

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 030559/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitostí a tržní nájemné - pozemku parcela č. 145 se součástmi - víceúčelovou stavbou č.p. 347 s příslušenstvím (el. přípojka, plastová žumpa, studna), dále pozemku parcela č. 144, k.ú. Studánka u Rumburku, obec Varnsdorf, okres Děčín, uvedených na vlastnickém listu č. 254.

Znalec: Ing. František Slabák
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

Číslo posudku v evidenci znalce: 2850-55/25

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

Číslo jednací: 4710131855

TRŽNÍ HODNOTA	3 800 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 36 a 23 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 04.04.2025

Vyhotoveno: V Kyjově 08.04.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou a stanovit jejich tržní (ekonomické) nájemné - pozemku parcela č. 145 se součástmi - víceúčelovou stavbou č.p. 347 s příslušenstvím (el. přípojka, plastová žumpa, studna), dále pozemku parcela č. 144, k.ú. Studánka u Rumburku, obec Varnsdorf, okres Děčín, uvedených na vlastnickém listu č. 254.

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, evidenční list nemovitosti, 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 byly za zadavatele přítomni paní Jožiové a paní Janebové.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.04.2025 za přítomnosti paní Jožiové a paní Janebové.

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. 347. 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. 254, k.ú. Studánka u Rumburku, obec Varnsdorf, okres Děčín.
Katastrální mapa.

Územní plán obce Varnsdorf.

Informace o záplavovém území.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 04.04.2025.

Evidenční list nemovitého majetku.

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

Částečná projektová dokumentace - půdorysy budovy č.p. 347 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 a v posudku se počítá pouze z toho důvodu, že to ukládá zákon o oceňování majetku.

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 Varnsdorf - Studánka ani v blízkém okolí neexistuje.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek s komerční nemovitostí, hlavní váha pro stanovení tržní hodnoty je hodnota výnosová.

Metoda výnosová

Výnosová hodnota nemovitosti je součet diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

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 Ústecký, okres Děčín, obec Varnsdorf, k.ú. Varnsdorf
Adresa nemovité věci: Varnsdorf 347, 407 47 Varnsdorf

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

Varnsdorf je město v nejsevernější části Česka, ve východní části Ústeckého kraje, v okrese Děčín, na jihovýchodě Šluknovského výběžku. Protéká jím řeka Mandava a je ze tří stran obklopen územím

Německa. Leží 32 kilometrů východně od Děčína a 34 kilometrů severozápadně od Liberce.

Přístup k nemovitosti je po právní stránce zajištěn přímo z veřejného pozemku. Parkování je možné na vlastním pozemku, při hranici obecní komunikace.

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 ☐ dálkové vytápění
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: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

39/1 Ředitelství silnic a dálnic s. p., Čerčanská 2023/12, Krč, 14000 Praha 4
146 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001
Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

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

Aktuálně se jedná o budovu - bývalou provozovnu české pošty a dvě nepronajaté bytové jednotky.

Budova evidovaná v katastru nemovitostí jako víceúčelová stavba s č.p. 347 je samostatně stojící, plně podsklepená s třemi nadzemními podlažními, půdním prostorem a polovalbovou střechou. V budově jsou prázdné prostory po uzavření pobočky pošty a dva prázdné byty v druhém a třetím nadzemním podlažím. V budově jsou dva vstupy, jeden pro prostory ČP z rohu budovy a jeden v zadní straně pro bytové jednotky.

Oceňovaná budova č.p. 347 je součástí pozemku p.č. 145 - zastavěná plocha a nádvoří. Na vedlejším oceňovaném pozemku parc. č. 144 - trvalý travní porost se nachází nefunkční autobusová zastávka, jejíž vlastnictví nebylo dohledáno. ČP nemá v majetku evidováno a v KN není zaznamenáno.

Konstrukčně je budova zděná, zdivo - tl. zdiva 15-45 cm, zdivo z cihel plných pálených, stropní konstrukce jsou rovné škvárobetonové. Střešní konstrukci tvoří dřevěný krov, plnoplošný dřevěný záklop, krytina hliníkové šablony, bleskosvod je osazen. Schody v budově jsou betonové. Výplně otvorů jsou dřevěné s jednoduchým zasklením, zdvojená okna a částečně prosklené dveře. Vnitřní povrchové úpravy jsou dvouvrstvé vápenné omítky, malby. Venkovní fasáda je nezateplená s břizolitovou omítkou. Sokl zdiva je kamenný. Podlahy jsou keramické dlažby, PVC, betonová mazanina. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vnitřní obklady jsou převážně v b.j. v sociálních prostorách (koupelny, WC). Vnitřní hygienické vybavení prostor ČP je WC a umyvadlo, v bytových jednotkách je navíc vana. Kuchyně v b.j. chybí, v prostorách ČP je vybavena pouze dřezem. Na okenních otvorech v 1.NP (provoz ČP) jsou osazeny okenní mříže.

Budova je napojena pouze na el. energii (vrchní vedení). Přípojka vody, kanalizace a plynu chybí. Pitná voda je dovážena, užitková voda je čerpána ze studny. Kanalizace je svedena do plastové žumpy (jímky) na vývoz. Vytápění budovy zajišťoval kotel na tuhá paliva - aktuálně nefunkční, od roku 2021 mimo provoz. Je poškozen a neodpovídá povolené emisní třídě. V prostorách ČP jsou instalovány el. přímotopy a ohřev teplé vody pomocí el. průtokových ohřivačů. V bytových jednotkách je vytápění nefunkční (nefunkční kotel) ohřev teplé vody lze pomocí instalovaných el. bojlerů.

Stáří budovy se odhaduje více jak 100 roků. Pořízení majetku ČP - konfiskát z 5/1949. Nemovitost se nachází ve stavu odpovídajícímu jeho stáří a průběžnému opotřebení. Mimo větší opravy prováděná běžná údržba a drobné opravy objektu. Aktuálně je potřebná celková rekonstrukce budovy a uvedení bytových jednotek do stavu umožňující pronájem.

Je nutné zřídit především vodovodní přípojku a provést nové vytápění bytových jednotek, zřejmě el. kotlů. Dále výměna výplní otvorů, oprava fasády a střešní krytiny. V prostorách b.j. jsou nutné opravy omítek, podlah, sociálních prostor včetně obkladů a montáž nových kuchyní.

V objektu nejsou uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

Na uvedených nemovitých věcech jsou evidována omezení vlastnického práva, věcné břemeno, neovlivňující tržní hodnotu (zřizování a provozování vedení).

