

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017152/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitostí a tržní nájemné - pozemků parcelních čísel st. 495 se součástmi - budovou č.p. 468 s příslušenstvím (plynovodní a vodovodní přípojka, zpevněná plocha dvora) a st. 1819 se součástmi - budovou bez čp/če s příslušenstvím, k.ú. a obec Luhačovice, okres Zlín, uvedených na vlastnickém listu č. 925.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 2649-25/24

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

Číslo jednací: 4710120089

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>40 000 000 Kč</b>
----------------------	----------------------

Počet stran: 43 a 25 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 15.02.2024

Vyhotoveno: V Kyjově 27.02.2024

# **1. ZADÁNÍ**

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

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou a stanovit jejich tržní (ekonomické) nájemné.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Pro interní potřebu státního podniku České pošty.

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

Zadavatel předal znalci výpis z katastru nemovitostí, inventurní soupis nemovitého majetku, výše nájemních smluv, popis oceňované nemovitosti v podobě dokumentu „Reality - České pošty, s.p.” částečnou projektovou dokumentaci - půdorysy s výměrami ploch a odpověděl znalci na položené otázky potřebné pro ocenění.

Při místním šetření byl za zadavatele přítomen pan Mgr. Stanislav Machálek.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.02.2024 za přítomnosti pana Mgr. Stanislava Machálka.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Znalec vybral takové zdroje dat, které jsou pro ocenění potřebné. Hlavním zdrojem dat je oceňovaná budova č.p. 468. Ostatní zdroje dat jsou uvedeny níže ve výčtu vybraných zdrojů dat.

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

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 925, k.ú. a obec Luhačovice, okres Zlín.

Katastrální mapa.

Územní plán obce Luhačovice.

Informace o záplavovém území.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 15.02.2024.

Inventurního soupisu nemovitého majetku.

Výše nájemních smluv.

Popis oceňované nemovitosti v podobě dokumentu „Reality - České pošty, s.p.”

Částečná projektová dokumentace - půdorysy budovy č.p. 468 a budovy bez čp/ev s výměrami podlahových ploch.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Všechny výše uvedené zdroje dat se dají považovat za věrohodné neboť se daly ověřit při místním šetření.

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 č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění, včetně novely č. 434/2023 Sb. a v posudku se počítá pouze z toho důvodu, že to ukládá zákon o oceňování majetku.

Nemovitá kulturní památka se oceňuje podle § 24 kulturní památka. Cena stavby, která je

kulturní památkou, se určí podle §10 až 23. Je-li umělecké a uměleckořemeslné dílo součástí konstrukce nebo vybavení stavby, jeho cena se zpravidla zohlední v koeficientu  $K_4$  určením nového cenového podílu této konstrukce, pokud není stavba národní kulturní památkou.

### **Cena obvyklá**

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

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 Luhačovice ani v blízkém okolí neexistuje.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek s komerční nemovitostí (administrativa) a rekreační zařízení, hlavní váha pro stanovení tržní hodnoty je hodnota výnosová.

Výsledná tržní hodnota je stanovena na základě výsledků výnosové a nákladové hodnoty.

## **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 Zlínský, okres Zlín, obec Luhačovice, k.ú. Luhačovice  
Adresa nemovité věci: Dr. Veselého 468, 763 26 Luhačovice

#### **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

Luhačovice jsou 4. největší lázně v České republice, město v okrese Zlín ve Zlínském kraji, 16 km jihovýchodně od okresního a zároveň i krajského města Zlín na řídce Šťávnice.

Luhačovické vody jsou považovány za jedny z nejúčinnějších v Evropě pro vysoký obsah minerálních látek a pro vynikající proplynění volným kyslíčkem uhličitým. Nejproslulejším luhačovickým pramenem je Vincentka, nejstarším pak Aloiska. Nejzajímavějším luhačovickým pramenem je pramen Dr. Šťastného, má nejvýraznější chuť.

Oceňovaná nemovitost se nachází přímo v centru města Luhačovice, v těsné blízkosti lázeňské kolonády.

Přístup k nemovitosti je po právní stránce zajištěn přímo z veřejného pozemku.

Veřejné parkování je přímo za budovou, část i na vlastním pozemku.

## 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 checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt
		<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna
			<input type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" 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 checked="" 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:	úzké centrum - historická část		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

## Přístup přes pozemky

689/8

Město Luhačovice, nám. 28. října 543, 76326 Luhačovice

## Celkový popis nemovité věci

Budova je ve vlastnictví České republiky, s níž má Česká pošta, s.p., právo hospodařit, v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.

Aktuálně se jedná o potřebnou budovu s aktivními poštovními službami. Provoz pobočky bude zachován formou dlouhodobé nájemní smlouvy.

Budova České pošty je samostatně stojící, plně podsklepená, pětipodlažní (1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP) s plochou střechou. Budova je v přízemí (pouze prostory ČP) výrazně prosklená. Jedná se o nemovitou kulturní památku od roku 2006, autor Bohuslav Fuchs. V budově jsou prostory sloužící k provozu pošty a dodejny, rekreační prostory a tři byty. V 1.PP se nachází převážně technické zázemí. Z dvorní strany (vlastní parkoviště) je do budovy v 1.PP samostatný vstup do zasedací místnosti. Tato místnost je také přístupná i z vnitřního schodiště, které dále pokračuje do vyšších pater, kde jsou umístěné pronajaté bytové jednotky. 1.NP slouží výhradně pro provoz pošty a dodejny. Ve 2.NP a obdobně i v 3.NP se nachází jedna bytová jednotka a 8 rekreačních pokojů s společnou kuchyní na chodbě. Každý pokoj má vlastní sociální zázemí. Ve 4. NP se nachází rekreační apartmán a pronajatá

bytová jednotka 1+kk. Celkem má tedy oceňovaná budova 3 nájemní bytové jednotky, 16 rekreačních pokojů a jeden rekreační apartmán.

Za budovou je zpevněná plocha pro vlastní parkování a dvojgaráž. Garáž má dvoje samostatná vrata, ale ve vnitřní části je rozdělena pouze drátěným oplocením. Dvorní strana je oplocená s vjezdovou bránou.

Konstrukčně je budova zděná zdivo - tl. zdiva 45-60 cm, stropy rovné - železobetonové trámové. Střešní konstrukce je rovná, plochá střecha s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce pozinkované. Bleskosvod je osazen. Schodiště jsou železobetonové. Výplně otvorů jsou původní - dřevěné a kovové s jednoduchým zasklením. Vnitřní povrchové úpravy jsou dvouvrstvé vápenné omítky, malby. Venkovní fasáda je nezateplená s vápennou omítkou. Podlahy jsou keramické dlažby, PVC, v bytových jednotkách plovoucí podlahy, v rekreačních pokojích koberce. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vnitřní obklady jsou v koupelnách, WC, kuchyňkách a šatnách. V bytových jednotkách je obložena koupelna a WC. Vnitřní hygienické vybavení ČP je WC, umyvadlo, sprcha v bytech vana, WC a umyvadlo, v pokojích sprcha, WC, umyvadlo. Z dvorní strany v 1.PP a 1.NP (pouze prostory ČP) jsou na okenních otvorech a vstupních dveřích osazeny bezpečnostní mříže. V budově je nákladní výtah o nosnosti 350 kg (pouze pro potřeby ČP).

Budova je napojena na všechny inženýrské sítě.

Vytápění budovy zajišťují plynové kotle - ústřední vytápění teplovodní, otopné tělesa radiátory. Ohřev teplé vody zajišťují v prostorách ČP plynové zásobníky umístěné v kotelně, v bytových jednotkách el. ohřívače v každém bytě zvlášť.

Dle zadání od zadavatele znaleckého posudku je v tomto ZP oceněn pouze inventurní soupis nemovitého majetku. Kromě pozemků a budov dle LV č. 925 je oceněna zpevněná plocha dvora, plynovodní a vodovodní přípojka.

Stáří budovy - 20. a 30. léta minulého století, nicméně na nemovitosti probíhaly a probíhají průběžné opravy. Nemovitost odpovídá průběžnému opotřebení.

Na uvedených nemovitých věcech jsou evidována omezení územní ochrany: nemovitá kulturní památka, památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně.

V katastru nemovitostí je evidováno věcné břemeno - právo služebnosti kutacího a zákaz kutání, pak vedení parní energie k p.č. st. 495 a p.č. st. 1819, kdy ČP je stranou povinnou, Lázně Luhačovice stranou oprávněnou.

## 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:

---

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Nemovitá kulturní památka, památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně	

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

---

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: Právo služebnosti kutacího a zákaz kutání, pak vedení parní energie.	
Oprávnění pro: Lázně Luhačovice, a.s.	
Povinnost k: parcela č. St. 1819, St. 495	
Z-704/2005-737	

### Ostatní rizika:

---

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
Komentář: V objektu jsou uzavřeny 3 nájemní smlouvy na bytové jednotky.	

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p. 468 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Dvojgaráž - ocenění nákladovým způsobem
3. Pozemky parcela č. st. 495, p.č. st. 1819

### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova č.p. 468
- 1.2. Dvojgaráž

#### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Plynovodní přípojka
- 2.2. Vodovodní přípojka
- 2.3. Zpevněná plocha dvora

#### 3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky parcela č. st. 495 a st. 1819

#### 4. Výnosová hodnota

- 4.1. Budova č.p. 468 a budova bez čp/če (garáž)



## 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:	Pozemky parcelních čísel st. 495 se součástmi - budovou č.p. 468 s příslušenstvím (plynovodní a vodovodní přípojka, zpevněná plocha dvora) a st. 1819 se součástmi - budovou bez čp/če s příslušenstvím, k.ú. a obec Luhačovice, okres Zlín, uvedených na vlastnickém listu č. 925
Adresa předmětu ocenění:	Dr. Veselého 468 763 26 Luhačovice
LV:	925
Kraj:	Zlínský
Okres:	Zlín
Obec:	Luhačovice
Katastrální území:	Luhačovice
Počet obyvatel:	5 107
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,114,00 \text{ Kč/m}^2$	

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Jedná se o lázeňské město typu A - lázeňské místo nadnárodního významu	III	0,04
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Veškerá vybavenost	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,310}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

### 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: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
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: MHD – centrum obce	IV	0,03
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,218}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,967$

## 1. Budova č.p. 468 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

### Ocenění nákladovým způsobem

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

#### 1.1. Budova č.p. 468

##### 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	32,65*19,38+6,3*1,45	=	641,89
1.NP	31,97*19,30	=	617,02
2.NP	32,0*12,60+16,21*2,2	=	438,86
3.NP	32,0*12,60+16,21*2,2	=	438,86
4.NP	8,345*6,82+8,345*6,82	=	113,83

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	641,89 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 925,67
1.NP	617,02 m <sup>2</sup>	4,35 m	2 684,04
2.NP	438,86 m <sup>2</sup>	2,90 m	1 272,69
3.NP	438,86 m <sup>2</sup>	2,90 m	1 272,69
4.NP	113,83 m <sup>2</sup>	2,55 m	290,27
Součet	<b>2 250,46 m<sup>2</sup></b>		<b>7 445,36</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $7\,445,36 / 2\,250,46 = 3,31\text{ m}$   
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $2\,250,46 / 5 = 450,09\text{ m}^2$

##### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(32,65*19,38+6,3*1,45)*(0,10+3,00+0,4)$	=	2 246,62 m <sup>3</sup>
1.NP	$(31,97*19,30)*(4,35+0,4)$	=	2 930,85 m <sup>3</sup>
2.NP	$(32,0*12,60+16,21*2,2)*(2,90+0,4)$	=	1 448,24 m <sup>3</sup>
3.NP	$(32,0*12,60+16,21*2,2)*(2,90+0,4)$	=	1 448,24 m <sup>3</sup>
4.NP	$(8,345*6,82+8,345*6,82)*(2,55+0,4)$	=	335,79 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 246,62 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	2 930,85 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	1 448,24 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	1 448,24 m <sup>3</sup>
4.NP	NP	335,79 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		8 409,74 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 pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné, tl. 45-65 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	plechová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	původní dřevěná a kovová	S	100
14. Povrchy podlah	keramické dlažby, PVC, koberce a vinyl v bytě	S	100
15. Vytápění	plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	pozink	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	el. ohřívače	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprcha	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah do 1000 kg	S	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	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	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
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	S	1,40	100	1,00	1,40
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					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### 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	8,19	95	180	52,78	4,3227
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,40	95	150	63,33	11,0194
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,30	95	150	63,33	5,8897
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	60	110	54,55	3,9822
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,10	40	60	66,67	1,4001
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	40	60	66,67	0,4000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	25,00	1,00	1,73	1,73	10	65	15,38	0,2661
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	25,00	1,00	1,73	1,73	40	65	61,54	1,0646
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,45	30	65	46,15	1,5922
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	30	45	66,67	2,2001
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	50,00	1,00	0,90	0,90	30	40	75,00	0,6750

9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	50,00	1,00	0,90	0,90	20	40	50,00	0,4500
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	95	150	63,33	1,8366
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	30	60	50,00	1,5500
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	60	60	100,00	5,2000
14. Povrchy podlah	S	3,20	15,00	1,00	0,48	0,48	10	50	20,00	0,0960
14. Povrchy podlah	S	3,20	35,00	1,00	1,12	1,12	30	50	60,00	0,6720
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,60	50	50	100,00	1,6000
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,20	30	40	75,00	3,1500
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,70	40	40	100,00	5,7000
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	40	40	100,00	0,3000
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	40	40	100,00	3,2000
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	50	50	100,00	3,1000
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,20	50	50	100,00	0,2000
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,70	15	40	37,50	0,6375
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,50	10	50	20,00	0,3000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,50	25	50	50,00	0,7500
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,40	50	50	100,00	1,4000
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,90	40	60	66,67	3,9335

Opotřebení:

**66,9 %**

### 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):

\* 0,9347

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):

\* 0,9344

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

\* 1,0000

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

\* 1,1500

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

\* 3,0110

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **7 971,16**

**Plná cena:** 8 409,74 m³ \* 7 971,16 Kč/m³

= **67 035 383,10 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 66,9 % /100)

\* 0,331

= 22 188 711,81 Kč

### Kulturní památka dle § 24

#### Seznam uměleckých děl

X

= 0,- Kč

+ 0,- Kč

**Budova č.p. 468 - věcná hodnota**

= **22 188 711,81 Kč**

## 1.2. Plynovodní přípojka

Plynová přípojka je vedena v majetku ČP, místo napojení není známo. .

Odhaduje se celková délka ca. 20 m.

Rok pořízení 1993 - informace dle evidenčního listu nemovitosti.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 20,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 135,73</b>
<b>Plná cena:</b> 20,00 m * 1 135,73 Kč/m	=	<b>22 714,60 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 45 = 68,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 68,9 \% / 100)$	*	0,311
--	---	-------

<b>Plynovodní přípojka - věcná hodnota</b>	=	<b>7 064,24 Kč</b>
--	---	--------------------

## 1.3. Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka je vedena v majetku ČP, místo napojení není známo.

Odhaduje se celková délka ca. 20 m.

Rok pořízení 1993 - informace dle evidenčního listu nemovitosti.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 20,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 384,42</b>

**Plná cena:** 20,00 m \* 1 384,42 Kč/m = **27 688,40 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 50 = 62,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 62,0 \% / 100)$  \* 0,380

**Vodovodní přípojka - věcná hodnota** = **10 521,59 Kč**

#### 1.4. Zpevněná plocha dvora

Zpevněná plocha dvora je vedena v majetku ČP. Jedná se o asfaltový povrch.

Celková výměra změřena při místním šetření, 340 m<sup>2</sup>.

Rok pořízení 1929 - informace dle evidenčního listu nemovitosti, opotřebení maximální, jsou patrné velké praskliny.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 340,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 270,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **988,94**

**Plná cena:** 340,00 m<sup>2</sup> \* 988,94 Kč/m<sup>2</sup> = **336 239,60 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$  \* 0,150

**Zpevněná plocha dvora - věcná hodnota** = **50 435,94 Kč**



**Rekapitulace nákladových cen:**

Budova č.p. 468	=	22 188 711,81 Kč
Plynovodní přípojka	=	7 064,24 Kč
Vodovodní přípojka	=	10 521,59 Kč
Zpevněná plocha dvora	=	50 435,94 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **22 256 733,58 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**

= 600,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za provozní, skladovací a komunikační prostory, chodby, WC, umývárny, sklady, toalety, šatny, technické místnosti, archiv

= 2500,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory zasedací místnosti včetně baru, WC a chodby přístupné z vnitřního prostoru schodiště a samostatného venkovního vstupu (dvorní strana)

**V 1.NP - pouze prostory ČP**

= 1200,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za provozní a komunikační prostory ČP, schodiště, chodby, výtah, WC, umývárny, toalety, šatny, trezor, třídírna zásilek, sál doručovatelů, skartace

= 2500,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory pro veřejnost a provoz pošty, hala pro veřejnost, prostor přepážek, kancelář, pokladna

**V 2.NP - 3.NP -rekreační zařízení mimo pronajaté bytové jednotky**

2.NP = 8 pokojů rekreačního zařízení, společná kuchyň a kancelář zaměstnanců

3.NP = 8 pokojů rekreačního zařízení, společná kuchyň a sklad

= 2000,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory pokojů a sociálního zázemí (patřící ke každému pokoji zvlášť)

= 1800,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory společné kuchyně, WC a kanceláře, v 3.NP sklad

**V 4.NP - rekreační zařízení (apartmán včetně kuchyně i sociálního zázemí)**

= 4000,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory apartmánu

### **Pronajaté bytové jednotky jsou pronajímány za nižší než je obvyklé nájemné.**

Zadavatelem byly předloženy výnosy z nájemních smluv za poslední 3 roky, z kterých vyplývá že sjednané nájemné je stanoveno na 1769,- Kč/1m<sup>2</sup>\*rok pro menší bytovou jednotku (1+kk) a 1067,- Kč/1m<sup>2</sup>\*rok pro větší b.j. (3+1), což je v obou případech výrazně nižší než obvyklé nájemné v místě a čase.

Obvyklé nájemné v lázeňském městě Luhačovice se pohybuje v rozmezích od 2000,- do 5500,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok ( viz. příloha ZP - inzerované nájem).

**Oceňované bytové jednotky jsou srovnatelné s inzercí, a proto se stanovují obdobné výše nájmů. U menší b.j. se stanovuje měsíční nájem 8.000,- Kč a u větší b.j. ca. 22.000,- Kč.**

**Znamená to tedy pro bytovou jednotku (1+kk v 4.NP) 3825,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok a pro bytové jednotky (3+1 v 2.NP a 3.NP) 2100,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok**

### **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]
2.NP - bytová jednotka vč. balkonu	129,40	2 100,-	22 645,-	271 740,-
3.NP - bytová jednotka	120,81	2 100,-	21 141,75	253 701,-
4.NP - bytová jednotka	25,10	3 825,-	8 000,63	96 007,50
Výnosy celkem				621 448,50

### **Výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. NP - chodba (hala pro veřejnost) - místnost č. 101	15,03	2 500,-	3 131,25	37 575,-
1. NP - hala pro veřejnost - místnost č. 102	94,82	2 500,-	19 754,17	237 050,-
1. NP - hala pro veřejnost - místnost č. 103	48,70	2 500,-	10 145,83	121 750,-
1. NP - chodba - místnost č. 104	4,70	1 200,-	470,-	5 640,-
1. NP - schodiště - místnost č. 105	11,90	1 200,-	1 190,-	14 280,-

1. NP - prostor přepážek - místnost č. 106	18,67	2 500,-	3 889,58	46 675,-
1. NP - chodba - místnost č. 107	25,62	1 200,-	2 562,-	30 744,-
1. NP - chodba - místnost č. 108	4,92	1 200,-	492,-	5 904,-
1. NP - šatna - místnost č. 109	17,35	1 200,-	1 735,-	20 820,-
1. NP - WC, umývárna - místnost č. 110	2,38	1 200,-	238,-	2 856,-
1.NP - toaleta - místnost č. 111	1,40	1 200,-	140,-	1 680,-
1. NP - WC, umývárna - místnost č. 112	7,31	1 200,-	731,-	8 772,-
1.NP - toaleta - místnost č. 113	1,12	1 200,-	112,-	1 344,-
1.NP - toaleta - místnost č. 114	1,12	1 200,-	112,-	1 344,-
1. NP - sál doručovatelů - místnost č. 115	27,87	1 200,-	2 787,-	33 444,-
1.NP - prostor přepážek - místnost č. 116	4,06	2 500,-	845,83	10 150,-
1.NP - pokladna - místnost č. 117	5,86	2 500,-	1 220,83	14 650,-
1.NP - kancelář vedoucí - místnost č. 118	12,10	2 500,-	2 520,83	30 250,-
1.NP - trezor - místnost č. 119	2,39	1 200,-	239,-	2 868,-
1.NP - prostor přepážek - místnost č. 120	41,48	2 500,-	8 641,67	103 700,-
1.NP - skartace - místnost č. 121	4,47	1 200,-	447,-	5 364,-
1.NP - kuchyňka - místnost č. 122	5,83	1 200,-	583,-	6 996,-
1.NP - třídírna zásilek - místnost č. 123	69,69	1 200,-	6 969,-	83 628,-
1.NP - výtah - místnost č. 124	2,15	1 200,-	215,-	2 580,-
1.NP - prostor přepážek - místnost č. 125	13,19	2 500,-	2 747,92	32 975,-
1. NP - sklad - místnost č. 126	9,97	1 200,-	997,-	11 964,-
1.NP - prostor přepážek - místnost č. 127	7,80	2 500,-	1 625,-	19 500,-
1. NP - chodba - místnost č. 128	14,61	1 200,-	1 461,-	17 532,-
1. NP - schodiště - místnost č. 129	16,78	1 200,-	1 678,-	20 136,-

