	100
10. Schody	železobetonové, povrch PVC	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová, dvojsklo	S	100
14. Povrchy podlah	beton, dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední na plyn	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler elektrický	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady keramické	P	1,80	100	0,46	0,83
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10

20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,85
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9585

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,55	48	175	27,43	2,3453
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	18,15	48	140	34,29	6,2236
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,70	48	140	34,29	3,3261
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,61	48	110	43,64	3,3210
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,19	48	67	71,64	1,5689
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63	48	67	71,64	0,4513
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,20	48	67	71,64	5,1581
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100,00	0,46	1,52	1,59	48	67	71,64	1,1391
9. Vnitřní obklady keramické	P	1,80	100,00	0,46	0,83	0,87	48	67	71,64	0,6233
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,03	48	140	34,29	1,0390
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,23	48	67	71,64	2,3140
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,43	15	67	22,39	1,2158
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	48	67	71,64	2,3928
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,38	5	67	7,46	0,3267
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,95	48	67	71,64	4,2626
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	48	67	71,64	0,2221
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	48	67	71,64	2,3928
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,23	48	67	71,64	2,3140
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,21	48	67	71,64	0,1504
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,77	48	67	71,64	1,2680
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,13	48	67	71,64	2,2423
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,16	48	67	71,64	4,4130
Opotřebení:										48,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9640
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9885
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9585
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 392,89
Plná cena: 1 491,31 m ³ * 5 392,89 Kč/m ³	=	8 042 470,79 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 48,7 % /100)	*	0,513
Budova č.p. 437 - zjištěná cena	=	4 125 787,52 Kč
Rekapitulace nákladových cen:		
Budova č.p. 437	=	4 125 787,52 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	4 125 787,52 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,2 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: 0,2 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,90 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
chodba - 1.np	14,10	500,-	587,50	7 050,-
hala pro veřejnost - 1.np	16,85	1 200,-	1 685,-	20 220,-
prostor přepážek - 1.np	20,13	1 200,-	2 013,-	24 156,-
sál doručovatelů - 1.np	29,38	1 200,-	2 938,-	35 256,-
trezor - 1.np	0,85	500,-	35,42	425,-
sklad - 1.np	1,54	500,-	64,17	770,-
sklad - 1.np	1,45	500,-	60,42	725,-
šatna - 1.np	10,16	500,-	423,33	5 080,-
WC, umývárna - 1.np	6,52	500,-	271,67	3 260,-
WC, umývárna - 1.np	4,28	500,-	178,33	2 140,-
WC - 1.np	1,50	500,-	62,50	750,-
schodiště 1.pp-2.np	14,70	500,-	612,50	7 350,-
chodba - 1.pp	11,08	300,-	277,-	3 324,-
archiv spisovna - 1.pp	7,77	300,-	194,25	2 331,-
kotelna - 1.pp	13,43	300,-	335,75	4 029,-
sklep - 1.pp	28,33	300,-	708,25	8 499,-
technická místnost - 1.pp	23,69	300,-	592,25	7 107,-
sklep - 1.pp	16,40	300,-	410,-	4 920,-
sklep - 1.pp	5,53	300,-	138,25	1 659,-
chodba - 2.np	9,00	400,-	300,-	3 600,-
sklad - 2.np (nejsou okna, pouze luxfery)	54,94	400,-	1 831,33	21 976,-
technická místnost - 2.np	9,57	400,-	319,-	3 828,-
technická místnost - 2.np	5,84	400,-	194,67	2 336,-
WC, umývárna - 2.np	3,94	400,-	131,33	1 576,-
WC, umývárna - 2.np	1,50	400,-	50,-	600,-
technická místnost - 2.np	8,11	400,-	270,33	3 244,-
sklad - 2.np (nejsou okna, pouze luxfery)	13,62	400,-	454,-	5 448,-
Výnosy celkem				181 659,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 181 659,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 309 600,62 Kč
- výměra stavebního pozemku: 854,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 149,88 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 54 336,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 2 716,80 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

181 659,00 * 40 % - 72 663,60 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	106 278,60 Kč
Míra kapitalizace 6,90 %	/	6,90 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **1 540 269,60 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	4 125 787,52 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	1 540 269,60 Kč
Rozdíl	R	=	2 585 517,92 Kč

