

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2564-84/23

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitosti - pozemku parcela č. st. 1871 se součástmi - budovou č.p. 1945 a s příslušenstvím (ocelový sklad, vnitro-komunikace, přípojka elektřiny, zpevněné plochy, oplocení, oplocení balíkové dodejny), k.ú. a obec Břeclav, okres Břeclav.

**Znalec:** Ing. František Slabák  
Brandlova 1327  
697 01 Kyjov

**Zadavatel:** Česká pošta, s.p., RČ/IČO: 47114983  
Politických vězňů 909/4  
110 00 Praha

**Číslo jednací:** 4710113370

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>117 000 000 Kč</b>
----------------------	-----------------------

**Počet stran:** 54 a 9 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 21.07.2023

**Vyhotoveno:** V Kyjově 14.08.2023

# **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 celkem 3 nájemní smlouvy. Jedna na kancelářské prostory, jedna na technickou místnost a jedna na nápojový automat.

Znalci byly předloženy nájemní smlouvy a inventurní soupis nemovitého majetku.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.07.2023 za přítomnosti pana Stanislava Machálka.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Zdroje dat získal znalec na místě oceňovaných nemovitostí jejich prohlídkou, měřením, fotodokumentací a z informací sdělených zadavatelem posudku.

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

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

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1416 k.ú. a obec Břeclav, okres Břeclav.

Katastrální mapa.

Územní plán obce Břeclav.

Informace z povodňového plánu České republiky o záplavovém území.

Mapový portál, mapy.cz.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 21.07.2023.

Nájemní smlouvy a inventurní soupis nemovitého majetku.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Všechny zdroje dat se dají považovat za věrohodné.

Použité veřejné zdroje dat ze sítě internet jsou všeobecně považovány za věrohodné.

### 2.4. 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 Břeclav ani v blízkém okolí neexistuje.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Odbornou otázku zadavatele (zadáním znaleckého posudku) je „ocenit nemovitosti tržní hodnotou“. Budou sebrána a tvořena 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 předběžné stanovení postupu řešení.
- Provedení místního šetření na místě dotčené nemovitosti, její ohledání, zaznamenání (ověření) potřebných 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 předmětu 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 přístupy 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 Břeclav, k.ú. Břeclav  
Adresa nemovité věci: Břetislavova 1945/1, 690 02 Břeclav

#### 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

Břeclav je město ve stejnojmenném okrese v Jihomoravském kraji na řece Dyji, asi 50 km jihovýchodně od Brna, na hranici s Rakouskem a poblíž hranice se Slovenskem. Žije zde 24544

obyvatel. Břeclav je důležitým hraničním přechodem a železniční křižovatkou mezinárodního významu.

## Situace

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

## Přístup přes pozemky

3763/1

Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zatím potřebný majetek, ve kterém je umístěna pošta Břeclav 2, Dodejna Břeclav, jako provozovna Depa Hodonín, dále provozovna Mezinárodního provozu Břeclav 120 a IT podpora. Značná část objektu je ovšem nevyužita.

Objekt se nachází v širším centru města, hned přímo sousedící s vlakovým nádražím. Přes ulici Břetislavova je situována obytná výstavba (převážně individuální rodinné domy).

Budova je samostatně stojící do tvaru písmene L, částečně podsklepená, celkem s 5 podlažími (1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP).

Hlavní, starší část budovy je celá podsklepená s dvěma nadzemními podlažími a polovalbovou střechou s mírným sklonem, bez využitého podkroví. Vedlejší, novější část budovy je nepodsklepená s čtyřmi nadzemními podlažími s plochou střechou. V budově jsou převážně prostory sloužící k provozování pošty a dodejny.

Konstrukčně je budova zděná, stropy rovné, trámové, železobetonové, krov dřevěný, střecha šikmá i plochá, krytina plechová. Klempířské konstrukce plechové. Střešní plechová krytina je po konci životnosti. Krovová konstrukce, také v havarijním stavu. Výplně otvorů jsou plastové s izolačním dvojsklem. Schody jsou betonové s povrchy teraco a dlažby. Vstupní dveře jsou do budovy dřevěné, ostatní dřevěné a plastové. Vnitřní povrchové úpravy jsou dvouvrstvé vápenné omítky, malby. Venkovní fasáda je nezateplená, omítky vápenné, soklové zdivo s povrchovou úpravou silikát. Podlahy tvoří převážně betonové potěry, dlažby, PVC. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vnitřní obklady jsou v WC, umývárkách, úklidových místnostech, šatnách. Vybavení kuchyním je velkokapacitní, ale nefunkční. Funkční jsou pouze u kanceláří, jako kancelářské linky. Vnitřní hygienické vybavení je standardní.

Budova je napojena na všechny inženýrské sítě (plyn, voda, elektřina, kanalizace).

Ve znaleckém posudku je oceněna jen elektrická přípojka, která je majetkem české pošty. Ostatní přípojky IS nejsou majetkem ČP, proto nejsou oceněny.

V objektu je plynová kotelná provozovaná firmou Teplo Břeclav, a.s.

Vytápění budovy zajišťuje ÚT - teplovodní, zdroj tepla je plynový kotel. Ohřev teplé vody pomocí zásobníku. Kanalizace do ČOV.

Rozvody vody a ZTI za hranicí životnosti - hlavně v 1.PP a 1.NP je nutná celková generální oprava.

Stáří budovy je 68 roků. Nicméně na nemovitosti probíhaly a probíhají neustálé pravidelné opravy a rekonstrukce. Aktuálně je nutná generální oprava celé střešní konstrukce včetně krytiny a rozvody ZTI.

Na uvedených nemovitých věcech nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva.

## 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: 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 určitou za tržních podmínek  
Komentář: Uzavřeno celkem 3 nájemní smlouvy.  
První smlouva na kancelářské prostory, uzavřená do 31.12.9999.  
Druhá na technické místnosti, uzavřená do 31.12.999.  
Třetí na mobilní zařízení - automat s občerstvením, uzavřená do 31.05.2024.

### **3.4. Obsah**

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

1. Budova č.p. 1945 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemek p.č. st. 1871

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

##### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Budova č.p. 1945
- 1.2. Ocelový sklad

##### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 2.1. Vnitrokomunikace
- 2.2. Přípojka elektřiny
- 2.3. Oplocení
- 2.4. Zpevněné plochy oplocení
- 2.5. Oplocení balíkové dodejny

##### **3. Hodnota pozemků**

- 3.1. Pozemek p.č. st. 1871

##### **4. Výnosová hodnota**

- 4.1. Budova č.p. 1945

## 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 parcela č. st. 1871 se součástmi - budovou č.p. 1945 a s příslušenstvím (ocelový sklad, vnitro-komunikace, přípojka elektřiny, zpevněné plochy, oplocení, oplocení balíkové dodejny), k.ú. a obec Břeclav, okres Břeclav

Adresa předmětu ocenění: Břetislavova 1945/1  
690 02 Břeclav

LV: 1416

Kraj: Jihomoravský

Okres: Břeclav

Obec: Břeclav

Katastrální území: Břeclav

Počet obyvatel: 23 943

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 711,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00



6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,813}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,939$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,813$

## 1. Budova č.p. 1945 - 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. 1945

#### 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 <sup>2</sup> ]
1.PP	21,546*9,49+17,84*21,356+2,5*5,40+52,63*17,41+ 3,025*1,8+123,45+15,12*16,617	= 1 895,39
1.NP	25,744*12,35+6,0*6,63+21,67*14,65+47,98*21,64+ 314,72+15,97*21,55+16,99*18,75+24,05*13,20	= 3 008,37
2.NP	25,744*12,35+6,0*6,63+21,67*14,65+47,98*21,64+ 314,72+15,97*21,55+16,99*18,75+24,05*13,20	= 3 008,37
3.NP	24,10*14,45	= 348,25
4.NP	24,10*14,45	= 348,25

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	1 895,39 m <sup>2</sup>	2,81 m	5 326,05
1.NP	3 008,37 m <sup>2</sup>	2,85 m	8 573,85
2.NP	3 008,37 m <sup>2</sup>	3,58 m	10 769,96
3.NP	348,25 m <sup>2</sup>	2,99 m	1 041,27
4.NP	348,25 m <sup>2</sup>	2,97 m	1 034,30
Součet	<b>8 608,63 m<sup>2</sup></b>		<b>26 745,43</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	26 745,43 / 8 608,63	= 3,11 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	8 608,63 / 5	= 1 721,73 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1.PP	$(21,546*9,49+17,84*21,356+2,5*5,40+52,63*17,41+3,025*1,8+123,45+15,12*16,617)*(0,1+2,81+0,40)$	= 6 273,76 m <sup>3</sup>
1.NP	$(25,744*12,35+6,0*6,63+21,67*14,65+47,98*21,64+314,72+15,97*21,55+16,99*18,75+24,05*13,20)*(2,85+0,4)$	= 9 777,19 m <sup>3</sup>
2.NP	$(25,744*12,35+6,0*6,63+21,67*14,65+47,98*21,64+314,72+15,97*21,55+16,99*18,75+24,05*13,20)*(3,58+0,4)$	= 11 973,30 m <sup>3</sup>
3.NP	$(24,10*14,45)*(2,99+0,3)$	= 1 145,73 m <sup>3</sup>
4.NP	$(24,10*14,45)*(2,97+0,3)$	= 1 138,76 m <sup>3</sup>
podstřešní prostor u hlavní části budovy	$(322,58+320,58+1039,61+314,72+313,66+257)*1,8/2$	= 2 311,34 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	6 273,76 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	9 777,19 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	11 973,30 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	1 145,73 m <sup>3</sup>
4.NP	NP	1 138,76 m <sup>3</sup>
podstřešní prostor u hlavní části budovy	Z	2 311,34 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		32 620,08 m <sup>3</sup>