1.PP - sklad - místnost č. 001	17,04	600,-	852,-	10 224,-
1.PP - sklad - místnost č. 002	22,17	600,-	1 108,50	13 302,-
1.PP - sklad - místnost č. 003	34,45	600,-	1 722,50	20 670,-
1.PP - sklad - místnost č. 004	37,89	600,-	1 894,50	22 734,-
1.PP - sklad - místnost č. 005	17,70	600,-	885,-	10 620,-
1.PP - technická místnost - místnost č. 006	48,97	600,-	2 448,50	29 382,-
1.PP - sklad - místnost č. 007	6,40	600,-	320,-	3 840,-
1.PP - chodba - místnost č. 008	81,04	600,-	4 052,-	48 624,-
1.PP - chodba (zasedací místnost) - místnost č. 010	5,43	2 500,-	1 131,25	13 575,-
1.PP - umývárna (zasedací místnost) - místnost č. 011	6,46	2 500,-	1 345,83	16 150,-
1.PP - WC (zasedací místnost) - místnost č. 012	1,84	2 500,-	383,33	4 600,-
1.PP - zasedací místnost - místnost č. 013	38,13	2 500,-	7 943,75	95 325,-
1.PP - kotelna - místnost č. 014	52,33	600,-	2 616,50	31 398,-
1.PP - výpravna - místnost č. 015	43,89	600,-	2 194,50	26 334,-
1.PP - výtah - místnost č. 016	1,83	600,-	91,50	1 098,-
1.PP - WC, umývárna - místnost č. 018	4,96	600,-	248,-	2 976,-
1.PP - toaleta - místnost č. 019	1,59	600,-	79,50	954,-
1.PP - toaleta - místnost č. 020	2,05	600,-	102,50	1 230,-
1.PP - toaleta - místnost č. 021	1,59	600,-	79,50	954,-
1.PP - WC, umývárna - místnost č. 022	5,31	600,-	265,50	3 186,-
1.PP - šatna - místnost č. 023	17,06	600,-	853,-	10 236,-
1.PP - archiv - místnost č. 024	15,78	600,-	789,-	9 468,-

1.PP - sklad - místnost č. 025	24,17	600,-	1 208,50	14 502,-
1.PP - sklad - místnost č. 026	16,29	600,-	814,50	9 774,-
1.PP - chodba - místnost č. 027	4,36	600,-	218,-	2 616,-
1.PP - technická místnost - místnost č. 028	3,44	600,-	172,-	2 064,-
2.NP - rekreační prostor - místnost č. 210	15,68	2 000,-	2 613,33	31 360,-
2.NP - WC, umývárna - místnost č. 211	3,63	2 000,-	605,-	7 260,-
2.NP - rekreační prostor - místnost č. 212	16,50	2 000,-	2 750,-	33 000,-
2.NP - WC, umývárna - místnost č. 213	3,79	2 000,-	631,67	7 580,-
2.NP - rekreační prostor - místnost č. 214	16,50	2 000,-	2 750,-	33 000,-
2.NP - WC, umývárna - místnost č. 215	3,79	2 000,-	631,67	7 580,-
2.NP - rekreační prostor - místnost č. 216	16,50	2 000,-	2 750,-	33 000,-
2.NP - WC, umývárna - místnost č. 217	3,79	2 000,-	631,67	7 580,-
2.NP - rekreační prostor - místnost č. 218	15,94	2 000,-	2 656,67	31 880,-
2.NP - WC, umývárna - místnost č. 219	3,79	2 000,-	631,67	7 580,-
2.NP - společná chodba - místnost č. 220	34,33	1 800,-	5 149,50	61 794,-
2.NP - kancelář - místnost č. 222	7,38	1 800,-	1 107,-	13 284,-
2.NP - společná kuchyňka - místnost č. 223	6,85	1 800,-	1 027,50	12 330,-
2.NP - společné WC, umývárna - místnost č. 224	1,14	1 800,-	171,-	2 052,-
2.NP - WC, umývárna - místnost č. 225	4,13	2 000,-	688,33	8 260,-
2.NP - rekreační prostor - místnost č. 226	19,23	2 000,-	3 205,-	38 460,-
2.NP - WC, umývárna - místnost č. 227	3,95	2 000,-	658,33	7 900,-
2.NP - rekreační prostor - místnost č. 228	19,35	2 000,-	3 225,-	38 700,-
2.NP - WC, umývárna - místnost č. 229	3,95	2 000,-	658,33	7 900,-

2.NP - rekreační prostor - místnost č. 230	17,66	2 000,-	2 943,33	35 320,-
3.NP - rekreační prostor - místnost č. 311	15,94	2 000,-	2 656,67	31 880,-
3.NP - WC, umývárna - místnost č. 312	3,79	2 000,-	631,67	7 580,-
3.NP - společná chodba - místnost č. 313	30,57	1 800,-	4 585,50	55 026,-
3.NP - rekreační prostor - místnost č. 314	16,50	2 000,-	2 750,-	33 000,-
3.NP - WC, umývárna - místnost č. 315	3,79	2 000,-	631,67	7 580,-
3.NP - rekreační prostor - místnost č. 316	16,50	2 000,-	2 750,-	33 000,-
3.NP - WC, umývárna - místnost č. 317	3,79	2 000,-	631,67	7 580,-
3.NP - rekreační prostor - místnost č. 318	16,50	2 000,-	2 750,-	33 000,-
3.NP - WC, umývárna - místnost č. 319	3,79	2 000,-	631,67	7 580,-
3.NP - rekreační prostor - místnost č. 320	15,68	2 000,-	2 613,33	31 360,-
3.NP - WC, umývárna - místnost č. 321	3,63	2 000,-	605,-	7 260,-
3.NP - rekreační prostor - místnost č. 322	17,73	2 000,-	2 955,-	35 460,-
3.NP - WC, umývárna - místnost č. 323	3,95	2 000,-	658,33	7 900,-
3.NP - rekreační prostor - místnost č. 324	19,36	2 000,-	3 226,67	38 720,-
3.NP - WC, umývárna - místnost č. 325	3,95	2 000,-	658,33	7 900,-
3.NP - rekreační prostor - místnost č. 326	19,23	2 000,-	3 205,-	38 460,-
3.NP - WC, umývárna - místnost č. 327	4,13	2 000,-	688,33	8 260,-
3.NP - společná kuchyňka - místnost č. 328	6,67	1 800,-	1 000,50	12 006,-
3.NP - společný sklad - místnost č. 329	6,96	1 800,-	1 044,-	12 528,-
3.NP - společné WC, umývárna - místnost č.330	1,14	1 800,-	171,-	2 052,-
3.NP - chodba - místnost č. 406 (apartmán)	4,48	4 000,-	1 493,33	17 920,-
3.NP - kuchyňka - místnost č. 407 (apartmán)	2,50	4 000,-	833,33	10 000,-

3.NP - WC, umývárna - místnost č. 408 (apartmán)	4,75	4 000,-	1 583,33	19 000,-
3.NP - rekreační prostor - místnost č. 409 (apartmán)	13,02	4 000,-	4 340,-	52 080,-
Výnosy celkem				2 280 959,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 2 902 407,50 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 287 504,56 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 160,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 641,89 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 1 265 798,54 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 63 289,93 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

2 902 407,50 \* 40 % - 1 160 963,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 1 678 154,57 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 23 973 637,- Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny A):

Velmi lukrativní poloha v samém centru lázeňského města, v těsné blízkosti kolonády.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 22 256 733,58 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 23 973 637,00 Kč

Rozdíl R = 1 716 903,42 Kč

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

CV \* 1,15 = 27 569 682,55 Kč

**Budova č.p. 468 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 27 569 682,55 Kč**

## 2. Dvojgaráž

Garáž se nachází za budovou ČP ve dvoře. Jedná se o dvougaráž z jedním vnitřním prostorem, který je uprostřed garáže rozdělen drátěným plotem do výšky 1,8 m.

Stáří garáže je obdobné jako stáří hlavní budovy - 20. a 30. léta minulého století. Opotřebení je maximální.

Konstrukčně je zděná, tl. 30 cm, stropy trámové železobetonové, střecha plochá, krytina živičná. Podlahy jsou betonové, výplně otvorů jednoduché kovové rámy s jednoduchým zasklením. Jsou osazeny dvojce dřevěná vrata. Vytápění není, pouze osvětlení.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	7,405*5,5 = 40,73	3,48 m
		<b>40,73 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(7,405*5,5)*(0,1+3,48+0,4) = 162,10
Obestavěný prostor - celkem:		<b>162,10 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové trámové	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	jednoduché	P	100
10. Vrata	dřevěná	P	100
11. Podlahy	betonové	S	100



**Výpočet koeficientu  $K_4$** 

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	P	1,40	100	0,46	0,64
10. Vrata	P	6,80	100	0,46	3,13
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					92,87
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9287</b>

**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 1 375,-

Koeficient vybavení stavby  $K_4$  (dle výpočtu):

\* 0,9287

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

\* 1,1500

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

\* 2,9750

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]= **4 368,81****Plná cena:** 162,10 m<sup>3</sup> \* 4 368,81 Kč/m<sup>3</sup>= **708 184,10 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 95 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 95 / 95 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

\* 0,150

**Nákladová cena stavby  $CS_N$** = **106 227,61 Kč****Koeficient pp**

\* 0,967

**Cena stavby CS**= **102 722,10 Kč****Dvougaráž - zjištěná cena**= **102 722,10 Kč**

### 3. Pozemky parcela č. st. 495, p.č. st. 1819

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,930$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 0,930 = 0,967$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 114,-	0,967		2 044,24

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	st. 495	1 119	2 044,24	2 287 504,56
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1819	41	2 044,24	83 813,84
Stavební pozemky - celkem			1 160	<b>2 371 318,40</b>	

**Pozemky parcela č. st. 495, p.č. st. 1819 - zjištěná cena celkem = 2 371 318,40 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Budova č.p. 468

##### Věcná hodnota dle THU

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	$32,65*19,38+6,3*1,45 =$	641,89	3,00 m
1.NP	$31,97*19,30 =$	617,02	4,35 m
2.NP	$32,0*12,60+16,21*2,2 =$	438,86	2,90 m
3.NP	$32,0*12,60+16,21*2,2 =$	438,86	2,90 m
4.NP	$8,345*6,82+8,345*6,82 =$	113,83	2,55 m
		<b>2 250,46 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	$(32,65*19,38+6,3*1,45)*(0,10+3,00+0,4) =$	2 246,62
NP	1.NP	$(31,97*19,30)*(4,35+0,4) =$	2 930,85
NP	2.NP	$(32,0*12,60+16,21*2,2)*(2,90+0,4) =$	1 448,24
NP	3.NP	$(32,0*12,60+16,21*2,2)*(2,90+0,4) =$	1 448,24
NP	4.NP	$(8,345*6,82+8,345*6,82)*(2,55+0,4) =$	335,79
Obestavěný prostor - celkem:			<b>8 409,75 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné, tl. 45-65 cm
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	plechová krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	betonové
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní
12. Vrata	chybí
13. Okna	původní dřevěná a kovová
14. Povrchy podlah	keramické dlažby, PVC, koberce a vinyl v bytě
15. Vytápění	plynový kotel
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	pozink
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	el. ohřívače
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči, lednice, el. sporák v bytě