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

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
-----	--

Komentář: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení v rozsahu geometrického plánu č. 454-376/2009.
Oprávnění pro: ČEZ Distribuce a.s.
Povinnost k: p.č.144
V-2144/2010-531

Ostatní rizika: nejsou

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p. 347 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemky p.č. 144, p.č. 145

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova č.p. 347

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Elektro přípojka
- 2.2. Plastová žumpa
- 2.3. Kopaná studna

3. Výnosová hodnota

- 3.1. Budova č.p. 347

4. Hodnota pozemků

- 4.1. Pozemky p.č. 144, p.č. 145

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. 145 se součástmi - víceúčelovou stavbou č.p. 347 s příslušenstvím (el. přípojka, plastová žumpa, studna), dále pozemku parcela č. 144, k.ú. Studánka u Rumburku, obec Varnsdorf, okres Děčín, uvedených na vlastnickém listu č. 254.
Adresa předmětu ocenění:	Varnsdorf 347 407 47 Varnsdorf
LV:	254
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Varnsdorf
Katastrální území:	Varnsdorf
Počet obyvatel:	14 716
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 748,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - počet obyvatel 14716	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - počet obyvatel 14716	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - počet obyvatel 14716	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Všechny IS v obci Varnsdorf. U oceňované nemovitosti je pouze elektrická přípojka.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Autobusová i železniční zastávka.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Komplexní vybavenost	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,200,00\,Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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: 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: 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.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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 _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) - Část obce Studánka	IV	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Parkování možné na vlastním pozemku, vedle budovy (max. 2 osobní automobily).	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,735}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,772}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,735}$$

1. Budova č.p. 347 - 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. 347

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	$10,025*10,025+3,075*1,6$	=	105,42
1.NP	$10,025*10,025+3,075*1,6$	=	105,42
2.NP	$10,025*10,025+3,075*1,6$	=	105,42
3.NP - podkroví	$10,025*10,025+3,075*1,6$	=	105,42
podní prostor	$5,625*10,025+2,4*3,256$	=	64,21

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	105,42 m ²	2,00 m	210,84
1.NP	105,42 m ²	2,67 m	281,47
2.NP	105,42 m ²	2,51 m	264,60
3.NP - podkroví	105,42 m ²	2,51 m	264,60
podní prostor	64,21 m ²	3,00 m	192,63
Součet	485,89 m²		1 214,14

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,214,14 / 485,89$ = 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $485,89 / 5$ = 97,18 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(10,025*10,025+3,075*1,6)*(0,10+2,00+0,25)$	=	247,74 m ³
1.NP	$(10,025*10,025+3,075*1,6)*(2,67+0,25)$	=	307,83 m ³
2.NP	$(10,025*10,025+3,075*1,6)*(2,51+0,25)$	=	290,96 m ³
3.NP - podkroví	$(10,025*10,025+3,075*1,6)*(2,51+0,25)$	=	290,96 m ³
půdní prostor	$(5,625*10,025+2,4*3,256)*(3,00)/3$	=	64,21 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	247,74 m ³
1.NP	NP	307,83 m ³
2.NP	NP	290,96 m ³

3.NP - podkroví	NP	290,96 m ³
půdní prostor	Z	64,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 201,70 m ³

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	kamenné, smíšené	P	100
2. Svislé konstrukce	cihelné zdivo tl. 30-45 cm	S	100
3. Stropy	škvárobbetonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov - polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	hliníkové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, malby, nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	hladké plně dveře, ocelové zárubně	S	100
12. Vrata	nehodnotí se	X	100
13. Okna	dřevěné zdvojené - kastlové	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, beton	S	100
15. Vytápění	kotel na tuhá paliva - nefunkční	P	75
15. Vytápění	el. přímotopy v prostorech ČP	S	25
16. Elektroinstalace	jen 1.NP v mědi, ostatní hliník	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač - ČP, el. bojler - b.j.	S	100
22. Vybavení kuchyní	nehodnotí se	X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo - ČP, WC, vana, umyvadlo - b.j. vše nefunkční	P	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže - 1.NP prostory ČP	S	100
26. Instalační pref. jádra	nehodnotí se	X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
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	P	4,20	75	0,46	1,45
15. Vytápění	S	4,20	25	1,00	1,05
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	C	0,20	100	0,00	0,00
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.	P	3,00	100	0,46	1,38
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

90,65

Koeficient vybavení K₄:

0,9065

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	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,15	100	175	57,14	2,3713
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	19,19	100	140	71,43	13,7074
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	10,26	100	140	71,43	7,3287
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,05	100	110	90,91	7,3183
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,32	60	70	85,71	1,9885
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,66	60	60	100,00	0,6600
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,81	60	60	100,00	3,8100
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,81	40	60	66,67	2,5401
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,64	50	50	100,00	3,6400
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,99	40	40	100,00	1,9900
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,20	100	140	71,43	2,2858
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,42	40	60	66,67	2,2801
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,74	45	60	75,00	4,3050
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,76	60	60	100,00	1,7600
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,76	40	60	66,67	1,1734
15. Vytápění	P	4,20	75,00	0,46	1,45	1,60	10	35	28,57	0,4571
15. Vytápění	S	4,20	25,00	1,00	1,05	1,16	2	35	5,71	0,0662
16. Elektroinstalace	S	5,70	20,00	1,00	1,14	1,26	40	45	88,89	1,1200
16. Elektroinstalace	S	5,70	80,00	1,00	4,56	5,03	45	45	100,00	5,0300
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	40	40	100,00	0,3300

18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,53	40	40	100,00	3,5300
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,42	18	45	40,00	1,3680
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	75,00	1,00	1,28	1,41	30	30	100,00	1,4100
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	25,00	1,00	0,43	0,47	17	30	56,67	0,2663
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,52	45	45	100,00	1,5200
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,51	45	55	81,82	5,3265

Opotřebení: 77,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9879
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9065
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 368,62
Plná cena: 1 201,70 m ³ * 8 368,62 Kč/m ³	=	10 056 570,65 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 77,6 % /100)	*	0,224
	=	2 252 671,83 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Technický stav podzemního podlaží vykazuje značnou vlhkost a nemožnost následného pronájmu. Nefunkční izolace proti zemní vlhkosti. Je nutná celková rekonstrukce budovy.

Srážka za morální opotřebení: 2 252 671,83 * 5 % = - 112 633,59 Kč

Budova č.p. 347 - věcná hodnota = **2 140 038,24 Kč**

1.2. Elektro přípojka

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² vrchní vedení.

Celková délka se předpokládá ca. 15 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm ² vzdušné vedení
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená [Kč/m]	=	767,04

Plná cena: 15,00 m * 767,04 Kč/m = **11 505,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

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

* 0,200

Elektro přípojka - věcná hodnota = **2 301,12 Kč**

1.3. Plastová žumpa

Žumpa celoplastová osazená, objem odhad do 5 m³.