## 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	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné, tl. 45-60 cm	S	100
3. Stropy	rovné a trámové železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady keramické	S	100
10. Schody	železobetonové, povrch beton teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramické dlažby, betonové potěry	S	100
15. Vytápění	ústřední teplovodní, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100

17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast a pozink	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	zásobníky	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout	S	100
24. Výtahy	osobní	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20	8,72	100,00	8,72
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40	18,49	100,00	18,49
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,88	100,00	9,88
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,76	100,00	7,76
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10	2,23	100,00	2,23
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,64	100,00	0,64
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	7,33	100,00	7,33
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30	3,51	100,00	3,51
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,91	100,00	1,91
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90	3,08	100,00	3,08
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10	3,29	100,00	3,29
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	5,53	100,00	5,53
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,40	100,00	3,40
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,46	100,00	4,46
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70	6,06	100,00	6,06
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,32	100,00	0,32
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,40	100,00	3,40
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,29	100,00	3,29
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20	0,21	100,00	0,21
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,81	100,00	1,81
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	3,19	100,00	3,19
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40	1,49	100,00	1,49
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

94,10 Rozestavěnost: **100,00**

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**0,9410**

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,72	100,00	8,72	8,72	68	200	34,00	2,9648
2. Svislé konstrukce	S	18,49	100,00	18,49	18,49	68	200	34,00	6,2866
3. Stropy	S	9,88	100,00	9,88	9,88	68	200	34,00	3,3592
4. Krov, střecha	S	7,76	100,00	7,76	7,76	68	68	100,00	7,7600
5. Krytiny střech	S	2,23	100,00	2,23	2,23	68	68	100,00	2,2300
6. Klempířské konstrukce	S	0,64	100,00	0,64	0,64	68	68	100,00	0,6400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,33	100,00	7,33	7,33	68	80	85,00	6,2305
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,51	100,00	3,51	3,51	45	68	66,18	2,3229
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,91	100,00	1,91	1,91	45	68	66,18	1,2640
10. Schody	S	3,08	100,00	3,08	3,08	68	200	34,00	1,0472
11. Dveře	S	3,29	100,00	3,29	3,29	68	80	85,00	2,7965
13. Okna	S	5,53	100,00	5,53	5,53	20	80	25,00	1,3825
14. Povrchy podlah	S	3,40	100,00	3,40	3,40	68	80	85,00	2,8900
15. Vytápění	S	4,46	100,00	4,46	4,46	50	50	100,00	4,4600
16. Elektroinstalace	S	6,06	50,00	3,03	3,03	50	50	100,00	3,0300
16. Elektroinstalace	S	6,06	50,00	3,03	3,03	40	50	80,00	2,4240
17. Bleskosvod	S	0,32	100,00	0,32	0,32	50	50	100,00	0,3200
18. Vnitřní vodovod	S	3,40	100,00	3,40	3,40	40	50	80,00	2,7200
19. Vnitřní kanalizace	S	3,29	100,00	3,29	3,29	50	60	83,33	2,7416
20. Vnitřní plynovod	S	0,21	100,00	0,21	0,21	50	50	100,00	0,2100
21. Ohřev teplé vody	S	1,81	100,00	1,81	1,81	40	40	100,00	1,8100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,19	100,00	3,19	3,19	40	60	66,67	2,1268
24. Výtahy	S	1,49	100,00	1,49	1,49	40	50	80,00	1,1920
Opotřeбені:									<b>62,2 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9238
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9752
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9410
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	<b>6 198,34</b>
<b>Plná cena:</b> 32 620,08 m³ * 6 198,34 Kč/m³	=	<b>202 190 346,67 Kč</b>

### Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
<b>Nedokončená stavba</b>	=	<b>202 190 346,67 Kč</b>
Koeficient opotřeбені: (1- 62,2 % /100)	*	0,378

**Budova č.p. 1945 - zjištěná cena** = **76 427 951,04 Kč**

## 1.2. Vnitrokomunikace

Vnitrokomunikace dle inventurního soupisu nemovitého majetku dodané zadavatelem znaleckého posudku.

Jedná se o zpevněnou plochu, s povrchem betonovým monolitickým.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	148,39 m <sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	235,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>686,67</b>
<b>Plná cena:</b> 148,39 m <sup>2</sup> * 686,67 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>101 894,96 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 48 / 60 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)	*	0,200
---	---	-------

<b>Vnitrokomunikace - zjištěná cena</b>	=	<b>20 378,99 Kč</b>
---	---	---------------------

## 1.3. Ocelový sklad

Ocelový sklad dle inventurního soupisu nemovitého majetku dodané zadavatelem znaleckého posudku.

Stáří 55 roků (1968).

Ocelový sklad je oceněn dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jako hala. Konstrukční systém je ocelový (ocelové sloupy) do železobetonových patek. Střešní konstrukce je ocelová s trapézovým plechem. Obvodové a vnitřní zdivo není, sklad je otevřený. Jedná se spíše o přístřešek.

Podlahu tvoří zpevněná plocha, 1/2 zámkové dlažby a 1/2 živичného asfaltobetonu.

Je provedena elektroinstalace v podobě osvětlení.

Ocelový sklad je jednou stranou obklopen budovou ČP a zbylé strany jsou oploceny.

Ocelový sklad není součástí pozemku. Pozemek parcela č. 3759/18 je ve vlastnictví České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc není součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	15,17*33,20	=	503,64

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	503,64 m <sup>2</sup>	4,32 m	2 175,72
Součet	<b>503,64 m<sup>2</sup></b>		<b>2 175,72</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 175,72 / 503,64	= 4,32 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	503,64 / 1	= 503,64 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(15,17*33,20)*(4,32)	=	2 175,74 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 175,74 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		2 175,74 m <sup>3</sup>

### 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 (železobetonové) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelové sloupy bez opláštění	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	plochá ocelová střecha	S	100
5. Krytiny střech	trapézový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	zámková dlažba, živичná asfaltobeton	S	100

15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

67,90

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**0,6790**

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 1 599,-

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

\* 0,9480

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

\* 0,9331

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):

\* 0,9481

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,6790



Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 472,17
<b>Plná cena:</b> 2 175,74 m <sup>3</sup> * 2 472,17 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 378 799,16 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 55 / 80 = 68,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,8 % / 100)	*	0,312
--	---	-------

<b>Ocelový sklad - zjištěná cena</b>	=	<b>1 678 185,34 Kč</b>
--------------------------------------	---	------------------------

#### 1.4. Přípojka elektřiny

Přípojka elektřiny dle inventurního soupisu nemovitého majetku dodané zadavatelem znaleckého posudku.

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi. Celková délka 45 m.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	45,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	400,26
<b>Plná cena:</b> 45,00 m * 400,26 Kč/m	=	<b>18 011,70 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 47 / 60 = 78,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 78,3 % / 100)	*	0,217
--	---	-------

<b>Přípojka elektřiny - zjištěná cena</b>	=	<b>3 908,54 Kč</b>
---	---	--------------------

## 1.5. Oplocení

Oplocení dle inventurního soupisu nemovitého majetku dodané zadavatelem znaleckého posudku. Stáří 39 roků (1984).

Druh / materiál:

Plot z ocel. plotových ráků (plechových dílců) na ocel. sloupky do betonových patek.

Oplocení areálu z severní, západní a jižní strany - zadní strana areálu k českým drahám.

Celková délka oplocení je 158,80 m.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

122

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$(14+8+32,76+26,67+6,08+26,36+6,67+9,83+21,63+6,5)*1,8 = 285,30 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 450,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7740

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 1 248,30

**Plná cena:** 285,30 m<sup>2</sup> \* 1 248,30 Kč/m<sup>2</sup>

= 356 139,99 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 39 / 80 = 48,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 48,8 % / 100)

\* 0,512

**Oplocení - zjištěná cena**

= 182 343,67 Kč

## 1.6. Zpevněné plochy oplocení

Zpevněné plochy oplocení dle inventurního soupisu nemovitého majetku dodané zadavatelem znaleckého posudku.

Stáří 40 roků (1983).

Druh / materiál:

Plot zděný / betonový s omítkou.

Oplocení areálu ze severní strany - boční strana areálu u vjezdu nákladních automobilů.

Celková délka oplocení je 12 m.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.7. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítká nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

122

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

$12 \times 1,8 = 21,60 \text{ m}^2$  pohledové plochy

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 790,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7740

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 2 191,46

**Plná cena:**  $21,60 \text{ m}^2 \times 2 191,46 \text{ Kč/m}^2$

= 47 335,54 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 40 / 80 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$

\* 0,500

**Zpevněné plochy oplocení - zjištěná cena**

= 23 667,77 Kč

**1.7. Oplocení balíkové dodejny**

Oplocení balíkové dodejny dle inventurního soupisu nemovitého majetku dodané zadavatelem znaleckého posudku.

Stáří 24 roků (1999).

Druh / materiál:

Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek.