23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprcha
24. Výtahy	nákladní výtah do 1000 kg
25. Ostatní	mříže
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	11 090 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	8 409,75 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	93 264 095 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	7 647 656	7 647 656	8,20
2. Svislé konstrukce	17,40	16 227 953	16 227 953	17,40
3. Stropy	9,30	8 673 561	8 673 561	9,30
4. Krov, střecha	7,30	6 808 279	6 808 279	7,30
5. Krytiny střech	2,10	1 958 546	1 958 546	2,10
6. Klempířské konstrukce	0,60	559 585	559 585	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	6 435 223	6 435 223	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	3 077 715	3 077 715	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	1 678 754	1 678 754	1,80
10. Schody	2,90	2 704 659	2 704 659	2,90
11. Dveře	3,10	2 891 187	2 891 187	3,10
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	4 849 733	4 849 733	5,20
14. Povrchy podlah	3,20	2 984 451	2 984 451	3,20
15. Vytápění	4,20	3 917 092	3 917 092	4,20
16. Elektroinstalace	5,70	5 316 053	5 316 053	5,70
17. Bleskosvod	0,30	279 792	279 792	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,20	2 984 451	2 984 451	3,20
19. Vnitřní kanalizace	3,10	2 891 187	2 891 187	3,10
20. Vnitřní plynovod	0,20	186 528	186 528	0,20
21. Ohřev teplé vody	1,70	1 585 490	1 585 490	1,70
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	2 797 923	2 797 923	3,00
24. Výtahy	1,40	1 305 697	1 305 697	1,40
25. Ostatní	5,90	5 502 582	5 502 582	5,90
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			93 264 095 Kč	
Množství			8 409,75 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		11 090 Kč/m <sup>3</sup>	

### 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	8,20	100,00	8,20	8,19	95	180	52,78	4,3227
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	17,40	17,40	95	150	63,33	11,0194
3. Stropy	S	9,30	100,00	9,30	9,30	95	150	63,33	5,8897
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	7,30	7,30	60	110	54,55	3,9822
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	2,10	2,10	40	60	66,67	1,4001
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	0,60	0,60	40	60	66,67	0,4000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	25,00	1,73	1,73	10	65	15,38	0,2661
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	25,00	1,73	1,73	40	65	61,54	1,0646
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	3,45	3,45	30	65	46,15	1,5922
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	3,30	3,30	30	45	66,67	2,2001
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	50,00	0,90	0,90	30	40	75,00	0,6750
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	50,00	0,90	0,90	20	40	50,00	0,4500
10. Schody	S	2,90	100,00	2,90	2,90	95	150	63,33	1,8366
11. Dveře	S	3,10	100,00	3,10	3,10	30	60	50,00	1,5500
13. Okna	S	5,20	100,00	5,20	5,20	60	60	100,00	5,2000
14. Povrchy podlah	S	3,20	15,00	0,48	0,48	10	50	20,00	0,0960
14. Povrchy podlah	S	3,20	35,00	1,12	1,12	30	50	60,00	0,6720
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,60	1,60	50	50	100,00	1,6000
15. Vytápění	S	4,20	100,00	4,20	4,20	30	40	75,00	3,1500
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	5,70	5,70	40	40	100,00	5,7000
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	0,30	0,30	40	40	100,00	0,3000
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	3,20	3,20	40	40	100,00	3,2000
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	3,10	3,10	50	50	100,00	3,1000
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	0,20	0,20	50	50	100,00	0,2000
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,70	1,70	15	40	37,50	0,6375
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	50,00	1,50	1,50	10	50	20,00	0,3000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	50,00	1,50	1,50	25	50	50,00	0,7500
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,40	1,40	50	50	100,00	1,4000
25. Ostatní	S	5,90	100,00	5,90	5,90	40	60	66,67	3,9335
Součet upravených objemových podílů:				100,01	Opotřebení:			66,9000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	617
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	8 409,75
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	11 090
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	11 090
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	93 264 095
Stáří	roků	74
Další životnost	roků	26
Opotřebení	%	66,90
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>30 870 415</b>

## 1.2. Dvojgaráž

### Věcná hodnota dle THU

Garáž se nachází za budovou ČP ve dvoře. Jedná se o dvojgaráž z jedním vnitřním prostorem, který je uprostřed garáže rozdělen drátěným plotem do výšky 1,8 m.

Stáří garáže je obdobné jako stáří hlavní budovy - 20. a 30. léta minulého století. Opatření je maximální.

Konstrukčně je zděná, tl. 30 cm, stropy trámové železobetonové, střecha plochá, krytina živičná. Podlahy jsou betonové, výplně otvorů jednoduché kovové rámy s jednoduchým zasklením. Jsou osazeny dvojce dřevěná vrata. Vytápění není, pouze osvětlení.

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	7,405*5,5 =	40,73 3,48 m
		<b>40,73 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(7,405*5,5)*(0,1+3,48+0,4) =
		162,10
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>162,10 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základové pásy
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm
3. Stropy	železobetonové trámové
4. Krov, střecha	chybí
5. Krytiny střech	asfaltové pásy
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky
8. Úprava vnějších povrchů	
9. Vnitřní obklady keramické	
10. Schody	
11. Dveře	chybí
12. Vrata	dřevěná
13. Okna	jednoduché
14. Povrchy podlah	betonové
15. Vytápění	
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	
18. Vnitřní vodovod	
19. Vnitřní kanalizace	
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	
24. Výtahy	
25. Ostatní	

26. Instalační pref. jádra
----------------------------

Jednotková cena	8 549 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	162,10 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	1 385 754 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	74 831	74 831	6,24
2. Svislé konstrukce	18,20	252 207	252 207	21,04
3. Stropy	8,40	116 403	116 403	9,71
4. Krov, střecha	4,90	67 902	0	0,00
5. Krytiny střech	2,30	31 872	31 872	2,66
6. Klempířské konstrukce	0,70	9 700	9 700	0,81
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	78 988	78 988	6,59
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	40 187	40 187	3,35
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	18 015	18 015	1,50
10. Schody	2,90	40 187	40 187	3,35
11. Dveře	3,30	45 730	0	0,00
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	73 445	0	0,00
14. Povrchy podlah	3,00	41 573	41 573	3,47
15. Vytápění	4,80	66 516	66 516	5,55
16. Elektroinstalace	5,10	70 673	70 673	5,90
17. Bleskosvod	0,40	5 543	5 543	0,46
18. Vnitřní vodovod	3,20	44 344	44 344	3,70
19. Vnitřní kanalizace	3,10	42 958	42 958	3,58
20. Vnitřní plynovod	0,40	5 543	5 543	0,46
21. Ohřev teplé vody	2,20	30 487	30 487	2,54
22. Vybavení kuchyní	1,90	26 329	26 329	2,20
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	54 044	54 044	4,51
24. Výtahy	1,30	18 015	18 015	1,50
25. Ostatní	5,70	78 988	78 988	6,59
26. Instalační pref. jádra	3,70	51 273	51 273	4,28
Upravená reprodukční cena			1 198 677 Kč	
Množství			162,10 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 395 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	41
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	162,10
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 395
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 395
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 198 696
Stáří	roků	95
Opotřebení	%	100,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>0</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Plynovodní přípojka

Plynová přípojka je vedena v majetku ČP, místo napojení není známo. .

Odhaduje se celková délka ca. 20 m.

Rok pořízení 1993 - informace dle evidenčního listu nemovitosti.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 20,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 305,-

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

\* 1,1500

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

\* 3,2380

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 135,73

**Plná cena:** 20,00 m \* 1 135,73 Kč/m

= 22 714,60 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 45 = 68,9 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 68,9 \% / 100)$

\* 0,311

**Plynovodní přípojka - věcná hodnota**

= 7 064,24 Kč

### 2.2. Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka je vedena v majetku ČP, místo napojení není známo.

Odhaduje se celková délka ca. 20 m.

Rok pořízení 1993 - informace dle evidenčního listu nemovitosti.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 20,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 360,-

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

\* 1,1500



Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 384,42</b>
<b>Plná cena:</b> 20,00 m * 1 384,42 Kč/m	=	<b>27 688,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 50 = 62,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,0 \% / 100)$	*	0,380
--	---	-------

<b>Vodovodní přípojka - věčná hodnota</b>	=	<b>10 521,59 Kč</b>
---	---	---------------------

## 2.3. Zpevněná plocha dvora

Zpevněná plocha dvora je vedena v majetku ČP. Jedná se o asfaltový povrch.

Celková výměra změřena při místním šetření, 340 m<sup>2</sup>.

Rok pořízení 1929 - informace dle evidenčního listu nemovitosti, opotřebení maximální, jsou patrné velké praskliny.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek
-----------------------	---

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

<b>Výměra:</b>	340,00 m <sup>2</sup>
----------------	-----------------------

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	270,-
---	---	-------

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
--	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>988,94</b>
--	---	---------------

<b>Plná cena:</b> 340,00 m <sup>2</sup> * 988,94 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>336 239,60 Kč</b>
--	---	----------------------

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

Koeficient opotřebení: $(1 - 100,0 \% / 100)$	*	0,000
---	---	-------

<b>Zpevněná plocha dvora - věčná hodnota</b>	=	<b>0,- Kč</b>
--	---	---------------

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Pozemky parcela č. st. 495 a st. 1819

Metoda tříd polohy

##### Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 495	1 119
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1819	41
<b>Celková výměra oceňovaných pozemků</b>		<b>1 160 m<sup>2</sup></b>

##### Hlavní stavba na pozemku stojící

Reprodukční cena: 100 662 887,00 Kč

Zastavěná plocha hlavní stavbou: 658 m<sup>2</sup>

Využití pozemku pro stavbu provozní ve městech do 100 000 obyvatel

Podíl provozních prostor: 50%

##### Tabulka tříd polohy

Název klíče	Třída	Popis
I - Všeobecná situace	6	významné lázeňské město - centrum města
II - Intenzita využití pozemku	3	v přízemí budova s administrací, tři patra s 3 bytovými jednotkami a 16 rekreačními pokoji
III - Dopravní relace k velkoměstu	5	centrum většího města, v těsné blízkosti kolonáda - pěší zóna, parkování vlastní
IV - Obytný sektor	3	bytové jednotky s průměrným komfortem, nákupní a kulturní možnosti, bez zahrad
V - Průmysl, administrativa, prodej	4	obchodní místnosti, kanceláře, administrativa, bytové jednotky
VI - Povyšující faktory	0,4	administrativní objekt s ubytováním, rohová parcela, pozemek v památkové zóně, silný turistickým ruchem, lázeňské město
VII - Redukující faktory	nejsou	
<b>Výsledná třída polohy:</b>	<b>4,60</b>	

##### Výpočet ceny

Podíl ceny stavebního pozemku z celkové ceny: 7,85 %

Výměra stavebního pozemku: 1 160 m<sup>2</sup>

Cena stavebního pozemku:  $(100\,662\,887,00 \text{ Kč} \cdot 7,85 \%) / (100,00 \% - 7,85 \%) = 8\,575\,188,96 \text{ Kč}$

Jednotková cena stavebního pozemku:  $8\,575\,188,96 \text{ Kč} / 1\,160 = 7\,392,40 \text{ Kč/m}^2$

**Výsledná cena** = **8 575 188,96 Kč**

## **4. Výnosová hodnota**

### **4.1. Budova č.p. 468 a budova bez čp/če (garáž)**

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**

= 600,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za provozní, skladovací a komunikační prostory, chodby, WC, umývárny, sklady, toalety, šatny, technické místnosti, archiv

= 2500,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory zasedací místnosti včetně baru, WC a chodby přístupné z vnitřního prostoru schodiště a samostatného venkovního vstupu (dvorní strana)

#### **V 1.NP - pouze prostory ČP**

= 1200,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za provozní a komunikační prostory ČP, schodiště, chodby, výtah, WC, umývárny, toalety, šatny, trezor, třídírna zásilek, sál doručovatelů, skartace

= 2500,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory pro veřejnost a provoz pošty, hala pro veřejnost, prostor přepážek, kancelář, pokladna

#### **V 2.NP - 3.NP -rekreační zařízení mimo pronajaté bytové jednotky**

2.NP = 8 pokojů rekreačního zařízení, společná kuchyň a kancelář zaměstnanců

3.NP = 8 pokojů rekreačního zařízení, společná kuchyň a sklad

= 2000,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory pokojů a sociálního zázemí (patřící ke každému pokoji zvlášť)

= 1800,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory společné kuchyně, WC a kanceláře, v 3.NP sklad

#### **V 4.NP - rekreační zařízení (apartmán včetně kuchyně i sociálního zázemí)**

= 4000,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok za prostory apartmánu

#### **Garáž (dvojgaráž)**

Obvyklé nájemné garážových stání v místě a čase se pohybuje v průměru za 1200,- Kč / m<sup>2</sup>\*rok.