Osazení plastové žumpy proběhlo dle evidenčního listu v roce 2007.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.3. Žumpa celoplastová osazená

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

5,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 3 620,-

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

* 1,0000

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

* 3,4420

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **12 460,04**

Plná cena: 5,00 m³ * 12 460,04 Kč/m³

= **62 300,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 80 = 22,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 22,5 \% / 100)$

* 0,775

Plastová žumpa - věcná hodnota = **48 282,66 Kč**

1.4. Kopaná studna

Kopaná studna do 8 m hloubky, betonové skruže průměru 0,5 m.

Stáří studny 18 roků.

Kolaudace studny dle evidenčního listu z roku 2007.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

další hloubka: 3,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 11 430,- Kč

Základní cena celkem

= 21 180,- Kč

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

* 1,0000

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

* 3,4810

Upravená cena studny

= 73 727,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 82 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 100 = 18,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 18,0 \% / 100)$

* 0,820

= 60 456,62 Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks

+ 2 054,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 2 054,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 1,0000

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

* 3,4810

= 7 149,97 Kč

opotřebení čerpadel 18,0 %

* 0,820

= 5 862,98 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 5 862,98 Kč

Kopaná studna - věcná hodnota

= 66 319,60 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 347	=	2 140 038,24 Kč
Elektro přípojka	=	2 301,12 Kč
Plastová žumpa	=	48 282,66 Kč
Kopaná studna	=	66 319,60 Kč

Nákladové ceny - celkem = **2 256 941,62 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Komentář k výnosovému ocenění je uveden ve výpočtu výnosové hodnoty.

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

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP chodba - místnost č. 101	2,71	900,-	203,25	2 439,-
1.NP hala pro veřejnost - místnost č. 102	23,05	1 300,-	2 497,08	29 965,-
1.NP prostor přepážek - místnost č. 103	19,46	1 300,-	2 108,17	25 298,-
1.NP sál doručovatelů - místnost č. 104	15,19	900,-	1 139,25	13 671,-
1.NP kuchyňka - místnost č. 105	6,59	900,-	494,25	5 931,-
1.NP chodba - místnost č. 106	11,67	900,-	875,25	10 503,-
1.NP schodiště - místnost č. 107	3,57	900,-	267,75	3 213,-
1.NP WC, umývárna - místnost č. 108	1,92	900,-	144,-	1 728,-
2.NP - bytová jednotka - místnosti 205-211	70,54	1 200,-	7 054,-	84 648,-
3.NP - bytová jednotka - místnosti 306-313	72,82	1 100,-	6 675,17	80 102,-
4.NP - prostory půdy - sklad pro b.j. v 3.NP	55,25	200,-	920,83	11 050,-

Výnosy celkem 268 548,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 268 548,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 378 566,- Kč

- výměra stavebního pozemku: 1 563,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 105,42 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 92 980,44 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 649,02 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

268 548,00 * 40 % - 107 419,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 156 479,78 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 235 425,43 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 256 941,62 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 235 425,43 Kč

Rozdíl R = 21 516,19 Kč

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

CV + 0.10 R = 2 237 577,05 Kč

Budova č.p. 347 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = 2 237 577,05 Kč

2. Pozemky p.č. 144, p.č. 145

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,735$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,735 = 0,735$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 200,-	0,735		882,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	144	1 179	882,00	1 039 878,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	145	384	882,00	338 688,-
Stavební pozemky - celkem			1 563		1 378 566,-

Pozemky p.č. 144, p.č. 145 - cena zjištěná celkem = **1 378 566,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 347

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$10,025*10,025+3,075*1,6 =$	105,42	2,00 m
1.NP	$10,025*10,025+3,075*1,6 =$	105,42	2,67 m
2.NP	$10,025*10,025+3,075*1,6 =$	105,42	2,51 m
3.NP - podkroví	$10,025*10,025+3,075*1,6 =$	105,42	2,51 m
podní prostor	$5,625*10,025+2,4*3,256 =$	64,21	3,00 m
		485,89 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(10,025*10,025+3,075*1,6)*(0,10+2,00+0,25) =$	247,74
NP	1.NP	$(10,025*10,025+3,075*1,6)*(2,67+0,25) =$	307,83
NP	2.NP	$(10,025*10,025+3,075*1,6)*(2,51+0,25) =$	290,96
NP	3.NP - podkroví	$(10,025*10,025+3,075*1,6)*(2,51+0,25) =$	290,96
Z	půdní prostor	$(5,625*10,025+2,4*3,256)*(3,00)/3 =$	64,21
Obestavěný prostor - celkem:			1 201,70 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	kamenné, smíšené
2. Svislé konstrukce	cihelne zdivo tl. 30-45 cm
3. Stropy	škvárobetonové
4. Krov, střecha	dřevěný krov - polovalbová střecha
5. Krytiny střech	hliníkové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, malby, nátěry
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové stříkané
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	hladké plné dveře, ocelové zárubně
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěné zdvojené - kastlové
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, beton
15. Vytápění	kotel na tuhá paliva - nefunkční
15. Vytápění	el. přímotopy v prostorách ČP
16. Elektroinstalace	jen 1.NP v mědi, ostatní hliník
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřivač - ČP, el. bojler - b.j.
22. Vybavení kuchyní	chybí

23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo - ČP, WC, vana, umyvadlo - b.j. vše nefunkční
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	mříže - 1.NP prostory ČP
26. Instalační pref. jádra	neuvažují se

Jednotková cena	11 123 Kč/m ³
Množství	1 201,70 m ³
Reprodukční cena	13 366 509 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	1 096 054	80 000	0,71
2. Svislé konstrukce	17,40	2 325 773	2 325 773	20,79
3. Stropy	9,30	1 243 085	1 243 085	11,11
4. Krov, střecha	7,30	975 755	975 755	8,72
5. Krytiny střech	2,10	280 697	280 697	2,51
6. Klempířské konstrukce	0,60	80 199	80 199	0,72
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	922 289	922 289	8,24
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	441 095	441 095	3,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	240 597	240 597	2,15
10. Schody	2,90	387 629	387 629	3,46
11. Dveře	3,10	414 362	414 362	3,70
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	695 058	695 058	6,21
14. Povrchy podlah	3,20	427 728	427 728	3,82
15. Vytápění	4,20	561 393	0	0,00
15. Vytápění	4,20	561 393	15 000	0,13
16. Elektroinstalace	5,70	761 891	761 891	6,81
17. Bleskosvod	0,30	40 100	40 100	0,36
18. Vnitřní vodovod	3,20	427 728	427 728	3,82
19. Vnitřní kanalizace	3,10	414 362	414 362	3,70
20. Vnitřní plynovod	0,20	26 733	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	227 231	227 231	2,03
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	400 995	0	0,00
24. Výtahy	1,40	187 131	0	0,00
25. Ostatní	5,90	788 624	788 624	7,05
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			11 189 202 Kč	
Množství			1 201,70 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		9 311 Kč/m ³	