Celková délka oplocení je 73 m.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

122

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

$(10+48,61+14,72) \times 1,8 = 131,99 \text{ m}^2$  pohledové plochy

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 450,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7740

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 1 248,30

**Plná cena:**  $131,99 \text{ m}^2 \times 1 248,30 \text{ Kč/m}^2$

= 164 763,12 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

\* 0,600

**Oplocení balíkové dodejny - zjištěná cena**

= 98 857,87 Kč

**Rekapitulace nákladových cen:**

Budova č.p. 1945

= 76 427 951,04 Kč

Vnitrokomunikace

= 20 378,99 Kč

Ocelový sklad

= 1 678 185,34 Kč

Přípojka elektřiny

= 3 908,54 Kč

Oplocení

= 182 343,67 Kč

Zpevněné plochy oplocení

= 23 667,77 Kč

Oplocení balíkové dodejny

= 98 857,87 Kč

**Nákladové ceny - celkem**

= 78 435 293,22 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.**

**Obvyklé nájemné v nepronajatých částech je přehledně uvedeno ve výpočtu:**

V 1.PP = 500,- Kč/m<sup>2</sup>rok za technické místnosti, sklady, WC, umývárny, koupelny, šatny, dílny, sklepy

V 1.PP = 900,- Kč/m<sup>2</sup>rok za komunikační prostory, schodiště, chodby, denní místnost, sklad tiskopisů, gastro-provoz, výtahy

V 1.NP - 4.NP = 900,- Kč/m<sup>2</sup>rok za komunikační prostory, schodiště, výtahy, sociální prostory, WC, umývárny, šatny, úklidové místnosti, sklady, garáže, rampy

Dále

V. 1.NP = 3000,- Kč/m<sup>2</sup>rok za prostory pro veřejnost a kancelářské prostory, 2800,- Kč/m<sup>2</sup>rok za prostory pokladen a trezorů.

V 2.NP = 2800,- Kč/m<sup>2</sup>rok za prostory pro veřejnost, kancelářské a kuchyňské prostory.

V 3.NP = 2600,- Kč/m<sup>2</sup>rok za kancelářské a kuchyňské prostory, zasedací místnost.

V 4.NP = 2400,- Kč/m<sup>2</sup>rok za prostory pro veřejnost, kancelářské a kuchyňské prostory.

### Nájemné v pronajatých prostorách:

**Čisté nájemné v pronajatých prostorách je stanoveno na základě obvyklého nájemného v místě a čase.**

**Nájemní smlouvy jsou sice předloženy, ale sjednané nájemné ve dvou případech je nižší než obvyklé.**

1. Kancelářské prostory v 2.NP - Ing. Věra Mikulášová - sjednané nájemné 671,97 Kč/m<sup>2</sup> je nahrazeno obvyklým nájemným, a to 2800,- Kč/m<sup>2</sup>.
2. Technické místnosti - TEPLO Břeclav s.r.o. - sjednané nájemné 400,- Kč/m<sup>2</sup> je nahrazeno obvyklým nájemným, a to 900,- Kč/m<sup>2</sup>.
3. Mobilní zařízení (automat) - VERY GOODIES a.s. - sjednané nájemné 12.142,44 Kč/m<sup>2</sup> je ponecháno.

### 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):	0,1 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.	
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Ing. Věra Mikulášová, kancelářské prostory	16,00	2 800,-	3 733,33	44 800,-
TEPLO Břeclav s.r.o., technické místnosti	150,00	900,-	11 250,-	135 000,-
VERY GOODIES a.s., mobilní zařízení (automat) v 1.NP	3,00	12 142,44	3 035,61	36 427,32
Výnosy celkem				216 227,32

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.PP - technická místnost - m.č. 001	23,90	500,-	995,83	11 950,-
1.PP - technická místnost - m.č. 002	12,59	500,-	524,58	6 295,-
1.PP - chodba - m.č. 003	42,30	900,-	3 172,50	38 070,-
1.PP - schodiště - m.č. 004	5,76	900,-	432,-	5 184,-
1.PP - sklad - m.č. 005	9,43	500,-	392,92	4 715,-

1.PP - sklad - m.č. 006	6,53	500,-	272,08	3 265,-
1.PP - WC, umývárna - m.č. 007	3,51	500,-	146,25	1 755,-
1.PP - WC, umývárna - m.č. 008	5,06	500,-	210,83	2 530,-
1.PP - WC, umývárna - m.č. 009	3,78	500,-	157,50	1 890,-
1.PP - sklad - m.č. 010	7,89	500,-	328,75	3 945,-
1.PP - denní místnost - m.č. 011	69,59	900,-	5 219,25	62 631,-
1.PP - chodba - m.č. 012	130,86	900,-	9 814,50	117 774,-
1.PP - sklad tiskopisů - m.č. 013	59,66	900,-	4 474,50	53 694,-
1.PP - výměník - m.č. 014	14,47	500,-	602,92	7 235,-
1.PP - dílna - m.č. 015	46,42	500,-	1 934,17	23 210,-
1.PP - technická místnost - m.č. 016	20,80	500,-	866,67	10 400,-
1.PP - technická místnost - m.č. 017	5,08	500,-	211,67	2 540,-
1.PP - chodba - m.č. 018	4,49	900,-	336,75	4 041,-
1.PP - gastroprovoz - m.č. 019	40,76	900,-	3 057,-	36 684,-
1.PP - technická místnost - m.č. 020	27,27	500,-	1 136,25	13 635,-
1.PP - WC, umývárna - m.č. 021	17,40	500,-	725,-	8 700,-
1.PP - toaleta - m.č. 022	1,74	500,-	72,50	870,-
1.PP - šatna - m.č. 023	30,20	500,-	1 258,33	15 100,-
1.PP - technická místnost - m.č. 024	15,32	500,-	638,33	7 660,-
1.PP - koupelna - m.č. 025	5,76	500,-	240,-	2 880,-
1.PP - koupelna - m.č. 026	8,78	500,-	365,83	4 390,-
1.PP - toaleta - m.č. 027	1,35	500,-	56,25	675,-
1.PP - technická místnost - m.č. 028	9,69	500,-	403,75	4 845,-
1.PP - technická místnost - m.č. 029	3,51	500,-	146,25	1 755,-
1.PP - výtah - m.č. 030	9,98	900,-	748,50	8 982,-
1.PP - sklad tiskopisů - m.č. 031	40,78	900,-	3 058,50	36 702,-
1.PP - technická místnost - m.č. 032	25,62	500,-	1 067,50	12 810,-
1.PP - technická místnost - m.č. 033	40,35	500,-	1 681,25	20 175,-
1.PP - schodiště - m.č. 034	24,36	900,-	1 827,-	21 924,-

1.PP - technická místnost - m.č. 035	10,52	500,-	438,33	5 260,-
1.PP - sklep - m.č. 036	17,61	500,-	733,75	8 805,-
1.PP - technická místnost - m.č. 038	22,12	500,-	921,67	11 060,-
1.PP - chodba - m.č. 039	39,68	900,-	2 976,-	35 712,-
1.PP - výtah - m.č. 040	2,38	900,-	178,50	2 142,-
1.PP - chodba - m.č. 041	3,46	900,-	259,50	3 114,-
1.PP - technická místnost - m.č. 042	27,33	500,-	1 138,75	13 665,-
1.PP - šatna - m.č. 043	21,80	500,-	908,33	10 900,-
1.PP - WC, umývárna - m.č. 044	42,23	500,-	1 759,58	21 115,-
1.PP - technická místnost - m.č. 045	4,01	500,-	167,08	2 005,-
1.PP - WC, umývárna - m.č. 046	3,51	500,-	146,25	1 755,-
1.PP - šatna - m.č. 047	77,47	500,-	3 227,92	38 735,-
1.PP - chodba - m.č. 048	3,52	900,-	264,-	3 168,-
1.PP - chodba - m.č. 049	26,45	900,-	1 983,75	23 805,-
1.PP - technická místnost - m.č. 050	45,22	500,-	1 884,17	22 610,-
1.PP - technická místnost - m.č. 051	23,10	500,-	962,50	11 550,-
1.PP - technická místnost - m.č. 052	12,46	500,-	519,17	6 230,-
1.PP - chodba - m.č. 053	42,05	900,-	3 153,75	37 845,-
1.PP - technická místnost - m.č. 054	42,02	500,-	1 750,83	21 010,-
1.PP - technická místnost - m.č. 055	5,19	500,-	216,25	2 595,-
1.PP - technická místnost - m.č. 056	14,55	500,-	606,25	7 275,-
1.PP - technická místnost - m.č. 057	19,72	500,-	821,67	9 860,-
1.PP - technická místnost - m.č. 058	19,25	500,-	802,08	9 625,-
1.PP - technická místnost - m.č. 059	16,12	500,-	671,67	8 060,-
1.NP - kancelář - m.č. 101	22,47	3 000,-	5 617,50	67 410,-
1.NP - chodba - m.č. 102	9,07	900,-	680,25	8 163,-
1.NP - WC, umývárna - m.č. 103	3,84	900,-	288,-	3 456,-
1.NP - toaleta - m.č. 104	1,27	900,-	95,25	1 143,-
1.NP - WC, umývárna - m.č. 105	4,09	900,-	306,75	3 681,-

1.NP - chodba - m.č. 106	11,65	900,-	873,75	10 485,-
1.NP - schodiště - m.č. 107	12,97	900,-	972,75	11 673,-
1.NP - chodba - m.č. 108	15,72	900,-	1 179,-	14 148,-
1.NP - schodiště - m.č. 109	6,72	900,-	504,-	6 048,-
1.NP - sklad - m.č. 110	9,91	900,-	743,25	8 919,-
1.NP - sklad - m.č. 111	9,70	900,-	727,50	8 730,-
1.NP - sklad - m.č. 112	12,40	900,-	930,-	11 160,-
1.NP - třídírna zásilek - m.č. 113	80,60	900,-	6 045,-	72 540,-
1.NP - třídírna zásilek - m.č. 118	66,67	900,-	5 000,25	60 003,-
1.NP - kancelář - m.č. 119	22,10	3 000,-	5 525,-	66 300,-
1.NP - sklad - m.č. 120	10,00	900,-	750,-	9 000,-
1.NP - sklad balíků - m.č. 121	31,50	900,-	2 362,50	28 350,-
1.NP - prostor přepážek - m.č. 123	51,29	3 000,-	12 822,50	153 870,-
1.NP - prostor přepážek - m.č. 124	23,65	3 000,-	5 912,50	70 950,-
1.NP - hala pro veřejnost - m.č. 126	73,93	3 000,-	18 482,50	221 790,-
1.NP - schodiště - m.č. 127	34,17	900,-	2 562,75	30 753,-
1.NP - prostor přepážek - m.č. 128	28,12	3 000,-	7 030,-	84 360,-
1.NP - prostor přepážek - m.č. 129	27,45	3 000,-	6 862,50	82 350,-
1.NP - sklad - m.č. 130	6,10	900,-	457,50	5 490,-
1.NP - pokladna - m.č. 131	37,72	2 800,-	8 801,33	105 616,-
1.NP - trezor - m.č. 132	7,51	900,-	563,25	6 759,-
1.NP - kancelář - m.č. 133	21,73	3 000,-	5 432,50	65 190,-
1.NP - chodba - m.č. 135	47,34	900,-	3 550,50	42 606,-
1.NP - chodba - m.č. 136	13,93	900,-	1 044,75	12 537,-
1.NP - třídírna zásilek - m.č. 137	84,36	900,-	6 327,-	75 924,-
1.NP - třídírna zásilek - m.č. 138	45,76	900,-	3 432,-	41 184,-
1.NP - výtah - m.č. 140	2,80	900,-	210,-	2 520,-
1.NP - koupelna - m.č. 141	10,40	900,-	780,-	9 360,-