Jednotlivé srovnatelné nájemné garáží v blízkém okolí (města Zlín, Uherské Hradiště, Uherský Brod) jsou uvedeny v příloze tohoto znaleckého posudku.

**Pronajaté bytové jednotky jsou pronajímány za nižší než je obvyklé nájemné.**

Zadavatelem byly předloženy výnosy z nájemních smluv za poslední 3 roky, z kterých vyplývá že sjednané nájemné je stanoveno na 1769,- Kč/1m<sup>2</sup>\*rok pro menší bytovou jednotku (1+kk) a 1067,- Kč/1m<sup>2</sup>\*rok pro větší b.j. (3+1), což je v obou případech výrazně nižší než obvyklé nájemné v místě a čase.

Obvyklé nájemné v lázeňském městě Luhačovice se pohybuje v rozmezích od 2000,- do 5500,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok ( viz. příloha ZP - inzerované nájmy).

**Oceňované bytové jednotky jsou srovnatelné s inzercí, a proto se stanovují obdobné výše nájmů. U menší b.j. se stanovuje měsíční nájem 8.000,- Kč a u větší b.j. ca. 22.000,- Kč.**

**Znamená to tedy pro bytovou jednotku (1+kk v 4.NP) 3825,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok a pro bytové jednotky (3+1 v 2.NP a 3.NP) 2100,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok**

**Přehled pronajímáných 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.	Obytné prostory	2.NP - bytová jednotka 3+1	129	2 100	22 645	271 740	7,50
2.	Obytné prostory	3.NP - bytová jednotka 3+1	121	2 100	21 142	253 701	7,50
3.	Obytné prostory	4.NP - bytová jednotka 1+kk	25	3 825	8 001	96 008	7,50
4.	Ostatní prostory	1.PP - komunikační, provozní a skladovací prostory - chodby, schodiště, WC umývárny, toalety, šatny, sklady, archiv, technická místnost	460	600	23 016	276 186	6,00
5.	Kancelářské prostory	1.PP - zasedací místnost včetně sociálního zařízení	52	2 500	10 804	129 650	6,50

6. Provozní prostory	1.NP - komunikační, provozní prostory ČP - schodiště, chodba, WC umývárna, toaleta, šatna, sál doručovatелů, třídírna zásilek, trezor, výtah sklad	217	1 200	21 695	260 340	6,50
7. Kancelářské prostory	1.NP - provozní prostory ČP - hala pro veřejnost, prostor přepážek, pokladna, kancelář	276	2 500	57 567	690 800	6,50
8. Obytné prostory	2.NP - RZ pokoje včetně WC a umývárny	168	2 000	28 030	336 360	7,50
9. Provozní prostory	2.NP - RZ společná kuchyně, WC, kancelář	50	1 800	7 455	89 460	6,50
10. Obytné prostory	3.NP - RZ pokoje včetně WC a umývárny	168	2 000	28 043	336 520	7,50
11. Provozní prostory	3.NP - RZ společná kuchyně, WC, sklad	45	1 800	6 801	81 612	6,50
12. Obytné prostory	4.NP - RZ apartmán	25	4 000	8 250	99 000	7,50
13. Ostatní prostory	Dvojaráž	33	1 200	3 334	40 008	11,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>2 961 385</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	1 770
Reprodukční cena	RC	Kč	94 462 791
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	1 673
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 961 385
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	99 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 931 771
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	141 694
Opravy a údržba	0,60 % * RC	Kč/rok	566 777
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	Kč/rok	87 953
Ostatní náklady		Kč/rok	8 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	809 424
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	2 122 347
Míra kapitalizace		%	6,98
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota před korekcí ceny</b>			30 406 117,48 Kč
cena pozemku	+ 8 575 189,00	=	38 981 306,48
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>38 981 306</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p. 468 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	27 569 683,- Kč
2. Dvojgaráž	102 722,- Kč
3. Pozemky parcela č. st. 495, p.č. st. 1819	2 371 318,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 30 043 723,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 30 043 720,- Kč**

**Cena zjištěná dle cenového předpisu 30 043 720 Kč**

slovy: Třicetmilionůčtyřicettřítisícsetdvacet Kč

## Rekapitulace ocenění na tržních principech

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 468	30 870 415,- Kč
1.2. Dvojaráž	0,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<b>30 870 415,- Kč</b>

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Plynovodní přípojka	7 064,- Kč
2.2. Vodovodní přípojka	10 522,- Kč
2.3. Zpevněná plocha dvora	0,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	<b>17 586,- Kč</b>

### 3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parcela č. st. 495 a st. 1819	8 575 189,- Kč
--	----------------

### 4. Výnosová hodnota

4.1. Budova č.p. 468 a budova bez čp/če (garáž)	38 981 306,- Kč
---	-----------------

<b>Zjištěná cena</b>	<b>30 043 720 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>38 981 306 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>39 463 190 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	8 575 189 Kč

## Silné stránky

- Plně funkční administrativní objekt.
- Případná možnost změny funkčního využití stavby.
- Výborná poloha v centru lázeňského města, parkování na vlastním pozemku včetně garážového stání.
- Celkem 3 bytové jednotky a 16 rekreačních pokojů.

## Slabé stránky

- Přízemí budovy 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).

<b>Tržní hodnota</b>	<b>40 000 000 Kč</b>
slovy: Čtyřicetmilionů 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 40,000.000,- Kč.

Tato výše tržní hodnoty se volí na základě výnosové hodnoty s přihlédnutím k hodnotě věcné (zaokrouhleno).

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Rozdíl mezi cenou „zjištěnou“ ( dle platné oceňovací vyhlášky ) a tržní hodnotou, je v důsledku nerespektování vyhláškových cen vzhledem k trhu. Vyhláškové ceny nemovitostí v místě a čase jsou dlouhodobě výrazně nižší, než jejich ceny obvyklé nebo tržní hodnoty.

### **5.2. 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 všechna data znalcem ověřena.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka:

stanovit tržní hodnotu nemovitostí a tržní nájemné - pozemků parcelních čísel st. 495 se součástmi - budovou č.p. 468 s příslušenstvím (plynovodní a vodovodní přípojka, zpevněná plocha dvora) a st. 1819 se součástmi - budovou bez čp/če s příslušenstvím, k.ú. a obec Luhačovice, okres Zlín, uvedených na vlastnickém listu č. 925.

#### Odpověď:

tržní hodnota nemovitosti - pozemků parcelních čísel st. 495 se součástmi - budovou č.p. 468 s příslušenstvím (plynovodní a vodovodní přípojka, zpevněná plocha dvora) a st. 1819 se součástmi - budovou bez čp/če s příslušenstvím, k.ú. a obec Luhačovice, okres Zlín, uvedených na vlastnickém listu č. 925 , činí **40,000.000,- Kč.**

Hrubé roční nájemné (hrubé výnosy z pronajatých prostor) z celé budovy č.p. 468 a budovy bez čp/če (garáž) činí celkem 2.961.385,- Kč.

**Čisté roční nájemné z celé budovy činí celkem 2.075.847,- Kč.**

Jednotkové nájemné jednotlivých funkčních ploch (Kč/1m<sup>2</sup> podlahové plochy) je uvedeno ve výpočtu výnosové hodnoty.

<b>Tržní hodnota</b>	<b>40 000 000 Kč</b>
slovy: Čtyřicetmilionů 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.

## **ZNALECKÁ 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 017152/2024.

V Kyjově 27.02.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák  
Brandlova 1327  
697 01 Kyjov

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 017152/2024**

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Výpis z katastru nemovitostí	2
Katastrální mapa	2
Mapa širších vztahů	1
Povodňová mapa	2
Fotodokumentace	8
Inzerované bytové jednotky - Luhačovice	5
Inzerované garážové stání v blízkém okolí	4
Oprávnění činnosti	1

# LV č. 925

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2023 15:55:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585459 Luhačovice

Kat.území: 688576 Luhačovice

List vlastnictví: 925

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 hospodařit 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. 495	1119	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Luhačovice, č.p. 468, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 495				
St. 1819	41	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1819				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo služebnosti kutacího a zákaz kutání, pak vedení parní energie

Oprávnění pro

Lázně Luhačovice, a.s., Lázeňské náměstí 436, 76326  
Luhačovice, RČ/IČO: 46347828

Povinnost k

Parcela: St. 1819, Parcela: St. 495

Listina Pozemková kniha - vl. č. 1459 - č.d. 2730/1933 - POLVZ:917/1981.

Z-704/2005-737

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

#### o Opatření nadřízeného orgánu 1612/1992 ze dne 22.1.1993.

POLVZ:3/1993

Z-5300003/1993-737

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.  
strana 1

## LV č. 925

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2023 15:55:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585459 Luhačovice

Kat.území: 688576 Luhačovice

List vlastnictví: 925

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

## Listina

- o Jiná listina ze dne Žádost o provedení změny v kat.nemovitostí dle výpisu z obchodního rejstříku ze dne 15.11.1995.

POLVZ:394/1995

Z-5300394/1995-737

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1

Praha 1

RČ/IČO: 47114983

- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 19.11.2001.