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	X	0,71	100,00	0,71	0,72	100	175	57,14	0,4114
2. Svislé konstrukce	S	20,79	100,00	20,79	20,80	100	140	71,43	14,8574
3. Stropy	S	11,11	100,00	11,11	11,11	100	140	71,43	7,9359
4. Krov, střecha	S	8,72	100,00	8,72	8,72	100	110	90,91	7,9274
5. Krytiny střech	S	2,51	100,00	2,51	2,51	60	70	85,71	2,1513
6. Klempířské konstrukce	S	0,72	100,00	0,72	0,72	60	60	100,00	0,7200
7. Úprava vnitřních povrchů	S	8,24	50,00	4,12	4,12	60	60	100,00	4,1200
7. Úprava vnitřních povrchů	S	8,24	50,00	4,12	4,12	40	60	66,67	2,7468
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,94	100,00	3,94	3,94	50	50	100,00	3,9400
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,15	100,00	2,15	2,15	40	40	100,00	2,1500
10. Schody	S	3,46	100,00	3,46	3,46	100	140	71,43	2,4715
11. Dveře	S	3,70	100,00	3,70	3,70	40	60	66,67	2,4668
13. Okna	S	6,21	100,00	6,21	6,21	45	60	75,00	4,6575
14. Povrchy podlah	S	3,82	50,00	1,91	1,91	60	60	100,00	1,9100
14. Povrchy podlah	S	3,82	50,00	1,91	1,91	40	60	66,67	1,2734
15. Vytápění	X	0,13	100,00	0,13	0,13	2	35	5,71	0,0074
16. Elektroinstalace	S	6,81	20,00	1,36	1,36	40	45	88,89	1,2089
16. Elektroinstalace	S	6,81	80,00	5,45	5,45	45	45	100,00	5,4500
17. Bleskosvod	S	0,36	100,00	0,36	0,36	40	40	100,00	0,3600
18. Vnitřní vodovod	S	3,82	100,00	3,82	3,82	40	40	100,00	3,8200
19. Vnitřní kanalizace	S	3,70	100,00	3,70	3,70	18	45	40,00	1,4800
21. Ohřev teplé vody	S	2,03	75,00	1,52	1,52	30	30	100,00	1,5200
21. Ohřev teplé vody	S	2,03	25,00	0,51	0,51	17	30	56,67	0,2890
25. Ostatní	S	7,05	100,00	7,05	7,05	45	55	81,82	5,7683
Součet upravených objemových podílů:				99,98	Opotřebení:				79,6000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	105
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 201,70
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	9 311
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 311
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 189 029
Opotřebení	%	79,60
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 282 562

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Elektro přípojka

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² vrchní vedení.
Celková délka se předpokládá ca. 15 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm ² vzdušné vedení
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Délka:	15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	767,04
Plná cena: 15,00 m * 767,04 Kč/m	=	11 505,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	= 0,200
Elektro přípojka - věcná hodnota	= 2 301,12 Kč

2.2. Plastová žumpa

Žumpa celoplastová osazená, objem odhad do 5 m³.
Osazení plastové žumpy proběhlo dle evidenčního listu v roce 2007.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.3. Žumpa celoplastová osazená
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Výměra:	5,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 620,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	12 460,04
Plná cena: 5,00 m ³ * 12 460,04 Kč/m ³	=	62 300,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 80 = 22,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 22,5 \% / 100)$

* 0,775

Plastová žumpa - věcná hodnota

= 48 282,66 Kč

2.3. Kopaná studna

Kopaná studna do 8 m hloubky, betonové skruže průměru 0,5 m.

Stáří studny 18 roků.

Kolaudace studny dle evidenčního listu z roku 2007.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

další hloubka: 3,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 11 430,- Kč

Základní cena celkem

= 21 180,- Kč

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

* 1,0000

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

* 3,4810

Upravená cena studny

= 73 727,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 82 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 100 = 18,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 18,0 \% / 100)$

* 0,820

= 60 456,62 Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks

+ 2 054,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 2 054,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 1,0000

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

* 3,4810

= 7 149,97 Kč

opotřebení čerpadel 18,0 %

* 0,820

= 5 862,98 Kč

Upravená cena čerpadel	+	<u>5 862,98 Kč</u>
Kopaná studna - věčná hodnota	=	66 319,60 Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Budova č.p. 347

Ve výnosové hodnotě se počítá s výší obvyklého nájemného v daném místě a čase pro funkční využití administrativa a bytové jednotky.

Obvyklé nájemné v nepronajatých částech je přehledně uvedeno ve výpočtu:

V 1.PP

= sklepní prostory nelze z technických důvodů pronajímat

V 1.NP - prostory bývalé České pošty

= 900,- Kč/m²*rok za provozní a komunikační prostory, schodiště, chodby, WC, umývárny, sál doručovatelů, kuchyňka

= 1400,- Kč/m²*rok za prostory pro veřejnost, hala pro veřejnost, prostor přepážek

V 2.NP - prostory bytové jednotky, dispozice 2+1

V 3.NP - prostory bytové jednotky, dispozice 2+1 s půdním skladovacím prostorem

= 1300,- Kč/m²*rok

V 4.NP = 200,- Kč/m²*rok za skladové prostory půdy (lze využít k b.j. ve 3.NP)

Výše obvyklého nájemného bytových jednotek je stanoveno na základě inzerovaných obdobných pronájmů v blízkém okolí. V příloze tohoto ZP jsou inzerované nájemné. Jejich průměrná cena je 1644,- Kč/m²*rok = tato cena je ponížena o 20 %, protože se jedná o cenu v inzerci, kde jsou ceny mírně nadhodnocené a dále o jejich lepší polohu. Srovnávací bytové jednotky se nachází přímo ve městě Varnsdorf a Rumburk a jsou tedy polohově lepší.

Výsledná cena obvyklého nájemného oceňovaných b.j. je stanovena na 1300,- Kč/m²*rok.

Obvyklé nájemné je použito za předpokladu uvedení pronajímatelných prostor do pronajímatelného stavu a provedení nejnutnější rekonstrukce budovy. Minimální odhadované náklady na provedenou rekonstrukci se uvažují ve výši: 1.800.000,- Kč.