1.NP - WC, umývárna - m.č. 142	8,11	900,-	608,25	7 299,-
1.NP - toaleta - m.č. 143	1,35	900,-	101,25	1 215,-
1.NP - toaleta - m.č. 144	1,35	900,-	101,25	1 215,-
1.NP - chodba - m.č. 145	13,49	900,-	1 011,75	12 141,-
1.NP - schodiště - m.č. 146	40,95	900,-	3 071,25	36 855,-
1.NP - koupelna - m.č. 148	7,59	900,-	569,25	6 831,-
1.NP - WC, umývárna - m.č. 149	10,61	900,-	795,75	9 549,-
1.NP - toaleta - m.č. 150	1,39	900,-	104,25	1 251,-
1.NP - kancelář - m.č. 151	8,25	3 000,-	2 062,50	24 750,-
1.NP - hromadné podání - m.č. 152	58,75	3 000,-	14 687,50	176 250,-
1.NP - kancelář - m.č. 153	9,79	3 000,-	2 447,50	29 370,-
1.NP - třídírna zásilek - m.č. 154	486,80	900,-	36 510,-	438 120,-
1.NP - kancelář vedoucí - m.č. 155	23,98	3 000,-	5 995,-	71 940,-
1.NP - chodba - m.č. 156	156,33	900,-	11 724,75	140 697,-
1.NP - chodba - m.č. 158	241,36	900,-	18 102,-	217 224,-
1.NP - výtah - m.č. 160	5,01	900,-	375,75	4 509,-
1.NP - výtah - m.č. 122	9,98	900,-	748,50	8 982,-
1.NP - schodiště - m.č. 162	35,58	900,-	2 668,50	32 022,-
1.NP - kancelář - m.č. 163	12,57	3 000,-	3 142,50	37 710,-
1.NP - sklad - m.č. 171	16,59	900,-	1 244,25	14 931,-
1.NP - technická místnost - m.č. 172	3,83	900,-	287,25	3 447,-
1.NP - garáž - m.č. 173	52,96	900,-	3 972,-	47 664,-
1.NP - rampa - m.č. 174	156,94	900,-	11 770,50	141 246,-
1.NP - garáž - m.č. 175	100,59	900,-	7 544,25	90 531,-
2.NP - kuchyňka - m.č. 201	8,67	2 800,-	2 023,-	24 276,-
2.NP - šatna - m.č. 202	19,95	900,-	1 496,25	17 955,-
2.NP - chodba - m.č. 203	21,56	900,-	1 617,-	19 404,-
2.NP - WC, umývárna - m.č. 204	5,38	900,-	403,50	4 842,-
2.NP - WC, umývárna - m.č. 205	2,58	900,-	193,50	2 322,-
2.NP - toaleta - m.č. 206	1,60	900,-	120,-	1 440,-

2.NP - schodiště - m.č. 207	14,96	900,-	1 122,-	13 464,-
2.NP - chodba - m.č. 208	8,92	900,-	669,-	8 028,-
2.NP - chodba - m.č. 209	18,43	900,-	1 382,25	16 587,-
2.NP - kancelář - m.č. 210	35,74	2 800,-	8 339,33	100 072,-
2.NP - šatna - m.č. 211	11,68	900,-	876,-	10 512,-
2.NP - šatna - m.č. 212	10,73	900,-	804,75	9 657,-
2.NP - WC, umývárna - m.č. 213	12,05	900,-	903,75	10 845,-
2.NP - koupelna - m.č. 214	5,42	900,-	406,50	4 878,-
2.NP - toaleta - m.č. 215	2,68	900,-	201,-	2 412,-
2.NP - chodba - m.č. 216	40,76	900,-	3 057,-	36 684,-
2.NP - kancelář vedoucích - m.č. 217	30,58	2 800,-	7 135,33	85 624,-
2.NP - kancelář - m.č. 218	16,50	2 800,-	3 850,-	46 200,-
2.NP - kancelář - m.č. 219	18,67	2 800,-	4 356,33	52 276,-
2.NP - sklad - m.č. 220	18,52	900,-	1 389,-	16 668,-
2.NP - kancelář - m.č. 221	39,37	2 800,-	9 186,33	110 236,-
2.NP - serverovna - m.č. 222	28,39	900,-	2 129,25	25 551,-
2.NP - chodba - m.č. 223	19,20	900,-	1 440,-	17 280,-
2.NP - prostor přepážek - m.č. 224	28,11	2 800,-	6 559,-	78 708,-
2.NP - hala pro veřejnost - m.č. 225	57,56	2 800,-	13 430,67	161 168,-
2.NP - schodiště - m.č. 226	33,22	900,-	2 491,50	29 898,-
2.NP - prostor přepážek - m.č. 227	27,95	2 800,-	6 521,67	78 260,-
2.NP - šatna - m.č. 228	12,42	900,-	931,50	11 178,-
2.NP - pokladna - m.č. 229	11,73	2 800,-	2 737,-	32 844,-
2.NP - chodba - m.č. 230	7,30	900,-	547,50	6 570,-
2.NP - chodba - m.č. 231	6,52	900,-	489,-	5 868,-
2.NP - chodba - m.č. 232	47,80	900,-	3 585,-	43 020,-
2.NP - pokladna - m.č. 233	36,92	2 800,-	8 614,67	103 376,-

2.NP - trezor - m.č. 233	7,60	2 800,-	1 773,33	21 280,-
2.NP - šatna - m.č. 235	9,81	900,-	735,75	8 829,-
2.NP - kuchyňka - m.č. 236	12,83	2 800,-	2 993,67	35 924,-
2.NP - koupelna - m.č. 237	6,54	900,-	490,50	5 886,-
2.NP - toaleta - m.č. 238	1,24	900,-	93,-	1 116,-
2.NP - toaleta - m.č. 239	10,02	900,-	751,50	9 018,-
2.NP - toaleta - m.č. 240	1,35	900,-	101,25	1 215,-
2.NP - toaleta - m.č. 241	1,58	900,-	118,50	1 422,-
2.NP - schodiště - m.č. 242	56,93	900,-	4 269,75	51 237,-
2.NP - chodba - m.č. 243	11,51	900,-	863,25	10 359,-
2.NP - výtah - m.č. 244	10,07	900,-	755,25	9 063,-
2.NP - sál doručovatelů - m.č. 245	165,78	900,-	12 433,50	149 202,-
2.NP - výtah - m.č. 246	2,24	900,-	168,-	2 016,-
2.NP - WC, umývárna - m.č. 247	7,50	900,-	562,50	6 750,-
2.NP - WC, umývárna - m.č. 248	9,42	900,-	706,50	8 478,-
2.NP - toaleta - m.č. 249	1,39	900,-	104,25	1 251,-
2.NP - toaleta - m.č. 250	1,39	900,-	104,25	1 251,-
2.NP - výtah - m.č. 251	12,28	900,-	921,-	11 052,-
2.NP - kancelář - m.č. 252	22,29	2 800,-	5 201,-	62 412,-
2.NP - kancelář - m.č. 253	20,90	2 800,-	4 876,67	58 520,-
2.NP - kancelář - m.č. 254	23,27	2 800,-	5 429,67	65 156,-
2.NP - šatna - m.č. 255	19,66	900,-	1 474,50	17 694,-
2.NP - kancelář - m.č. 256	19,90	2 800,-	4 643,33	55 720,-
2.NP - sklad - m.č. 257	3,52	900,-	264,-	3 168,-
2.NP - kancelář - m.č. 258	43,22	2 800,-	10 084,67	121 016,-
2.NP - kancelář - m.č. 259	17,82	2 800,-	4 158,-	49 896,-
2.NP - sklad - m.č. 260	35,52	900,-	2 664,-	31 968,-
2.NP - kancelář - m.č. 261	19,84	2 800,-	4 629,33	55 552,-
2.NP - kancelář - m.č. 262	24,17	2 800,-	5 639,67	67 676,-
2.NP - sklad - m.č. 263	41,71	900,-	3 128,25	37 539,-
2.NP - kancelář - m.č. 264	20,04	2 800,-	4 676,-	56 112,-
2.NP - kancelář - m.č. 265	34,00	2 800,-	7 933,33	95 200,-