Z-1767/2001-737

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/ICO: 47114983  
Praha 1

Praha 1

BČ/ICQ: 47114983

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.**

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

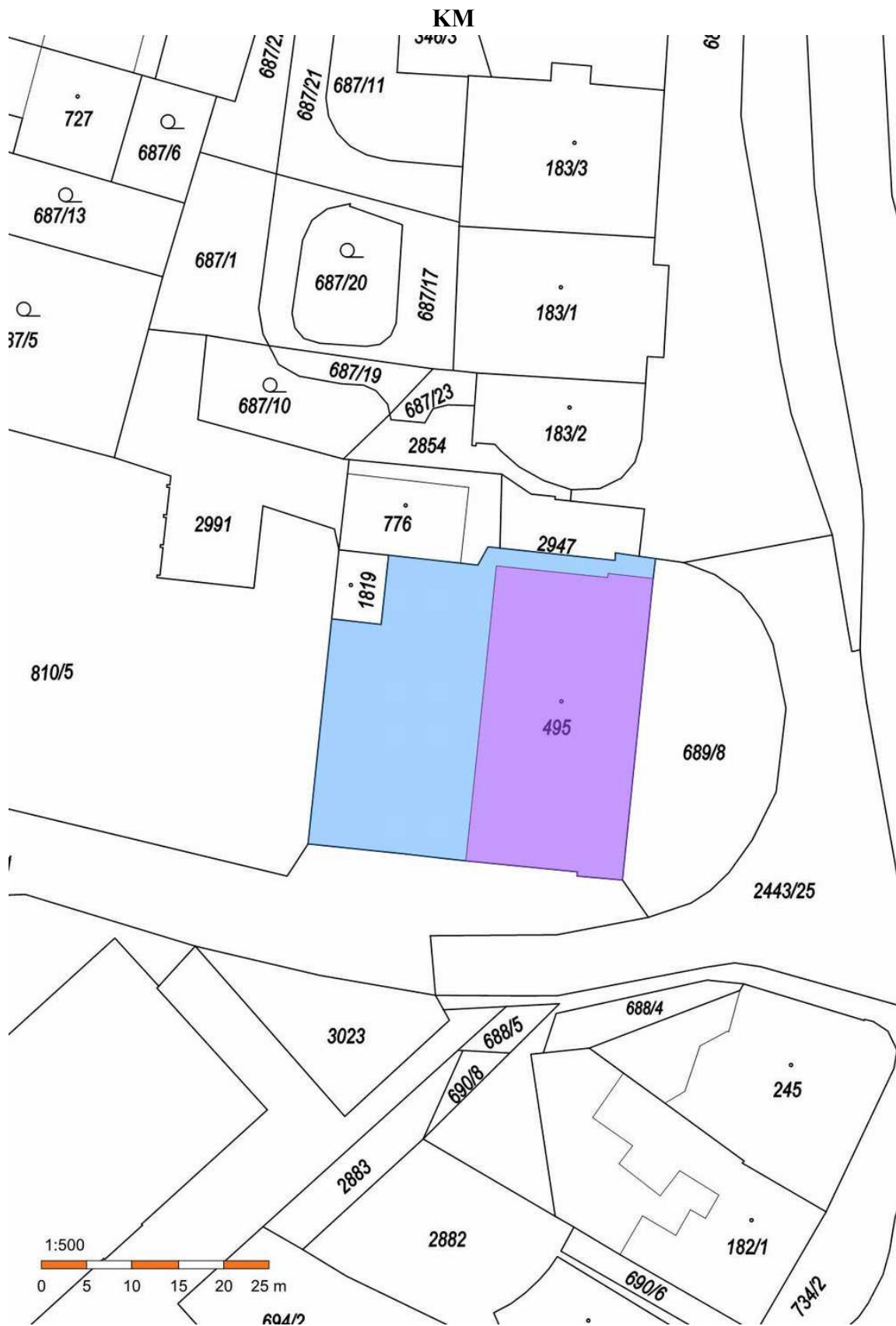
Vyhotoveno: 30.10.2023 15:57:38

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.  
strana 2



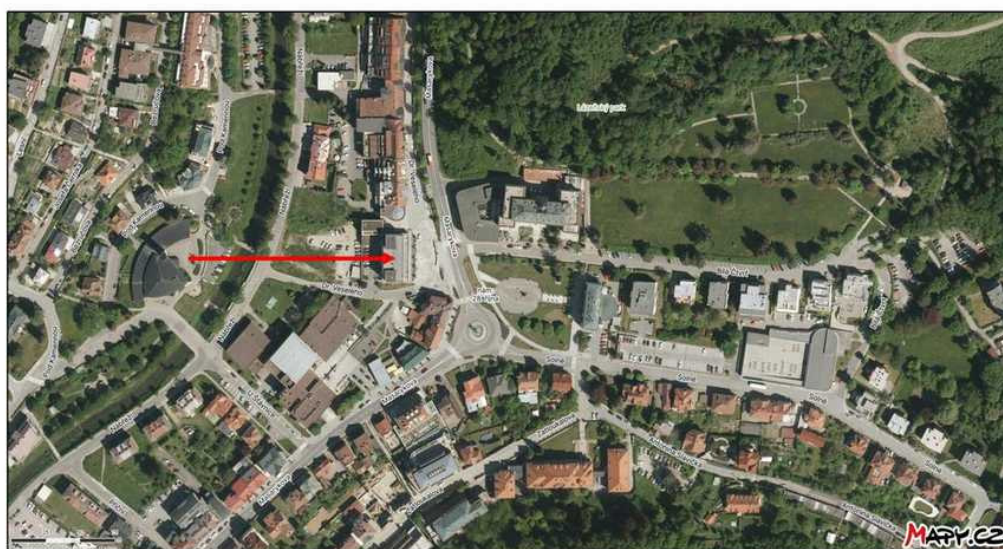
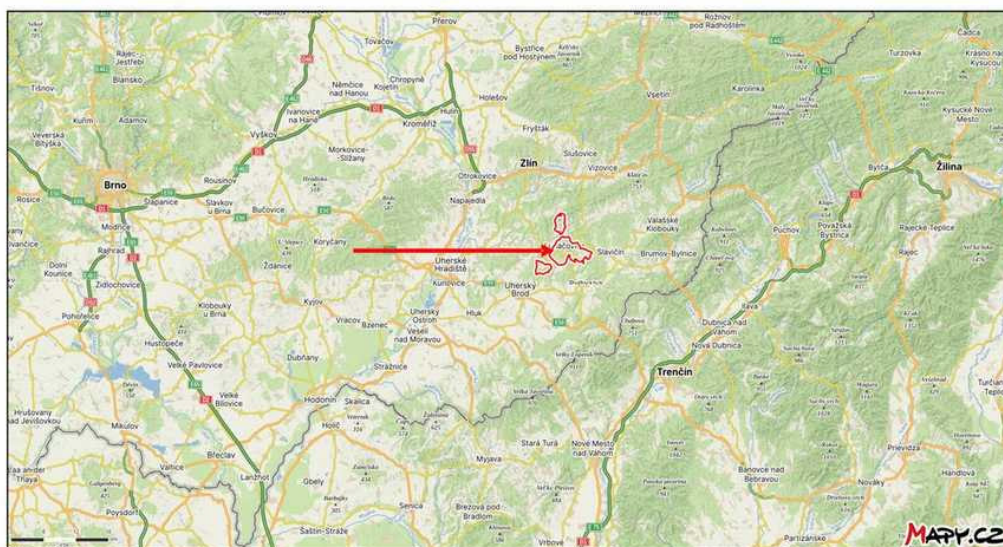
# KM+ortofoto





## Mapa širších vztahů

### Mapy širšího okolí

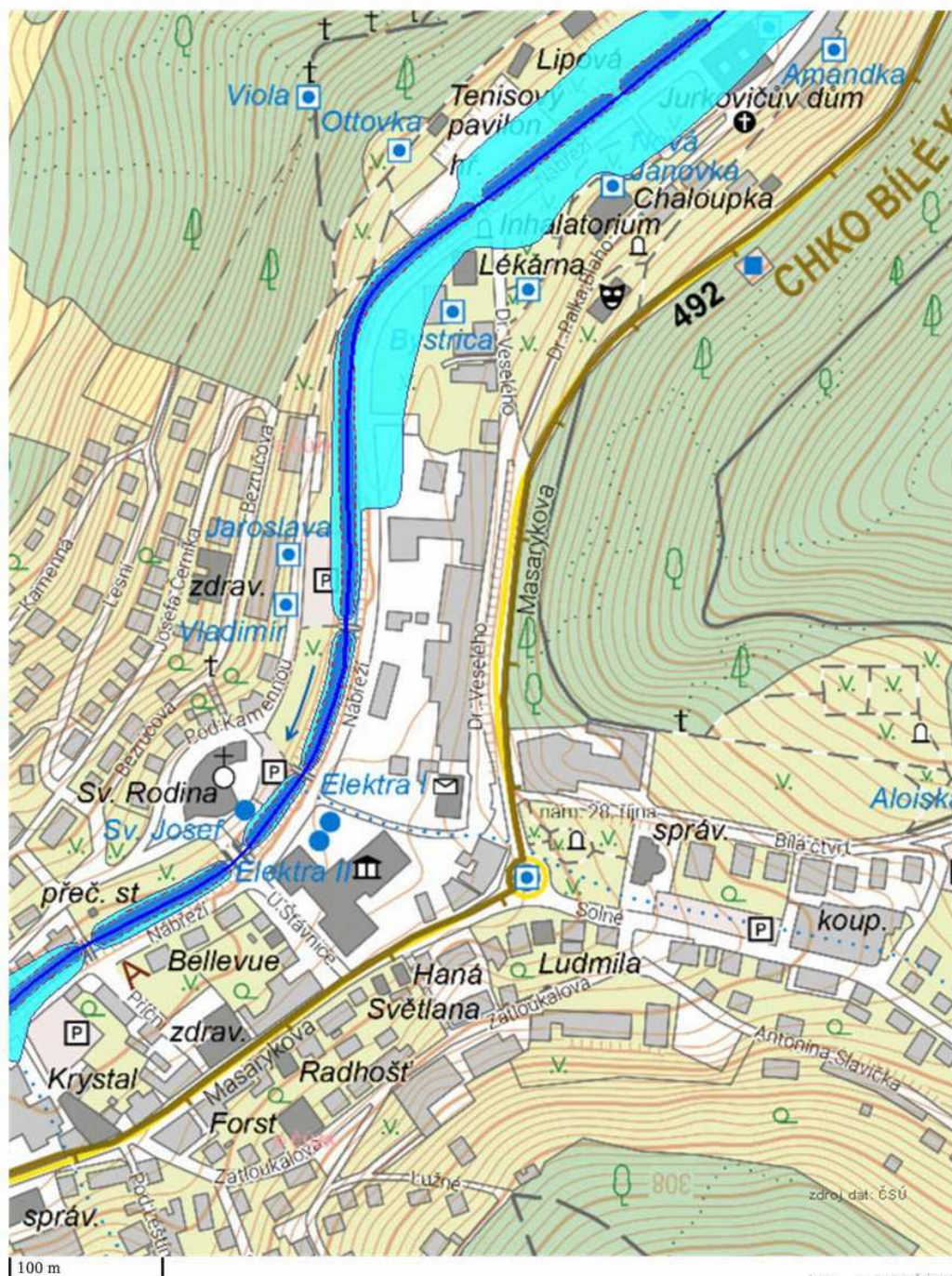




## Povodňová mapa

hydrossoft®  
Veleslavín

Záplavová území



data — © 2024 ČÚZK  
Powered by Hydrossoft Veleslavín

## Povodňová mapa - textová část

### Legenda


#### Záplavová území

 Říční síť s vyhlášením záplavových území

 Hranice obcí s rozšířenou působností (ČSÚ)



#### Povodňové značky

-  Červenec 1997
-  červenec 1997
-  Červenec 1997 - Adamov
-  Červenec 1997 - Lipník nad Bečvou
-  Červenec 1997 - Moravská Sázava
-  Červenec 1997 - Olomouc
-  Červenec 1997 - Teplice nad Bečvou
-  červenec 1998
-  březen 2000
-  srpen 2002
-  PVL - Povodeň 8/2002
-  Březen 2006 - Lanžhot
-  březen - duben 2006
-  PMO - Povodeň 3 - 4/2006
-  PVL - Povodeň 3 - 4/2006
-  PVL - Povodeň 6 - 7/2009
-  Červen 2009
-  Květen 2010
-  Srpen 2010

 Aktivní zóny Q100



#### Záplavová území


Q5


-  Nestanovené
-  Stanovené


#### Záplavová území

Q20

-  Nestanovené
-  Stanovené

 Záplavová území Q100

 Záplavová území Q500

 Suché nádrže (poldry)