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

CV + 0.20 R = 2 057 373,18 Kč

Budova č.p. 437 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = **2 057 373,18 Kč**

2. Pozemek p.č. St. 535

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,007$

Index polohy pozemku $I_P = 0,845$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - není

II

0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,007 * 1,000 * 0,845 = 0,851$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	426,-	0,851		362,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	535	854	362,53	309 600,62
Stavební pozemek - celkem			854		309 600,62
Pozemek p.č. St. 535 - zjištěná cena celkem				=	309 600,62 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 437

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.pp	12,55*10,450+2,95*6,35	=	149,88
1.np	12,55*10,450+2,95*6,35	=	149,88
2.np	12,55*10,450+2,95*6,35	=	149,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.pp	149,88 m ²	2,90 m	434,65
1.np	149,88 m ²	3,00 m	449,64
2.np	149,88 m ²	3,25 m	487,11
Součet	449,64 m²		1 371,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 371,40 / 449,64 = 3,05 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 449,64 / 3 = 149,88 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.pp	(12,55*10,450+2,95*6,35)*(0,10+2,90+0,20)	=	479,62 m ³
1.np	(12,55*10,450+2,95*6,35)*(3,00+0,20)	=	479,62 m ³
2.np	(12,55*10,450+2,95*6,35)*(3,25+0,30)	=	532,07 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.pp	PP	479,62 m ³
1.np	NP	479,62 m ³
2.np	Z	532,07 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 491,31 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem, betonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	kašínek - sokl	P	100
10. Schody	železobetonové, povrch PVC	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová, dvojsklo	S	100
14. Povrchy podlah	beton, dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední na plyn	S	100

16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler elektrický	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady keramické	P	1,80	100	0,46	0,83
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,85
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9585

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,55	48	175	27,43	2,3453
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	18,15	48	140	34,29	6,2236
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,70	48	140	34,29	3,3261
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,61	48	110	43,64	3,3210
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,19	48	67	71,64	1,5689
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63	48	67	71,64	0,4513
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,20	48	67	71,64	5,1581
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100,00	0,46	1,52	1,59	48	67	71,64	1,1391
9. Vnitřní obklady keramické	P	1,80	100,00	0,46	0,83	0,87	48	67	71,64	0,6233
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,03	48	140	34,29	1,0390
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,23	48	67	71,64	2,3140
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,43	15	67	22,39	1,2158
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	48	67	71,64	2,3928
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,38	5	67	7,46	0,3267
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,95	48	67	71,64	4,2626
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	48	67	71,64	0,2221
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	48	67	71,64	2,3928
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,23	48	67	71,64	2,3140
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,21	48	67	71,64	0,1504
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,77	48	67	71,64	1,2680
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,13	48	67	71,64	2,2423
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,16	48	67	71,64	4,4130
Opotřebení:										48,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 807,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9640

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9885

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9585

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

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

* 2,4890

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 392,89**

Plná cena: 1 491,31 m³ * 5 392,89 Kč/m³

= **8 042 470,79 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 48,7 % /100)

* 0,513

Budova č.p. 437 - zjištěná cena

= **4 125 787,52 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc. č. St. 535

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Buchlovice				
Popis: Prodaný pozemek pro výstavbu rodinného domu.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
velikost pozemku -			0,93	
poloha pozemku -			0,95	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,80	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 900 000	1 251	3 117,51	0,60	1 870,51

Název: Pozemek Boršice				
Popis: Pro výstavbu rodinného domu.				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,80

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 650 000	1 500	1 766,67	0,61	1 077,67

Název: Pozemek Stříbrnice**Popis:** Pozemek jako jednotný funkční celek k rodinnému domu.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	1,15
poloha pozemku - lepší poloha vzhledem k městu.	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,80

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 590 000	327	4 862,39	0,77	3 744,04

Minimální jednotková porovnávací cena	1 078 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 231 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 744 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků je převzata z databáze odhadce pro bankovní účely.