2.NP - kancelář - m.č. 266	37,63	2 800,-	8 780,33	105 364,-
2.NP - kuchyňka - m.č. 267	18,35	2 800,-	4 281,67	51 380,-
2.NP - chodba - m.č. 268	79,57	900,-	5 967,75	71 613,-
2.NP - kancelář - m.č. 269	19,54	2 800,-	4 559,33	54 712,-
2.NP - sklad - m.č. 270	20,25	900,-	1 518,75	18 225,-
2.NP - kancelář - m.č. 271	20,64	2 800,-	4 816,-	57 792,-
2.NP - kancelář - m.č. 272	42,67	2 800,-	9 956,33	119 476,-
2.NP - chodba - m.č. 273	20,86	900,-	1 564,50	18 774,-
2.NP - kancelář - m.č. 274	14,53	2 800,-	3 390,33	40 684,-
2.NP - kancelář - m.č. 275	15,29	2 800,-	3 567,67	42 812,-
2.NP - kancelář - m.č. 276	11,01	2 800,-	2 569,-	30 828,-
2.NP - schodiště - m.č. 277	40,55	900,-	3 041,25	36 495,-
2.NP - kancelář - m.č. 278	25,70	2 800,-	5 996,67	71 960,-
2.NP - chodba - m.č. 279	2,85	900,-	213,75	2 565,-
2.NP - WC, umývárna - m.č. 280	13,35	900,-	1 001,25	12 015,-
2.NP - úklidová komora - m.č. 281	1,80	900,-	135,-	1 620,-
2.NP - sklad - m.č. 282	12,63	900,-	947,25	11 367,-
2.NP - sklad - m.č. 283	14,28	900,-	1 071,-	12 852,-
2.NP - kancelář - m.č. 284	21,18	2 800,-	4 942,-	59 304,-
2.NP - kancelář - m.č. 285	19,50	2 800,-	4 550,-	54 600,-
2.NP - chodba - m.č. 286	29,65	900,-	2 223,75	26 685,-
2.NP - kancelář - m.č. 287	33,11	2 800,-	7 725,67	92 708,-
2.NP - kancelář - m.č. 288	14,44	2 800,-	3 369,33	40 432,-
2.NP - úklidová komora - m.č. 290	1,52	900,-	114,-	1 368,-
2.NP - kancelář - m.č. 291	30,99	2 800,-	7 231,-	86 772,-
2.NP - WC, umývárna - m.č. 292	4,76	900,-	357,-	4 284,-

2.NP - chodba - m.č. 293	5,85	900,-	438,75	5 265,-
2.NP - WC, umývárna - m.č. 294	4,08	900,-	306,-	3 672,-
3.NP - chodba - m.č. 301	32,25	900,-	2 418,75	29 025,-
3.NP - chodba - m.č. 302	33,34	900,-	2 500,50	30 006,-
3.NP - zasedací miestnosť - m.č. 303	42,14	2 600,-	9 130,33	109 564,-
3.NP - kancelár - m.č. 304	31,09	2 600,-	6 736,17	80 834,-
3.NP - kancelár - m.č. 305	14,44	2 600,-	3 128,67	37 544,-
3.NP - kancelár - m.č. 306	15,67	2 600,-	3 395,17	40 742,-
3.NP - kancelár - m.č. 307	23,58	2 600,-	5 109,-	61 308,-
3.NP - trezor - m.č. 308	5,45	2 600,-	1 180,83	14 170,-
3.NP - kancelár - m.č. 309	10,49	2 600,-	2 272,83	27 274,-
3.NP - kancelár - m.č. 310	34,30	2 600,-	7 431,67	89 180,-
3.NP - kuchyňka - m.č. 311	12,69	2 600,-	2 749,50	32 994,-
3.NP - chodba - m.č. 312	3,30	900,-	247,50	2 970,-
3.NP - WC, umývárna - m.č. 313	11,28	900,-	846,-	10 152,-
3.NP - chodba - m.č. 314	4,24	900,-	318,-	3 816,-
3.NP - WC, umývárna - m.č. 315	12,31	900,-	923,25	11 079,-
3.NP - úklidová miestnosť - m.č. 316	3,43	900,-	257,25	3 087,-
4.NP - schodište - m.č. 401	32,34	900,-	2 425,50	29 106,-
4.NP - chodba - m.č. 402	33,58	900,-	2 518,50	30 222,-
4.NP - serverovna - m.č. 403	19,45	900,-	1 458,75	17 505,-
4.NP - serverovna - m.č. 404	24,26	900,-	1 819,50	21 834,-
4.NP - kancelár - m.č. 405	23,59	2 400,-	4 718,-	56 616,-
4.NP - kancelár - m.č. 406	13,21	2 400,-	2 642,-	31 704,-
4.NP - kancelár - m.č. 407	10,96	2 400,-	2 192,-	26 304,-

4.NP - chodba - m.č. 408	9,26	900,-	694,50	8 334,-
4.NP - kancelář - m.č. 409	13,63	2 400,-	2 726,-	32 712,-
4.NP - kancelář - m.č. 410	17,07	2 400,-	3 414,-	40 968,-
4.NP - kancelář - m.č. 411	16,76	2 400,-	3 352,-	40 224,-
4.NP - kuchyňka - m.č. 412	12,25	2 400,-	2 450,-	29 400,-
4.NP - chodba - m.č. 413	3,30	900,-	247,50	2 970,-
4.NP - WC, umývárna - m.č. 414	11,12	900,-	834,-	10 008,-
4.NP - úklidová komora - m.č. 415	3,43	900,-	257,25	3 087,-
4.NP - chodba - m.č. 416	4,08	900,-	306,-	3 672,-
4.NP - WC, umývárna - m.č. 417	12,22	900,-	916,50	10 998,-
2.NP - kancelář - m.č. 269A	29,50	2 800,-	6 883,33	82 600,-
Výnosy celkem				8 333 743,-

#### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 8 549 970,32 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 4 043 753,28 Kč
- výměra stavebního pozemku: 2 907,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 3 008,37 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 4 184 763,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 209 238,15 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

8 549 970,32 \* 40 % - 3 419 988,13 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 4 920 744,04 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 70 296 343,- Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	78 435 293,22 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	70 296 343,00 Kč
Rozdíl	R	=	8 138 950,22 Kč

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

$$CV + 0.20 R = 71\,924\,133,04 \text{ Kč}$$

**Budova č.p. 1945 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 71 924 133,04 Kč**

## 2. Pozemek p.č. st. 1871

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,813$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 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

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

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

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 711,-	0,813		1 391,04	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1871	2 907	1 391,04	4 043 753,28
Stavební pozemek - celkem			2 907	4 043 753,28	
Pozemek p.č. st. 1871 - zjištěná cena celkem				=	4 043 753,28 Kč



## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Budova č.p. 1945

##### 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 <sup>2</sup> ]
1.PP	$21,546*9,49+17,84*21,356+2,5*5,40+52,63*17,41+3,025*1,8+123,45+15,12*16,617$	= 1 895,39
1.NP	$25,744*12,35+6,0*6,63+21,67*14,65+47,98*21,64+314,72+15,97*21,55+16,99*18,75+24,05*13,20$	= 3 008,37
2.NP	$25,744*12,35+6,0*6,63+21,67*14,65+47,98*21,64+314,72+15,97*21,55+16,99*18,75+24,05*13,20$	= 3 008,37
3.NP	$24,10*14,45$	= 348,25
4.NP	$24,10*14,45$	= 348,25

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	1 895,39 m <sup>2</sup>	2,81 m	5 326,05
1.NP	3 008,37 m <sup>2</sup>	2,85 m	8 573,85
2.NP	3 008,37 m <sup>2</sup>	3,58 m	10 769,96
3.NP	348,25 m <sup>2</sup>	2,99 m	1 041,27
4.NP	348,25 m <sup>2</sup>	2,97 m	1 034,30
Součet	<b>8 608,63 m<sup>2</sup></b>		<b>26 745,43</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$26\,745,43 / 8\,608,63$	= 3,11 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$8\,608,63 / 5$	= 1 721,73 m <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1.PP	$(21,546*9,49+17,84*21,356+2,5*5,40+52,63*17,41+3,025*1,8+123,45+15,12*16,617)*(0,1+2,81+0,40)$	= 6 273,76 m <sup>3</sup>
1.NP	$(25,744*12,35+6,0*6,63+21,67*14,65+47,98*21,64+314,72+15,97*21,55+16,99*18,75+24,05*13,20)*(2,85+0,4)$	= 9 777,19 m <sup>3</sup>
2.NP	$(25,744*12,35+6,0*6,63+21,67*14,65+47,98*21,64+314,72+15,97*21,55+16,99*18,75+24,05*13,20)*(3,58+0,4)$	= 11 973,30 m <sup>3</sup>
3.NP	$(24,10*14,45)*(2,99+0,3)$	= 1 145,73 m <sup>3</sup>
4.NP	$(24,10*14,45)*(2,97+0,3)$	= 1 138,76 m <sup>3</sup>

podstřešní prostor u (322,58+320,58+1039,61+314,72+313,66+257)\* = 2 311,34 m<sup>3</sup>  
hlavní části budovy 1,8/2

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	6 273,76 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	9 777,19 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	11 973,30 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	1 145,73 m <sup>3</sup>
4.NP	NP	1 138,76 m <sup>3</sup>
podstřešní prostor u hlavní části budovy	Z	2 311,34 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		32 620,08 m <sup>3</sup>

### 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	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné, tl. 45-60 cm	S	100
3. Stropy	rovné a trámové železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady keramické	S	100
10. Schody	železobetonové, povrch beton teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramické dlažby, betonové potěry	S	100
15. Vytápění	ústřední teplovodní, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast a pozink	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	zásobníky	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout	S	100
24. Výtahy	osobní	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20	8,72	100,00	8,72
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40	18,49	100,00	18,49
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,88	100,00	9,88
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,76	100,00	7,76
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10	2,23	100,00	2,23
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,64	100,00	0,64
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	7,33	100,00	7,33
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30	3,51	100,00	3,51
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,91	100,00	1,91
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90	3,08	100,00	3,08
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10	3,29	100,00	3,29
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	5,53	100,00	5,53
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,40	100,00	3,40
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,46	100,00	4,46
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70	6,06	100,00	6,06
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,32	100,00	0,32
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,40	100,00	3,40
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,29	100,00	3,29
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20	0,21	100,00	0,21
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,81	100,00	1,81
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	3,19	100,00	3,19
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40	1,49	100,00	1,49
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					94,10	Rozestavěnost: <b>100,00</b>		
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9410</b>			