Jedná se především o rekonstrukci b.j. (oprava koupelen, nové kuchyně, oprava omítek, výmalby, nátěry, nové povrchy podlah, výměna výplní otvorů, zřízení nových el. kotlů pro každou b.j. zvlášť), dále zřízení vodovodní přípojky, opravy fasády a střešního pláště.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	1.NP - prostory ČP - schodiště, chodby, kuchyňka, sál doručovatелů, WC umývárna	42	900	3 124	37 485	6,50
2.	Kancelářské prostory	1.NP - prostory ČP - hala pro veřejnost, prostor přepážek	43	1 400	4 960	59 514	6,50
3.	Obytné prostory	2.NP - prostor bytové jednotky	71	1 300	7 642	91 702	4,50
4.	Obytné prostory	3.NP - prostor bytové jednotky	73	1 300	7 889	94 666	4,50
5.	Skladovací prostory	4.NP - důnní prostory pro sklad k b.j. v 3.NP	55	200	921	11 050	6,00
Celkový výnos za rok:						294 417	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	283
Reprodukční cena	RC	Kč	11 189 029
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *r ok)	1 041
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	294 417
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	99 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	291 473
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	16 784
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	55 945
Správa nemovitosti	2,50 % * Nh	Kč/rok	7 287
Ostatní náklady		Kč/rok	2 500
Náklady celkem	V	Kč/rok	84 016
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	207 457
Míra kapitalizace		%	5,22

Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta	$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)	Kč	3 974 272
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu	Kč	1 800 000
Výnosová hodnota před korekcí ceny		2 174 272,03 Kč
cena pozemku	+ 1 641 150,00	= 3 815 422,03
Výnosová hodnota	C_v	Kč 3 815 422

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky p.č. 144, p.č. 145

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	1 563,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1. Pozemek Varnsdorf - Studánka			
Lokalita:	Varnsdorf - Studánka			
Popis:	Stavební pozemek, čistý připravený na výstavbu rodinného domu. Některé inženýrské sítě jsou v dosahu. Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.			
	Zdroj: S-reality ID: 896770			
Pozemek:	581,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Srážka 5 % nemovitost v inzerci.			Zdroj: S-reality ID: 896770	
0,98				
K2 Lokalita - Srovnatelné.		1,00		
K3 Velikost - Výrazně horší, velikost pozemku je menší než u oceňovaného.		1,15		
K4 Tvar pozemku - Srovnatelné.		1,00		
K5 Inženýrské sítě - Srovnatelné.		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový	Upr. jedn. cena
k 20.03.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	koef. K_C	[Kč/m ²]
550 000	581	947	1,13	1 070,00

Název:	2. Pozemek Varnsdorf			
Lokalita:	Varnsdorf - město, ul. Truhlářská			
Popis:	Stavební pozemek, čistý pro výstavbu, přístup zajištěn, IS přivedeny k pozemku (el., vodovod, kanalizace). Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.			
	Zdroj: S-reality ID: 13285			
Pozemek:	1 425,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Srážka 5 % nemovitost v inzerci.
0,98

Zdroj: S-reality ID: 13285

K2 Lokalita - Srovnatelné. 1,00

K3 Velikost - Srovnatelné. 1,00

K4 Tvar pozemku - Srovnatelné. 1,00

K5 Inženýrské sítě - Výrazně lepší než u oceňovaného pozemku.
0,90

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový	Upr. jedn. cena
k 02.04.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	koef. K _C	[Kč/m ²]
1 390 000	1 425	975	0,88	858,00

Název: 3. Pozemek Varnsdorf

Lokalita: Varnsdorf

Popis: Stavební pozemek, čistý pro výstavbu, přístup zajištěn, IS přivedeny k pozemku (el., vodovod, kanalizace).
Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.

Zdroj: S-reality

Pozemek: 611,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Srážka 5 % nemovitost v inzerci.
0,98

Zdroj: S-reality

K2 Lokalita - Srovnatelné. 1,00

K3 Velikost - Výrazně horší, velikost pozemku je menší než u oceňovaného. 1,15

K4 Tvar pozemku - Srovnatelné. 1,00

K5 Inženýrské sítě - Výrazně lepší než u oceňovaného pozemku.
0,90

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový	Upr. jedn. cena
k 05.04.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	koef. K _C	[Kč/m ²]
700 000	611	1 146	1,01	1 157,00

Název: 4. Pozemek Varnsdorf

Lokalita: Varnsdorf

Popis: Stavební pozemek, čistý pro výstavbu, přístup zajištěn, IS přivedeny k pozemku (el., vrt jako zdroj pitné vody, kanalizace).
Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.

Zdroj: S-reality ID: 05663

Pozemek: 1 157,00 m²

Použité koeficienty:K1 Redukce pramene ceny - Srážka 5 % nemovitost v inzerci.
0,98

Zdroj: S-reality ID: 05663

K2 Lokalita - Srovnatelné. 1,00

K3 Velikost - Mírně horší, velikost pozemku je menší než u
oceňovaného. 1,05

K4 Tvar pozemku - Srovnatelné. 1,00

K5 Inženýrské sítě - Výrazně lepší než u oceňovaného pozemku.
0,90

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový	Upr. jedn. cena
k 01.04.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	koef. K _c	[Kč/m ²]
1 388 400	1 157	1 200	0,93	1 116,00

Minimální jednotková porovnávací cena	858 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 050 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 157 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	10,14 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	10,97 %

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jedn. cena	Spoluhl. podíl	Cena
		[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč]
trvalý travní porost	144	1 179	1 050,00		1 237 950,00
zastavěná plocha a nádvoří	145	384	1 050,00		403 200,00
Výsledná porovnávací hodnota					1 641 150 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p. 347 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 237 577,- Kč
2. Pozemky p.č. 144, p.č. 145	1 378 566,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **3 616 143,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 616 140,- Kč**

slovy: Tři miliony šest set šestnáct tisíc jedno sto čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 616 140 Kč
--	---------------------

slovy: Tři miliony šest set šestnáct tisíc jedno sto čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova č.p. 347	2 282 562,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Elektro přípojka	2 301,- Kč
2.2. Plastová žumpa	48 283,- Kč
2.3. Kopaná studna	66 320,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	116 904,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. Budova č.p. 347	3 815 422,- Kč
4. Hodnota pozemků	
4.1. Pozemky p.č. 144, p.č. 145	1 641 150,- Kč

Výnosová hodnota	3 815 422 Kč
Věcná hodnota	4 040 615 Kč
z toho hodnota pozemku	1 641 150 Kč

Tržní hodnota

3 800 000 Kč

slovy: Tři miliony osm set tisíc Kč

Silné stránky

- Případná možnost změny funkčního využití stavby.
- Dobrá dopravní dostupnost, možnost parkování na pozemku.
- Klidná lokalita v okrajové části města Varnsdorf - městské části Studánka.