## Fotodoku\_1



Pohled přední - hlavní ulice Dr. Veselého



Pohled boční



Pohled zadní - vlastní parkování



Dvorní část - parkování a dvojgaráž



Dvojgaráž



Vstup do zasedací místnosti (vpravo dole)

## Fotodoku\_2



Scodiště k bytovým jednotkám



Bytová jednotka - 2.NP



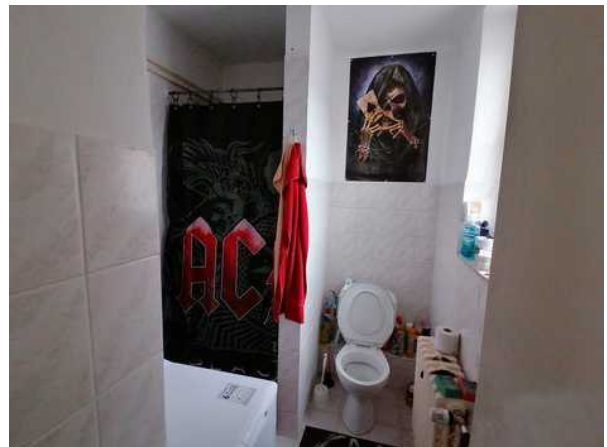
Bytová jednotka - 2.NP



Bytová jednotka - 2.NP



Bytová jednotka - 4.NP



Bytová jednotka - 4.NP

### Fotodoku\_3



1.PP - zasedací místnost (vstup z dvorní strany, přímo z parkoviště)



1.PP - zasedací místnost - bar (kuchyňka)



1.PP - zasedací místnost - toaleta



1.PP - sklepní prostory



1.PP - sklepní prostory



1.PP - sklepní prostory - odvětrání soklu - sanace zdiva



# Fotodoku\_4



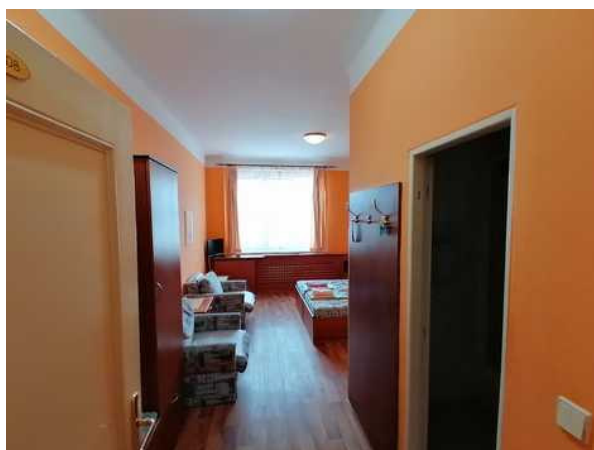
Schodiště do rektreační části (RZ)



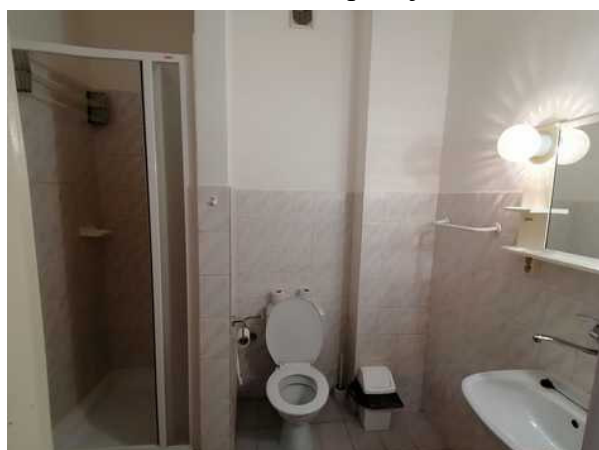
2.NP - RZ - společná chodba



2.NP - RZ - pokoj



2.NP - RZ - pokoj



2.NP - RZ - sociální zařízení každého pokoje



2.NP - RZ - společná kuchyně (pro každé patro zvlášť)

## Fotodoku\_5



2.NP - RZ - kancelář provozní



3.NP - RZ - společná chodba



3.NP - RZ - pokoj



3.NP - RZ - sociální zařízení každého pokoje



4.NP - RZ - apartmán



4.NP - RZ - apartmán

## Fotodoku\_6



4.NP - RZ - apartmán



4.NP - RZ - apartmán



1.NP - Vstup na ČP



Hala pro veřejnost



Hala pro veřejnost



Kancelář vedoucí



## Fotodoku\_7



Chodby



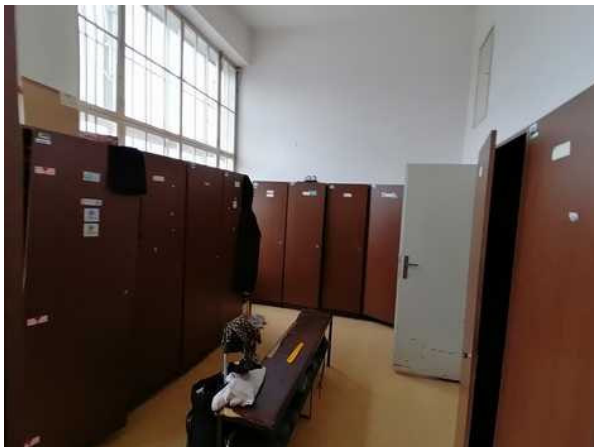
Třídírna zásilek



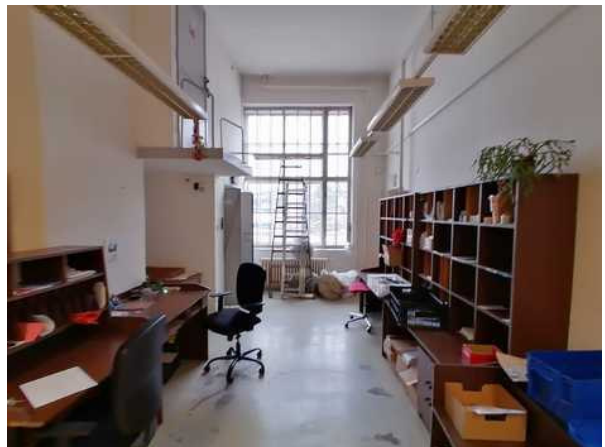
Kuchyňka



Sál doručovatelů



Šatna



Třídírna zásilek

## Fotodoku\_8



Nákladní výtah do 1.PP



Chodba



Sociální zázemí



Hala pro veřejnos - u vstupu

## Bytová jednotka 1+kk - ul. Josefa Černíka, Luhačovice



### Pronájem bytu 1+kk 23 m<sup>2</sup>

Josefa Černíka, Luhačovice

8 000 Kč za měsíc

C

ÚSPORNÁ

Nabízíme ke krátkodobému pronájmu garzonku, o rozloze 23 m<sup>2</sup>. K dispozici od 1.3.2024. Momentálně před dokončením rekonstrukce. Nachází se ve vilové části lázeňského města. Dostupnost do centra lázní cca 5 minut chůze.

Celková cena:	8 000 Kč za měsíc	Podlaží:	2. podlaží z celkem 2
Poznámka k ceně:	, +energie 2 500,- Kč	Užitná plocha:	23 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	696	Plocha podlahová:	23 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	12.02.2024	Datum nastěhování:	ihned
Stavba:	Cihlová	Energetická náročnost budovy:	Trída C - Úsporná č. 264/2020 Sb, podle vyhlášky
Stav objektu:	V rekonstrukci	Bezbariérový:	✗
Vlastnictví:	Osobní		

### Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hospoda:	Pivní bar U Suchánků (1095 m)					
Cukrárna:	Taneční kavárna LITOVEL (230 m)					
Večerka:	Albert Supermarket (395 m)					
Divadlo:	Lázeňské divadlo (377 m)					
Kino:	Kino Elektra (263 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Nádražní (232 m)					
Veterinář:	MVDr. Petr Miček - veterinární ordinace (604 m)					
Vlak:	Luhačovice (561 m)					
Sportoviště:	Lázně Luhačovice - Tenisové kurty (328 m)					
Bus MHD:	Luhačovice, pošta (283 m)					
Školka:	MŠ Luhačovice (383 m)					
Lékárna:	BENU Lékárna (346 m)					
Škola:	ZŠ Luhačovice (321 m)					
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (250 m)					
Lékař:	Lázeňská poliklinika (789 m)					

## Bytová jednotka 2+1 - Luhačovice



### Pronájem bytu 2+1 85 m<sup>2</sup>

Luhačovice, okres Zlín

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

15 500 Kč za měsíc

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Pronájem prostorného zařízeného bytu 2+1 s balkonem ve 2. patře vily v centru Luhačovic. Dispozice: vstupní chodba, WC, dvě ložnice, koupelna s vanou, kuchyň, spíž. Je možné byt pronajmout i krátkodobě, např. i na 1 měsíc.

Celková cena:	15 500 Kč za měsíc	Podlaží:	3. podlaží z celkem 3
Aktualizace:	13.01.2024	Užitná plocha:	85 m <sup>2</sup>
ID:	2484376908	Balkón:	✓
Stavba:	Cihlová	Datum nastěhování:	ihned
Stav objektu:	Velmi dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vlastnictví:	Osobní	Vybavení:	✓
Umístění objektu:	Centrum obce	Výtah:	✗

### Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hospoda:	Pivní bar U Suchánků (979 m)					
Cukrárna:	Marco Polo - kavárna a dárky (266 m)					
Večerka:	Albert Supermarket (142 m)					
Divadlo:	Lázeňské divadlo (618 m)					
Kino:	Kino Elektra (159 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Nádražní (130 m)					



## Bytová jednotka 2+kk - ul. Dr. Veselého, Luhačovice



### Pronájem bytu 2+kk 34 m<sup>2</sup>

Dr. Veselého, Luhačovice

15 500 Kč za měsíc

G

MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Máme pro Vás připraven k pronájmu byt o dispozici 2+kk s balkonem v centru města Luhačovic. Byt se nachází v pěší zóně na ulici Dr. Veselého. Okna i balkon jsou situovány na lázeňskou kolonádu. Bytová jednotka se nachází v domě s výtahem ve 3.NP z celkového počtu 5.NP. V objektu jsou umístěny podzemní garáže. K bytu je možno, po dohodě, pronajmout parkovací stání. Jedná se o příjemný a zařízený byt, který majitelé rádi pronajmou k dlouhodobému bydlení. Cena je včetně energií. V přízemí domu se nachází cukrárna a obchůdky. Byt je vhodný pro dvě osoby. K bytu náleží také sklep. Jedná se čistě o pronájem, nikoli jeho prodej. Volný ihned. Pro více informací a prohlídku kontaktujte makléře.

Celková cena:	15 500 Kč za měsíc
ID zakázky:	854538
Aktualizace:	05.02.2024
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	3. podlaží z celkem 7 včetně 2 podzemních
Užitná plocha:	34 m <sup>2</sup>
Balkón:	✓
Sklep:	✓
Parkování:	1

Garáž:	✓
Datum nastěhování:	Ihned
Rok rekonstrukce:	2021
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové, Jiné
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	120V, 230V
Doprava:	Silnice, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	✓
Výtah:	✓

Občanská vybavenost Nově

## Bytová jednotka 2+kk - ul. Nádražní, Luhačovice



Zobrazit 16 fotografií

### Pronájem bytu 2+kk 120 m<sup>2</sup>

Nádražní, Luhačovice

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

23 000 Kč za měsíc

C

ÚSPORNÁ

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem loftového bytu o dispozici 2+kk, s luxusní výměrou 120 m<sup>2</sup> v centru města Luhačovic. Byt vznikl podkrovní vestavbou jako velký nepřerušovaný prostor. Díky své výměře pojímá světlo, soukromí a výhled na 3 světové strany. Chloubou bytu je terasa ( 20 m<sup>2</sup>) s jihozápadní expozicí.