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,72	100,00	8,72	8,72	68	200	34,00	2,9648
2. Svislé konstrukce	S	18,49	100,00	18,49	18,49	68	200	34,00	6,2866
3. Stropy	S	9,88	100,00	9,88	9,88	68	200	34,00	3,3592
4. Krov, střecha	S	7,76	100,00	7,76	7,76	68	68	100,00	7,7600
5. Krytiny střech	S	2,23	100,00	2,23	2,23	68	68	100,00	2,2300
6. Klempířské konstrukce	S	0,64	100,00	0,64	0,64	68	68	100,00	0,6400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,33	100,00	7,33	7,33	68	80	85,00	6,2305
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,51	100,00	3,51	3,51	45	68	66,18	2,3229
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,91	100,00	1,91	1,91	45	68	66,18	1,2640
10. Schody	S	3,08	100,00	3,08	3,08	68	200	34,00	1,0472
11. Dveře	S	3,29	100,00	3,29	3,29	68	80	85,00	2,7965
13. Okna	S	5,53	100,00	5,53	5,53	20	80	25,00	1,3825
14. Povrchy podlah	S	3,40	100,00	3,40	3,40	68	80	85,00	2,8900

15. Vytápění	S	4,46	100,00	4,46	4,46	50	50	100,00	4,4600
16. Elektroinstalace	S	6,06	50,00	3,03	3,03	50	50	100,00	3,0300
16. Elektroinstalace	S	6,06	50,00	3,03	3,03	40	50	80,00	2,4240
17. Bleskosvod	S	0,32	100,00	0,32	0,32	50	50	100,00	0,3200
18. Vnitřní vodovod	S	3,40	100,00	3,40	3,40	40	50	80,00	2,7200
19. Vnitřní kanalizace	S	3,29	100,00	3,29	3,29	50	60	83,33	2,7416
20. Vnitřní plynovod	S	0,21	100,00	0,21	0,21	50	50	100,00	0,2100
21. Ohřev teplé vody	S	1,81	100,00	1,81	1,81	40	40	100,00	1,8100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,19	100,00	3,19	3,19	40	60	66,67	2,1268
24. Výtahy	S	1,49	100,00	1,49	1,49	40	50	80,00	1,1920
Opotřebení:									<b>62,2 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9238
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9752
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9410
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 198,34</b>
<b>Plná cena:</b> 32 620,08 m <sup>3</sup> * 6 198,34 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>202 190 346,67 Kč</b>

### Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
<b>Nedokončená stavba</b>	=	<b>202 190 346,67 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 62,2 % /100)	*	0,378
<b>Budova č.p. 1945 - zjištěná cena</b>	=	<b>76 427 951,04 Kč</b>

### 1.2. Ocelový sklad

Ocelový sklad dle inventurního soupisu nemovitého majetku dodané zadavatelem znaleckého posudku.

Stáří 55 roků (1968).

Ocelový sklad je oceněn dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jako hala. Konstrukční systém je ocelový (ocelové sloupy) do železobetonových patek. Střešní konstrukce je ocelová s trapézovým plechem. Obvodové a vnitřní zdivo není, sklad je otevřený. Jedná se spíše o přístřešek. Podlahu tvoří zpevněná plocha, 1/2 zámkové dlažby a 1/2 živичného asfaltobetonu.

Je provedena elektroinstalace v podobě osvětlení.

Ocelový sklad je jednou stranou obklopen budovou ČP a zbylé strany jsou oploceny.

Ocelový sklad není součástí pozemku. Pozemek parcela č. 3759/18 je ve vlastnictví České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:                      kovová  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:        1252

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	15,17*33,20	=	503,64

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	503,64 m <sup>2</sup>	4,32 m	2 175,72
Součet	<b>503,64 m<sup>2</sup></b>		<b>2 175,72</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:    PVP =        2 175,72 / 503,64        = 4,32 m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:    PZP =        503,64 / 1                = 503,64 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(15,17*33,20)*(4,32)	=	2 175,74 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 175,74 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>2 175,74 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelové sloupy bez opláštění	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	plochá ocelová střecha	S	100
5. Krytiny střech	trapézový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	zámková dlažba, živичná asfaltobeton	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100

19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					67,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6790</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9331
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9481
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6790
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 472,17</b>

$$\text{Plná cena: } 2\,175,74 \text{ m}^3 * 2\,472,17 \text{ Kč/m}^3 = 5\,378\,799,16 \text{ Kč}$$

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 55 / 80 = 68,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 68,8 \% / 100)$

$$* \frac{0,312}{}$$

$$\text{Ocelový sklad - zjištěná cena} = 1\,678\,185,34 \text{ Kč}$$

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Vnitrokomunikace

Vnitrokomunikace dle inventurního soupisu nemovitého majetku dodané zadavatelem znaleckého posudku.

Jedná se o zpevněnou plochu, s povrchem betonovým monolitickým.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým -  
tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

148,39 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

$$= 235,-$$

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

$$* 1,0000$$

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

$$* 2,9220$$

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

$$= 686,67$$

Plná cena:  $148,39 \text{ m}^2 * 686,67 \text{ Kč/m}^2$

$$= 101\,894,96 \text{ Kč}$$

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 60 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 80,0 \% / 100)$

$$* \frac{0,200}{}$$

$$\text{Vnitrokomunikace - zjištěná cena} = 20\,378,99 \text{ Kč}$$

### 2.2. Přípojka elektřiny

Přípojka elektřiny dle inventurního soupisu nemovitého majetku dodané zadavatelem znaleckého posudku.

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi. Celková délka 45 m.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Délka:	45,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>400,26</b>
Plná cena: 45,00 m * 400,26 Kč/m	=	<b>18 011,70 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 60 = 78,3 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 78,3 \% / 100)$	<div><div>*</div><div>0,217</div></div>
<b>Přípojka elektřiny - zjištěná cena</b>	<div><div>=</div><div><b>3 908,54 Kč</b></div></div>

### 2.3. Oplocení

Oplocení dle inventurního soupisu nemovitého majetku dodané zadavatelem znaleckého posudku. Stáří 39 roků (1984).

Druh / materiál:

Plot z ocel. plotových rámců (plechových dílců) na ocel. sloupky do betonových patek.  
Oplocení areálu z severní, západní a jižní strany - zadní strana areálu k českým drahám.  
Celková délka oplocení je 158,80 m.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	122

### Výměra:

$(14+8+32,76+26,67+6,08+26,36+6,67+9,83+21,63+6,5)*1,8 = 285,30 \text{ m}^2$  pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	450,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 248,30</b>
Plná cena: 285,30 m <sup>2</sup> * 1 248,30 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>356 139,99 Kč</b>



### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 80 = 48,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 48,8 \% / 100)$

\* 0,512

**Oplocení - zjištěná cena**

= 182 343,67 Kč

### 2.4. Zpevněné plochy oplocení

Zpevněné plochy oplocení dle inventurního soupisu nemovitého majetku dodané zadavatelem znaleckého posudku.

Stáří 40 roků (1983).

Druh / materiál:

Plot zděný / betonový s omítkou.

Oplocení areálu ze severní strany - boční strana areálu u vjezdu nákladních automobilů.

Celková délka oplocení je 12 m.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.7. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ,  
omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

122

### Výměra:

$12 * 1,8 = 21,60 \text{ m}^2$  pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 790,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7740

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 2 191,46

**Plná cena:**  $21,60 \text{ m}^2 * 2 191,46 \text{ Kč/m}^2$

= 47 335,54 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 80 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$

\* 0,500

**Zpevněné plochy oplocení - zjištěná cena**

= 23 667,77 Kč

### 2.5. Oplocení balíkové dodejny

Oplocení balíkové dodejny dle inventurního soupisu nemovitého majetku dodané zadavatelem znaleckého posudku.

Stáří 24 roků (1999).

Druh / materiál:

Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek.

Celková délka oplocení je 73 m.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

122

### Výměra:

$(10+48,61+14,72)*1,8 = 131,99 \text{ m}^2$  pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 450,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7740

Základní cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]

= 1 248,30

**Plná cena:**  $131,99 \text{ m}^2 * 1 248,30 \text{ Kč/m}^2$

= 164 763,12 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

\* 0,600

**Oplocení balíkové dodejny - zjištěná cena**

= 98 857,87 Kč

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemek p.č. st. 1871

Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Pozemek Břeclav

**Lokalita:** Břeclav - centrum města

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

Zdroj: S-reality ID: 0077-NP05702

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - pozemek v inzerci	0,80
velikost pozemku -	1,15
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 -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
7 400 000	927	7 982,74	0,92	7 344,12

**Název:** Pozemek Břeclav**Lokalita:** Břeclav

**Popis:** Stavební komerční pozemek určený k výstavbě jako smíšená zóna. IS všechny. Pozemek přímo v atraktivní lokalitě mezi supermarkety BILLA, Penny Market a LIDL na třídě 1. máje v Břeclavi, cca 100m od hlavního náměstí T.G. Masaryka.

Zdroj: S-reality ID: 0453

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci	0,80
velikost pozemku -	1,15
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 -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 863 000	902	6 500,00	0,92	5 980,00

**Název:** Pozemek Břeclav**Lokalita:** ulice Březonova

**Popis:** Stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu. Pozemek je situován v okrajové části města. IS: el, voda, kanalizace.