Slabé stránky

- Budova byla určena pro účely české pošty, při změně funkčního využití prostoru bude nutná určitá výše investice pro vnitřní úpravu dispozice (v závislosti na případné změně funkčního využití).
- Je nutná celková rekonstrukce budovy a uvedení pronajímatelných bytových jednotek do stavu k pronájmu.

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 3,800.000,- Kč.

Tato výše tržní hodnoty se volí na základě výsledků výnosové hodnoty (zaokrouhleno).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Bylo provedeno ocenění majetku podle platného právního předpisu, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění, včetně novely č. 370/2024 Sb. Jedná se o cenu zjištěnou, danou přesně definovanými postupy podle právního předpisu.

Dále bylo provedeno tržní ocenění, dle způsobu nákladového. Ocenění nákladovou (věcnou) hodnotou bylo provedeno dle cenových ukazatelů (THU) ve stavebnictví pro rok 2025. Jednotková cena za 1 m³ je vynásobena obestavěným prostorem. Výsledná cena je ponížena o opotřebení stavby.

Tržní hodnota pozemků je stanovena na základě porovnání srovnatelných jednotkových cen pozemků Kč/m² z realitního trhu. Srovnatelné pozemky jsou uvedeny v příloze ZP.

Dále bylo provedeno tržní ocenění, dle způsobu výnosového. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Obvyklé nájemné pronajímatelných prostor je stanoveno na základě výsledků průměrných hodnot z realitního trhu s srážkou 20% za (horší polohu oceňované budovy a redukce pramene ceny - inzerované nabídkové vyšší ceny). Srovnatelné b.j. v inzerci jsou uvedeny v příloze tohoto ZP.

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:

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou a stanovit jejich tržní (ekonomické) nájemné - pozemku parcela č. 145 se součástmi - víceúčelovou stavbou č.p. 347 s příslušenstvím (el. přípojka, plastová žumpa, studna), dále pozemku parcela č. 144, k.ú. Studánka u Rumburku, obec Varnsdorf, okres Děčín, uvedených na vlastnickém listu č. 254.

Odpověď:

tržní hodnota nemovitostí - pozemku parcela č. 145 se součástmi - víceúčelovou stavbou č.p. 347 s příslušenstvím (el. přípojka, plastová žumpa, studna), dále pozemku parcela č. 144, k.ú. Studánka u Rumburku, obec Varnsdorf, okres Děčín, uvedených na vlastnickém listu č. 254, se stanovuje celkem ve výši **3,800.000,- Kč.**

Hrubé roční nájemné po uvedení prostor do pronajímatelného stavu (hrubé výnosy z pronajatých prostor) z celé budovy č.p. 347 činí celkem 294.417,- Kč.

Čisté roční nájemné z celé budovy činí celkem 207.457,- Kč.

Jednotkové nájemné jednotlivých funkčních ploch (Kč/1m² podlahové plochy) je uvedeno ve výpočtu výnosové hodnoty.

Tržní hodnota	3 800 000 Kč
slovy: Tři miliony osm set tisíc 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 030559/2025.

V Kyjově 08.04.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 030559/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Katastrální mapa	2
Mapa širších vztahů	1
Územní plán obce Varnsdorf - výřez	1
Fotodokumentace	5
Srovnávací vzorky pozemků	4
Srovnávací vzorky pronájmů bytových jednotek	7
Oprávnění činnosti	1

LV č.254

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.04.2023 10:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562882 Varnsdorf
 Kat.území: 758183 Studánka u Rumburku List vlastnictví: 254
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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, 47114983
 11000 Praha 1

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
144	1179	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
145	384	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Studánka, č.p. 347, víceúčel				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 145				

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 zřizování a provozování vedení

v rozsahu geometrického plánu č. 454-376/2009

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
 Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 144

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.09.2010. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 08.10.2010.

V-2144/2010-531

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnutí obchodních společností ze
 dne 09.11.2010.

Z-326/2011-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 145

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.
 strana 1

LV č.254

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.04.2023 10:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562882 Varnsdorf
Kat.území: 758183 Studánka u Rumburku List vlastnictví: 254
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Rozhodnutí 379/1992 Rozhodnutí ministra hospodářství ČR ze dne 16.12.1992.
Žádost o zápis do KN č.j. SN-1583/94 ze dne 31.5.1994.
Výpis z OR ze dne 7.3.1995.
Seznam pozemků a objektů ze dne 18.11.1993.

POLVZ:24/1995 Z-54200024/1995-531

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
Česká republika, 00000001-001

- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 16.11.2001.

Z-1780/2001-531

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

- o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) č. 1004H03/11 ze dne 19.02.2004.

Z-1271/2004-531

Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 47114983
Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
144	83531	1179