KUV: Porovnatelné pozemky jsou určeny pro rodinné domy, oceňovaný pozemek je určen dle územního plánu obce Nedakonice pro výstavbu stavby občanské vybavenosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a	535	854	2 231,00		1 905 274

nádvoří			
Celková výměra pozemků	854	Hodnota pozemků celkem	1 905 274

3. Výnosová hodnota

3.1. Budova č.p. 437

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	Budova č.p. 437 - 1.NP	66	1 200	6 636	79 632	6,50
2.	Provozní prostory	Budova č.p. 437 - 1.NP	55	500	2 296	27 552	6,50
3.	Provozní prostory	Budova č.p. 437 - 2.NP	107	400	3 551	42 608	6,50
4.	Skladovací prostory	Budova č.p. 437 - 1.PP	106	300	2 656	31 869	6,50
Celkový výnos za rok:						181 661	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	334
Reprodukční cena	RC	Kč	8 042 471
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	544
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	181 661
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	99 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	179 844
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	12 064
Opravy a údržba	0,40 % * RC	Kč/rok	32 170

Správa nemovitosti	$2,50 \% * N_h$	Kč/rok	4 496
Ostatní náklady		Kč/rok	3 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	51 730
Čisté roční nájemné	$N=N_h-V$	Kč/rok	128 114
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota před korekcí ceny			1 970 984,62 Kč
cena pozemku	+ 1 905 274,00	=	3 876 258,62
Výnosová hodnota	C_v	Kč	3 876 259

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p. 437 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 057 373,20 Kč
2. Pozemek p.č. St. 535	309 600,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 366 973,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 366 970,- Kč

slovy: Dvamilionytristašedesátšesttisícdevětsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 366 970 Kč

slovy: Dvamilionytristašedesátšesttisícdevětsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova č.p. 437	4 125 787,50 Kč
2. Hodnota pozemku	
2.1. Pozemek parc. č. St. 535	1 905 274,- Kč
3. Výnosová hodnota (včetně pozemku)	
3.1. Budova č.p. 437	3 876 258,60 Kč

Výnosová hodnota	3 876 259 Kč
Věcná hodnota	6 031 062 Kč
z toho hodnota pozemku	1 905 274 Kč

Silné stránky

Velmi dobrý, bezproblémový přístup a dobrá dopravní obslužnost stavby z okolního veřejného pozemku.

Případná možnost změny funkčního využití stavby je možná.

Slabé stránky

V případě změny funkčního využití stavby bude nutná určitá výše investice pro vnitřní úpravu dispozice (v závislosti na případné změně funkčního využití).

2. n.p. je k částečné vnitřní rekonstrukci.

Tržní hodnota

4 950 000 Kč

slovy: Čtyřimilionydevětsetpadesátisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k vypočteným hodnotám, poloze nemovitosti, jejímu stavu a situaci na trhu s nemovitostmi v místě a čase se stanovuje tržní hodnota celkem ve výši 4,950.000,- Kč.

Tato výše tržní hodnoty se volí jako střední hodnota mezi nákladovou a výnosovou hodnotou.

5. Stanovení obvyklého nájemného

Průměrná roční výše nájemného se stanovuje z věcné hodnoty stavby, tj. nákladové ceny s přiměřeným opotřebením, a z ceny pozemku, a dále z ekonomické návratnosti 20 roků.
Celková pronajímatelná plocha celkem 334,21 m².

Věcná hodnota (stavba + pozemek) činí celkem 6,031.062,-Kč,
ekonomická návratnost celkem 20 roků.

Roční nájemné celkem 6,031.062 Kč / 20 roků = **301.553,-Kč/1 rok.**

Jednotkové roční nájemné: 301.553,-Kč / 334,21 m² = **902,-Kč/ 1m².**

V závislosti na funkčním využití podlahové plochy a v závislosti na podlaží budovy, se tato jednotková výše ročního nájemného může upravit (snížit nebo zvýšit), ale z hlediska ekonomické návratnosti by v případě pronájmu všech podlahových ploch celkový roční nájem neměl být nižší než 301.553,-Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

V souladu s ustanovením § 127a občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si plně vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2434-44/22 evidence posudků.

V Kyjově 7.6.2022

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