Zdroj: S-reality ID: N99597

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci	0,95
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,20
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 640 000	1 439	2 529,53	1,50	<b>3 794,30</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	3 794,30 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 706,14 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	7 344,12 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

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

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický</b> <b>podíl</b>	<b>Celková cena</b> <b>pozemku</b> [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	1871	2 907	5 706,14		16 587 749
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 907</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>16 587 749</b>

## **4. Výnosová hodnota**

### **4.1. Budova č.p. 1945**

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

**Obvyklé nájemné v nepronajatých částech je přehledně uvedeno ve výpočtu:**

V 1.PP = 500,- Kč/m<sup>2</sup>rok za technické místnosti, sklady, WC, umývárny, koupelny, šatny, dílny, sklepy

V 1.PP = 900,- Kč/m<sup>2</sup>rok za komunikační prostory, schodiště, chodby, denní místnost, sklad tiskopisů, gastro-provoz, výtahy

V 1.NP - 4.NP = 900,- Kč/m<sup>2</sup>rok za komunikační prostory, schodiště, výtahy, sociální prostory, WC, umývárny, šatny, úklidové místnosti, sklady, garáže, rampy

Dále

V. 1.NP = 3000,- Kč/m<sup>2</sup>rok za prostory pro veřejnost a kancelářské prostory, 2800,- Kč/m<sup>2</sup>rok za prostory pokladen a trezorů.

V 2.NP = 2800,- Kč/m<sup>2</sup>rok za prostory pro veřejnost, kancelářské a kuchyňské prostory.

V 3.NP = 2600,- Kč/m<sup>2</sup>rok za kancelářské a kuchyňské prostory, zasedací místnost.

V 4.NP = 2400,- Kč/m<sup>2</sup>rok za prostory pro veřejnost, kancelářské a kuchyňské prostory.

### **Nájemné v pronajatých prostorách:**

**Čisté nájemné v pronajatých prostorách je stanoveno na základě obvyklého nájemného v místě a čase.**

**Nájemní smlouvy jsou sice předloženy, ale sjednané nájemné ve dvou případech je nižší než obvyklé.**

1. Kancelářské prostory v 2.NP - Ing. Věra Mikulášová - sjednané nájemné 671,97 Kč/m<sup>2</sup> je nahrazeno obvyklým nájemným, a to 2800,- Kč/m<sup>2</sup>.

2. Technické místnosti - TEPLA Břeclav s.r.o. - sjednané nájemné 400,- Kč/m<sup>2</sup> je nahrazeno obvyklým nájemným, a to 900,- Kč/m<sup>2</sup>.

3. Mobilní zařízení (automat) - VERY GOODIES a.s. - sjednané nájemné 12.142,44 Kč/m<sup>2</sup> je ponecháno.

## Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	Kancelářské prostory 2.NP - Ing. Věra Mikulášová	16	2 800	3 733	44 796	6,50
2.	Provozní prostory	Technické místnosti - TEPLA Břeclav s.r.o.	150	900	11 250	135 000	7,50
3.	Ostatní prostory	Mobilní zařízení - VERY GOODIES a.s. občerstvovací automaty	3	12 142	3 036	36 426	7,00
4.	Provozní prostory	1.PP - technické místnosti, sklady, WC, umývárny, koupelny, šatny, dílny, sklepy	813	500	33 861	406 330	6,50
5.	Provozní prostory	1.PP - komunikační prostory, schodiště, chodby, denní místnost, sklad tiskopisů, gastro-provoz, výtahy	546	900	40 956	491 472	6,50

6. Provozní prostory	1.NP - komunikační prostory, schodiště, výtahy, sociální prostory, WC, umývárny, šatny, úklidové místnosti, sklady, garáže, rampy	1 902	900	142 670	1 712 043	6,50
7. Kancelářské prostory	1.NP - prostory pro veřejnost a kancelářské prostory	384	3 000	96 088	1 153 050	6,50
8. Ostatní prostory	1.NP - kuchyňka	38	2 800	8 801	105 616	6,50
9. Kancelářské prostory	2.NP - prostory pro veřejnost, kancelářské a kuchyňské prostory	932	2 800	217 425	2 609 096	6,50
10. Provozní prostory	2.NP - komunikační prostory, schodiště, výtahy, sociální prostory, WC, umývárny, šatny, úklidové místnosti, sklady, garáže, rampy	1 012	900	75 865	910 377	6,50
11. Kancelářské prostory	3.NP - prostory pro veřejnost, kancelářské a kuchyňské prostory	190	2 600	41 134	493 610	6,50

12. Provozní prostory	3.NP - komunikační prostory, schodiště, výtahy, sociální prostory, WC, umývárny, šatny, úklidové místnosti, sklady, garáže, rampy	100	900	7 511	90 135	6,50
13. Kancelářské prostory	4.NP - prostory pro veřejnost, kancelářské a kuchyňské prostory	60	2 400	11 942	143 304	6,50
14. Provozní prostory	4.NP - komunikační prostory, schodiště, výtahy, sociální prostory, WC, umývárny, šatny, úklidové místnosti, sklady, garáže, rampy	153	900	11 478	137 736	6,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>8 468 991</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	6 298
Reprodukční cena	RC	Kč	207 569 146
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	1 345
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	8 468 991
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	99 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	8 384 301
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	4 500
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	311 354
Opravy a údržba	0,60 % * RC	Kč/rok	1 245 415
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	Kč/rok	251 529
Ostatní náklady		Kč/rok	9 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 821 798
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	6 562 503



Míra kapitalizace	%	6,52
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta	$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota před korekcí ceny</b>		100 651 886,50 Kč
St. 1871	+ 16 587 749,00	= 117 239 635,50
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>C<sub>v</sub></b>	<b>Kč 117 239 636</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p. 1945 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	71 924 133,- Kč
2. Pozemek p.č. st. 1871	4 043 753,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 75 967 886,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 75 967 890,- Kč**

**Cena zjištěná dle cenového předpisu 75 967 890 Kč**

slovy: Sedmdesátpětmilionůdevětsetšedesátsedmtisícsmsetdevadesát Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věčná hodnota staveb</b>	
1.1. Budova č.p. 1945	76 427 951,- Kč
1.2. Ocelový sklad	1 678 185,- Kč
Věčná hodnota staveb - celkem:	<b>78 106 136,- Kč</b>
<b>2. Věčná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. Vnitrokomunikace	20 379,- Kč
2.2. Přípojka elektřiny	3 909,- Kč
2.3. Oplocení	182 344,- Kč
2.4. Zpevněné plochy oplocení	23 668,- Kč
2.5. Oplocení balíkové dodejny	98 858,- Kč
Věčná hodnota ostatních staveb - celkem:	<b>329 158,- Kč</b>
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Pozemek p.č. st. 1871	16 587 749,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. Budova č.p. 1945	117 239 636,- Kč

Výnosová hodnota	117 239 636 Kč
Věčná hodnota	95 023 042 Kč
z toho hodnota pozemku	16 587 749 Kč

### **Silné stránky**

---

- Plně funkční polyfunkční objekt.
- Poloha přímo u železniční dráhy.
- Dobrá dopravní obslužnost stavby z okolního veřejného pozemku.
- Případná 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).
- Nutná generální oprava střešní konstrukce a ZTI - po životnosti.

<b>Tržní hodnota</b>	<b>117 000 000 Kč</b>
slovy: Jednostosedmnáctmilionů 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 117,000.000,- Kč.

Tato výše tržní hodnoty se volí na základě výnosové hodnoty.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Kontrola postupu

- pro zpracování znaleckého posudku pro určení tržní hodnoty měl znalec k dispozici potřebné zdroje dat,
- sebraná a vytvořená data byla dostatečná (vhodná, srovnatelná) pro zpracování znaleckého posudku,
- před zpracováním byly všechny data znalcem ověřeny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Otázka:**

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

**Odpověď:**

Tržní hodnota nemovitosti - pozemku parcela č. st. 1871 se součástmi - budovou č.p. 1945 a s příslušenstvím (ocelový sklad, vnitro-komunikace, přípojka elektřiny, zpevněné plochy, oplocení, oplocení balíkové dodejny), k.ú. a obec Břeclav, okres Břeclav se stanovuje celkem ve výši 117,000.000,- Kč.

Obvyklé nájemné podnikatelských prostorů je uvedeno ve výpočtu výnosové hodnoty.

Roční obvyklé nájemné se dá považovat ve výši 8,384.301,- Kč, tak jak je uvedeno ve výpočtu výnosové hodnoty.

<b>Tržní hodnota</b>	<b>117 000 000 Kč</b>
slovy: Jednostosedmnáctmilionů Kč	

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

Stanovená tržní hodnota je platná bez podmínek.

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultanti nebyli přibráni.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

## **ZNALCKÁ DOLOŽKA**

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2564-84/23.