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

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

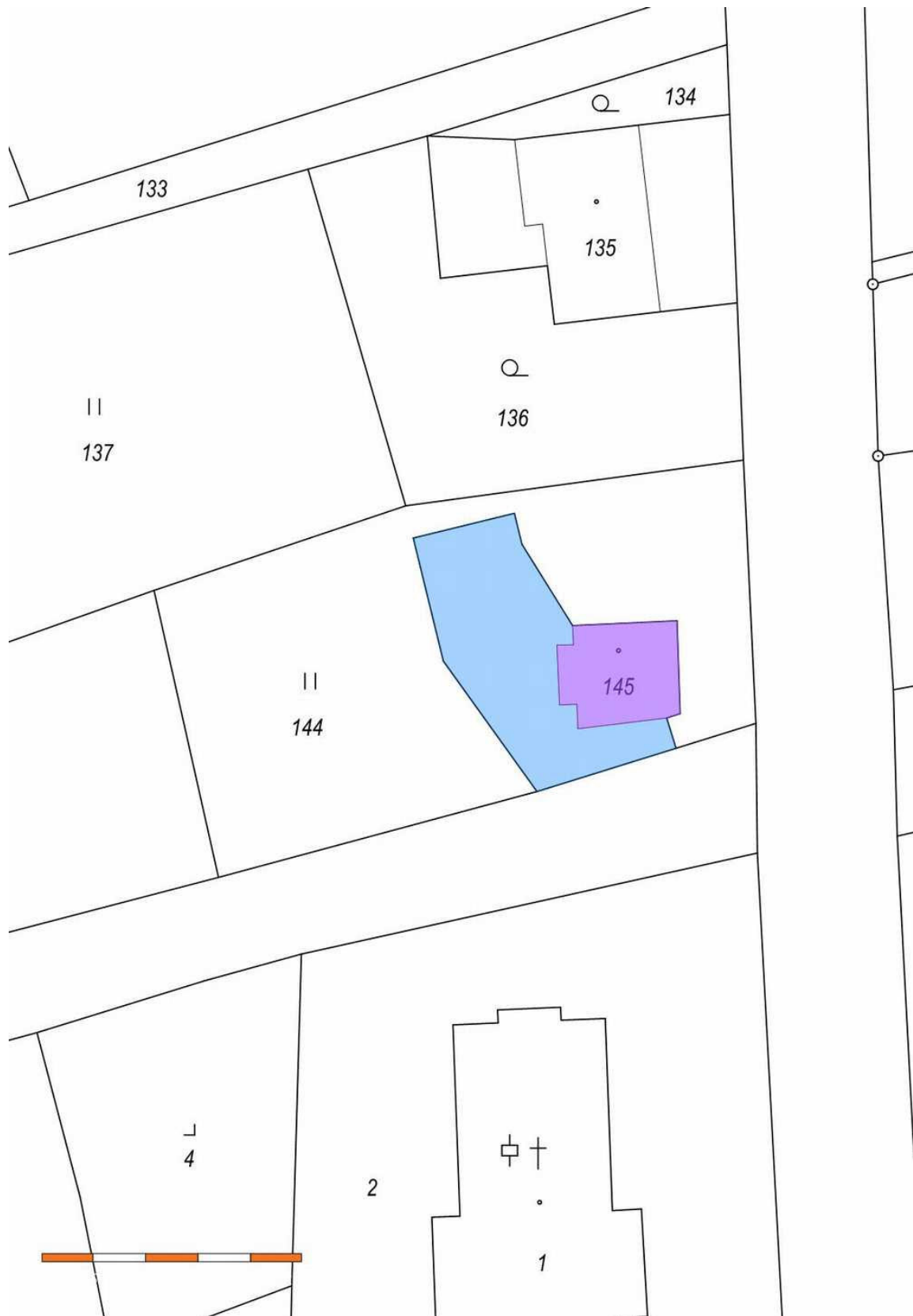
Vyhotoveno: 20.04.2023 10:32:25

Podpis, razítko:

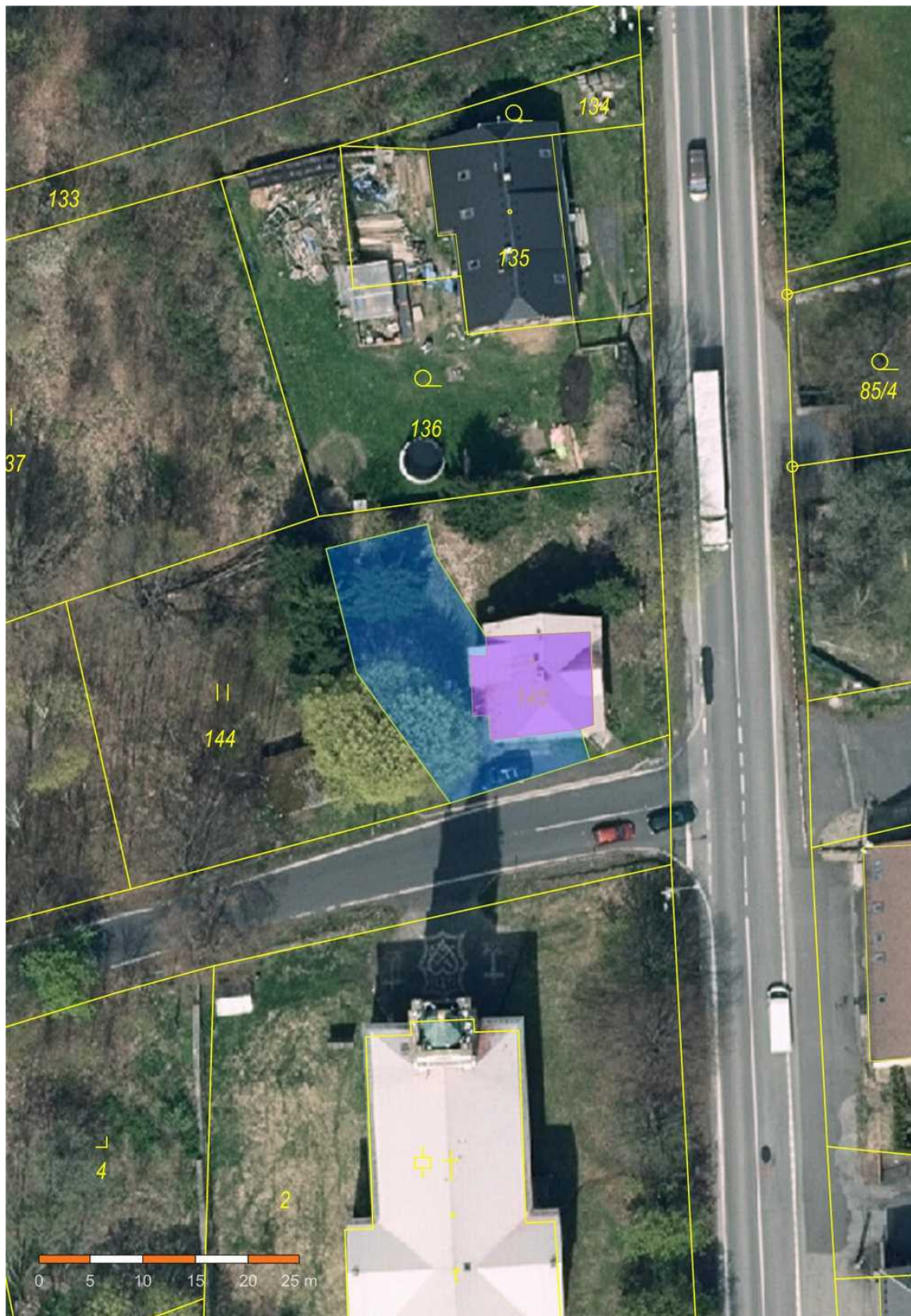
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