Byt má svoji uzavíratelnou ložnici se skříněmi.

Je plně vybavený k dlouhodobému pronájmu a relaxu. Koupelna disponuje výměrou 15 m<sup>2</sup>, umyvadlem WC, bidetem a vířivou rohovou vanou.

K bytu lze využít parkování auta za uzamykatelnou branou.

Jedná se o dlouhodobé bydlení v centru Luhačovic. Doporučuji :-). Ev. číslo: 562890.

Celková cena:	23 000 Kč za měsíc	Parkování:	1
Poznámka k ceně:	vč. energií a poplatků	Datum nastěhování:	Ihned
ID zakázky:	563504	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	21.02.2024	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Vlastnictví:	Osobní	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Podlaží:	3. podlaží z celkem 3	Doprava:	Vlak, Autobus
Užitná plocha:	120 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná
Plocha podlahová:	120 m <sup>2</sup>		

## Bytová jednotka 4+kk - Luhačovice



### Pronájem bytu 4+kk 110 m<sup>2</sup> (Mezonet)

Luhačovice, okres Zlín

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

22 000 Kč za měsíc

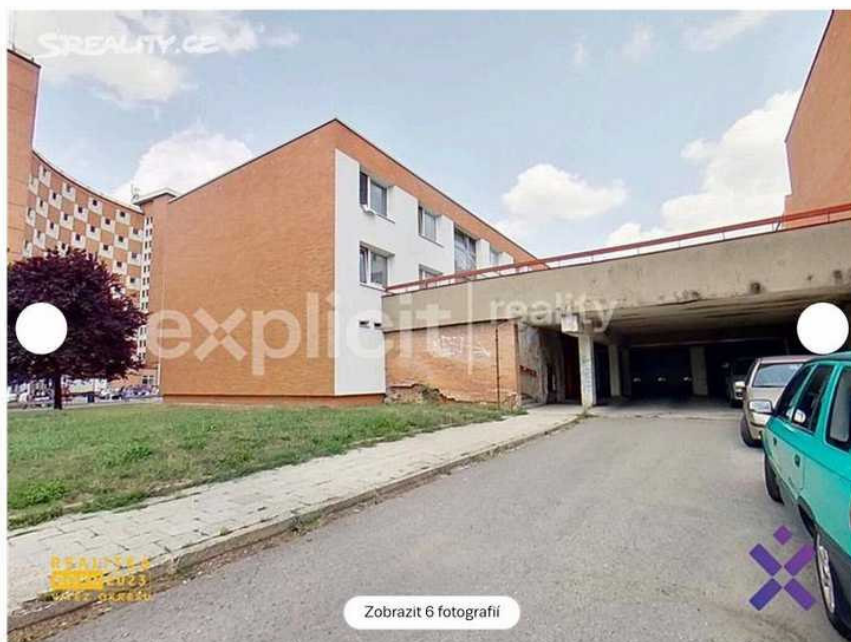
G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Novostavba bytové jednotky v nástavbě bytového domu v Luhačovicích. Byt je luxusní, krásný, slunný a výborně dispozičně řešený, nachází se ve 4. NP. bytového domu. Vstupní chodba, otevřený obývací pokoj s jídelním a kuchyňským koutem s výstupem na terasu s úžasným výhledem, 2 ložnice, koupelna s WC a schodiště do galerie o výměře 30 m<sup>2</sup>. Kuchyňská linka s veškerými spotřebiči (vestavná lednice, myčka, mikrovlnka, indukce, trouba, digestoř). Vinylové podlahy, v koupelně dlažba, vestavěné skříně, prostorný botník, bezpečnostní vstupní dveře protipožární, podlahové vytápění, okna plastová trojskla včetně žaluzií. Byt má vlastní kotel, klimatizaci. Zděný sklep 7,5 m<sup>2</sup> a vlastní parkovací stání pro 1 auto. Obytná plocha 110 m<sup>2</sup>.

Celková cena:	22 000 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	+ energie 4000 Kč
Aktualizace:	22.02.2024
ID:	2820879692
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	4. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního

Užitná plocha:	110 m <sup>2</sup>
Terasa:	✓
Sklep:	✓
Parkování:	✓
Datum nastěhování:	01.03.2024
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárna
Vybavení:	✓
Výtah:	✗
Typ bytu:	Mezonet

## Garáž - ul. Sportovní Zlín



### Pronájem garáže 15 m<sup>2</sup>

Sportovní, Zlín

1 500 Kč za měsíc

EXPLICIT REALITY a Karolína Vypuštěáková Vám nabízí pronájem Garážového stání na Jižních Svazích na ulici Sportovní. Garáž je umístěna ve velmi lukrativní lokalitě a to mezi několika bytovými domy.

Garážové stání je vždy odděleno po třech vozech, které mají společné stání. Lze oddělit v případě potřeby. Elektřina v objektu zajištěna.

Z důvodu nedostatku parkovacích míst v této lokalitě je tato nabídka jedinečná.

1.500,- pronájem/ měsíc

2.000,- vratná kauce

4.000,- odměna Realitní kanceláři

Proto už neváhejte a sjednejte si prohlídku. Budu se na Vás těšit.

Karolína Vypuštěáková a EXPLICIT REALITY

Celková cena:	1 500 Kč za měsíc	Užitná plocha:	15 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	včetně poplatků, + provize RK, včetně právního servisu	Datum nastěhování:	Ihned
ID zakázky:	01495	Elektřina:	230V
Aktualizace:	14.02.2024	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Stavba:	Cihlová	Komunikace:	Asfaltová
Stav objektu:	Velmi dobrý	Bezbariérový:	✓
		Vybavení:	✗



## Garáž - Burešov, Zlín



### Pronájem garáže 18 m²

Burešov, Zlín

1 900 Kč za měsíc

Hledáte zastřešení pro automobil? Nebo místo kde bezpečně uskladnit Vaše věci?

Nabízím Vám k pronájmu garáž blízko centra Zlína na ulici Burešov.

Vrata garáže jsou ocelové, obložené dřevem s bezpečnostním zámkem.

Podlaha betonová, aby odolala vjezdu těžších vozidel.

Na vnitřních zdech jsou vyvedeny zásuvky s napětím 230V a 380V.

K osvětlení slouží tři stropní svítidla.

Rozměry garáže:

Šířka: 3,2 m

Délka: 5,7 m

Výška stropu 2 m

Náklady na pronájem garáže:

Měsíční nájemné činí 1.900,- + energie

Kauce činí 4.000,-

Odměna RK: 4.000,-

## Garáž - Uherský Brod



### Pronájem garáže 18 m<sup>2</sup>

Neradice, Uherský Brod

2 000 Kč za měsíc

Pronájem garáže o výměře 18 m<sup>2</sup> ve dvorním traktu domu na Neradicích. Garáž je připojena na el. energii, k dispozici od 2/2024.

Vhodné pro parkování automobilu nebo i ke skladování, možný dlouhodobý pronájem.

Nájem 2.000,- Kč/měsíčně.

Celková cena:	2 000 Kč za měsíc	Umístění objektu:	Centrum obce
ID zakázky:	6060	Užitná plocha:	18 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	05.02.2024	Datum nastěhování:	Okamžitě
Stavba:	Cihlová	Elektřina:	230V
Stav objektu:	Dobrý		

### Občanská vybavenost Nově

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Večerka:	Albert Supermarket (176 m)					
Veterinář:	Veterinární klinika Kaděra, s.r.o. (305 m)					
Restaurace:	Restaurace U Kollerů (113 m)					
Hospoda:	Hospůdka Černá Hora (446 m)					
Škola:	MŠ Uherský Brod, Primátora Hájka (352 m)					
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (244 m)					
Sportoviště:	Tenisový klub TŠRM, z.s. (202 m)					
Cukrárna:	Cafe Club (486 m)					
Kino:	Kino Máj (651 m)					
Škola:	ZŠ Uherský Brod, Pod Vinohrady (297 m)					
Obchod:	Tesco (232 m)					
Lékárna:	Dr. Max Lékárna (417 m)					
Bus MHD:	Uherský Brod, Neradice (57 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Neradice (91 m)					
Přírodní zajímavost:	Environmentální park Širovovec (1187 m)					

## Garáž - Kunovice



### Pronájem garážového stání 15 m²

Kunovice, okres Uherské Hradiště

1 000 Kč za měsíc

Se souhlasem majitele nabízíme do pronájmu garážové stání o velikosti 13m2 v podzemní garáži.

Vjezd do garáže je na kód.

Celkem je k pronájmu 1 parkovací místo.

Pro další informace a prohlídky jsem Vám k dispozici.

Celková cena:	1 000 Kč za měsíc	Stav objektu:	Velmi dobrý
Poznámka k ceně:	vše v ceně	Umístění objektu:	Centrum obce
ID zakázky:	0198-NP02393	Plocha zastavěná:	15 m²
Aktualizace:	16.02.2024	Užitná plocha:	15 m²
Stavba:	Cihlová	Datum nastěhování:	ihned

### Občanská vybavenost Nové

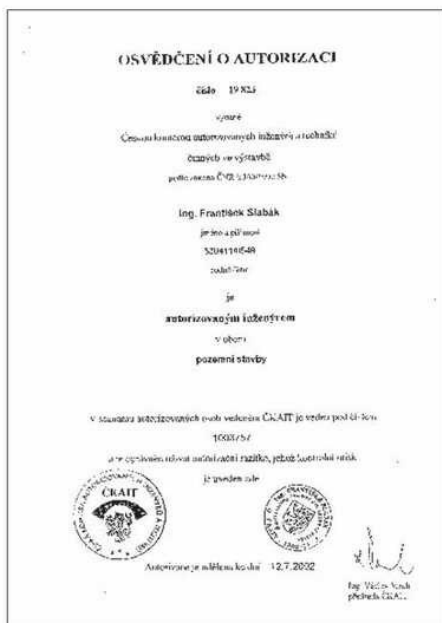
Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hospoda:	Hospůdka u Poláků (593 m)					
Cukrárna:	Cukrárna Za Kovárnou 192 (1284 m)					
Večerka:	Enfin potraviny (531 m)					
Divadlo:	Hoffmannovo divadlo (1837 m)					
Veterinář:	MVDr. Veronika Bartoňková (445 m)					
Kino:	Kino Hvězda Uherské Hradiště (2502 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště U Pálenice (84 m)					
Bankomat:	Bankomat MONETA Money Bank (142 m)					
Obchod:	Albert Hypermarket (769 m)					
Pošta:	Pošta Kunovice - Česká pošta, s.p. (483 m)					
Sportoviště:	Orel Jednota Kunovice (498 m)					
Lékař:	NeuroCentre UH, s.r.o. (2808 m)					

## Oprávnění činnosti

### Oprávněník činnostiavýčetprováděných činností



Autorizovaný inženýr podle zákona č. 360/1992Sb.



Soudní znalec podle zákona č. 36/1967Sb.



Energetický specialista podle zákona č. 406/2000Sb.



Výčet činnosti a praxe v oboru