V Kyjově 14.08.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák  
Brandlova 1327  
697 01 Kyjov

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 2564-84/23**

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Výpis z katastru nemovitostí	2
Katastrální mapa	2
Mapa širších vztahů	1
Povodňová mapa	2
Foto	1
Oprávnění k činnosti	1

# Výpis z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2022 14:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 1416

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodaření s majetkem státu		
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1	47114983	

### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1871	2907	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Břeclav, č.p. 1945, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1871				
St. 4583	178	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Břeclav, č.p. 3450, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4583				
3314/42	2449	ostatní plocha	jiná plocha	
5659	280	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu  
Povinnost k  
Parcela: St. 1871, Parcela: 5659

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 379/1993 rozhodnutí ministra hospodářství ČR ze dne 16.12.1992.  
POLVZ:1149/1997 Z-101149/1997-704  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1  
Česká republika, 00000001-001
- o Smlouva ze dne o převodu práva hospodaření ze dne 18.2.1999  
č.j. 55045/95/031 ze dne 18.02.1999.  
POLVZ:433/1999 Z-100433/1999-704  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1
- o Osvědčení notáře o prohlášení o vlastnictví věci NZ 291/1999 ze dne 11.10.1999 č.j. NZ  
291/99, N 322/99.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.  
strana 1

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2022 14:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav  
Kat.území: 613584 Břeclav List vlastnictví: 1416  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

POLVZ:107/2000 Z-100107/2000-704  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.01.2022 14:49:26

Podpis, razítko:

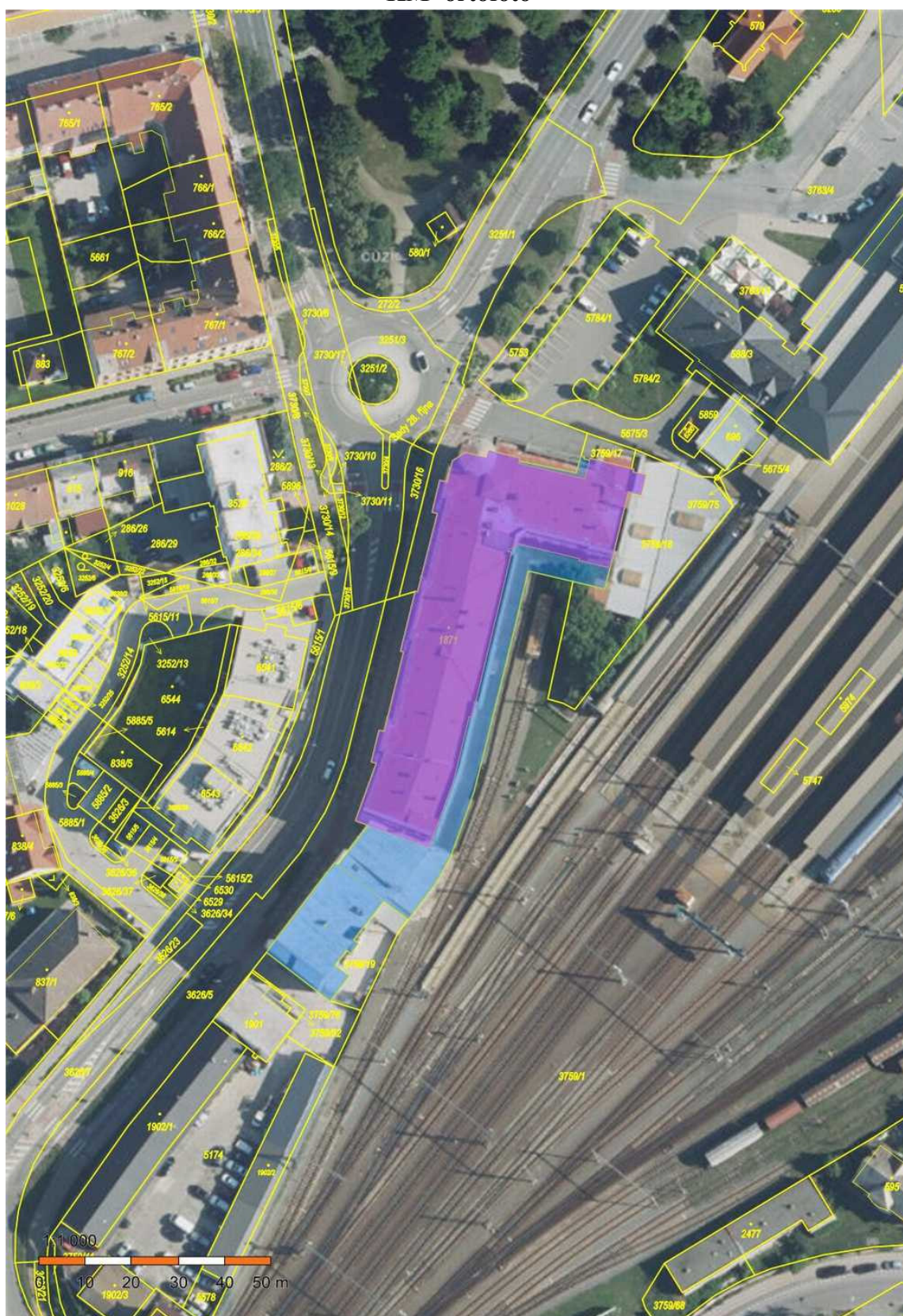
Řízení PÚ: .....

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.  
strana 2





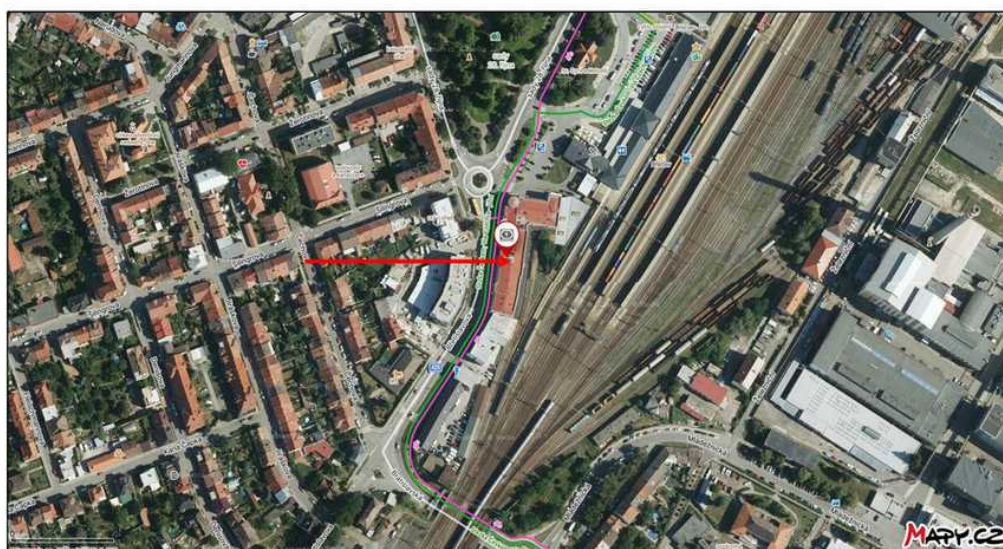
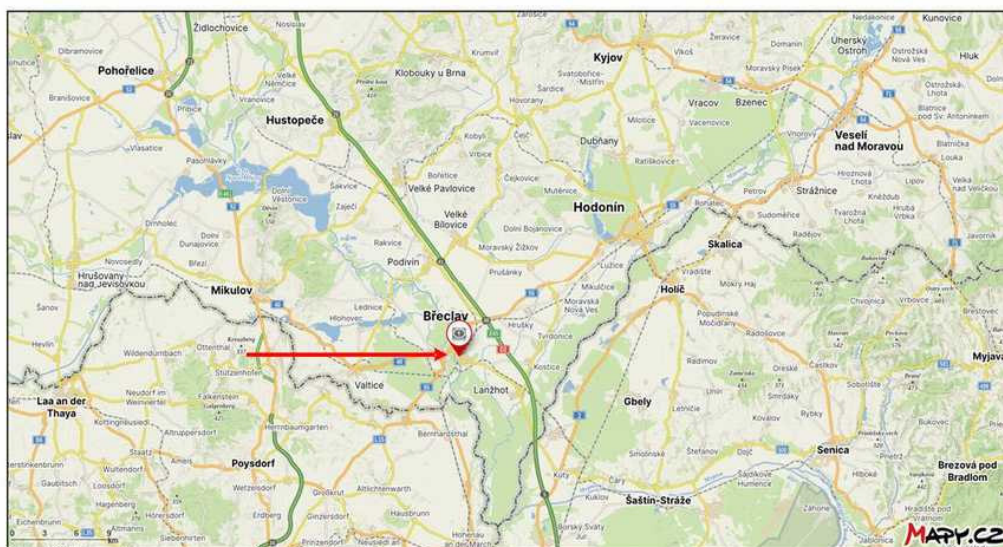
# KM+ortofoto





## Mapa širších vztahů

### Mapy širšího okolí



## Povodňová mapa

hydrossoft  
Veleislavín

Záplavová území





data — © 2022 ČÚZK  
Powered by Hydrossoft Veleislavín

## Povodňová mapa

### Legenda

#### Záplavová území

 Říční síť s vyhlášením záplavových území

 Aktivní zóny Q100

Záplavová území  
Q5


 Nestanovené


 Stanovené


Záplavová území  
Q20

 Nestanovené

 Stanovené

 Záplavová území Q100

 Suché nádrže (poldry)

 Hranice obcí s rozšířenou působností  
(ČSÚ)

data – © 2022 ČÚZK  
Powered by Hydrossoft Velešlavín

**Foto**



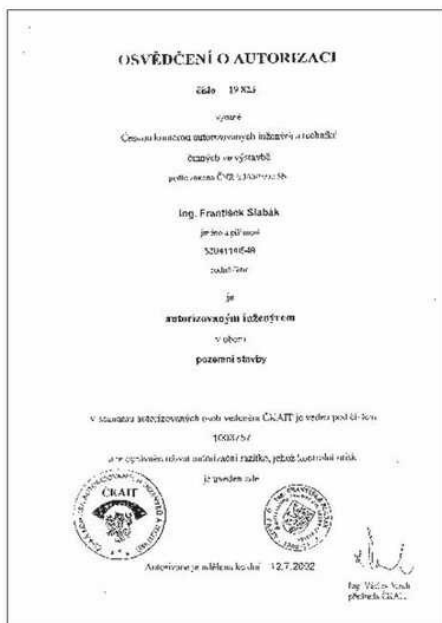


## Oprávnění k činnosti

### Oprávněník činnostiavýčetprováděných činností



Autorizovanýinženýrpodlezákona č.360/1992Sb.



Soudníznalecpodlezákona č.36/1967Sb.



Energetickýspecialistapodlezákona č.406/2000Sb.



Výčet činnostíapraxe voboru