KM

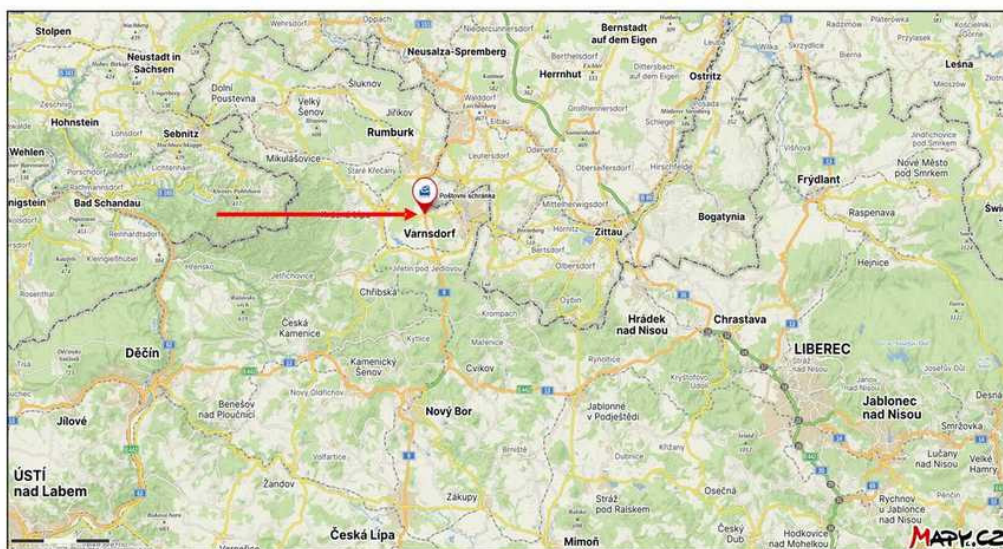


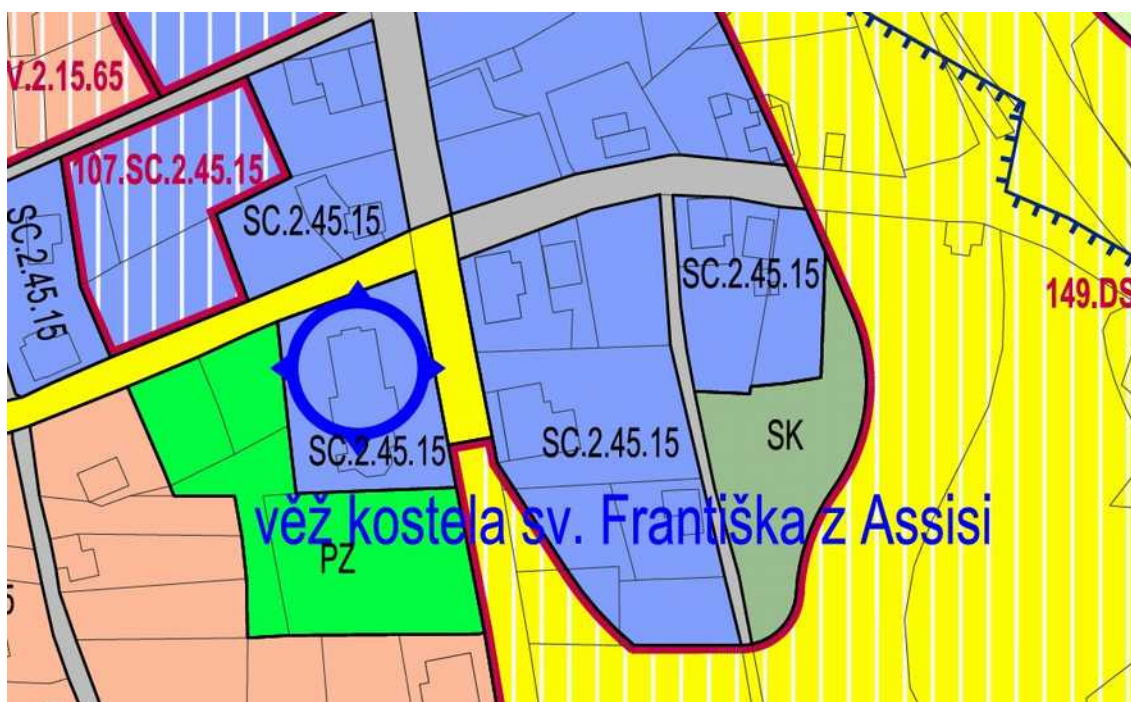
KM + ortofoto



Mapa širších vztahů

Mapy širšího okolí





LEGENDA

SCHVALOVANÉ JEVY

STABILIZOVANÉ PLOCHY / STAV	PLOCHY ZMĚN / NÁVRH	PLOCHY ZMĚN / PŘESTAVBA
BM.2.25.55		
	1.BM.2.25.55	6.BM.2.25.55
	164.PZ	
	Ús1	

BM		
BV		
SC		

Zastavěné území vymezené k datu 22.11.2021

Hranice ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy zastavitelné, označení

Plochy nezastavitelné (zahrnují plochy změn v krajině), označení

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ

Plochy bydlení - městské

Plochy bydlení - venkovské

Plochy smíšené obytné - centrální

Fotodoku_1



Pohled přední a boční



Pohled boční



Pohled boční



Pohled zadní



Studna v provozu



Zahrada - aut. zastávka, nefunkční

Fotodoku_2



1.NP - prostory ČP



1.NP - prostory ČP



1.NP - prostory ČP



1.NP - prostory ČP



1.NP - prostory ČP



1.NP vnitřní schodiště

Fotodoku_3



1.NP WC na chodbě u schodiště



2.NP - nefunkční b.j.



2.NP - nefunkční b.j.



2.NP - nefunkční b.j.



2.NP - nefunkční b.j.



2.NP - nefunkční b.j.

Fotodoku_5



3.NP - nefunkční b.j.



3.NP - nefunkční b.j.



3.NP - nefunkční b.j.



3.NP - nefunkční b.j.



3.NP - nefunkční b.j.



3.NP - nefunkční b.j.



3.NP - nefunkční b.j.



3.NP - nefunkční b.j.



Půdní prostor



1.PP - sklepní prostory



1.PP - sklepní prostory



1.PP - sklepní prostory

1. vzorek_Varnsdorf - Studánka



Prodej stavebního pozemku 581 m²
Varnsdorf - Studánka

550 000 Kč (947 Kč/m²)

Nabízíme k prodeji atraktivně situovaný pozemek k bydlení o ploše 581 m² v katastrálním území Studánka u Rumburku. Pozemek se nachází v žádané a klidné části obce, což představuje ideální prostředí pro Vaše budoucí bydlení. Lokalita nabízí krásný výhled a blízkost přírody, zároveň s dobrou dostupností do Rumburku pro veškerou občanskou vybavenost. Stav pozemku je hodnocen jako dobrý, což umožňuje bezproblémový start Vašeho stavebního projektu. Tato nabídka představuje unikátní příležitost pro ty, kteří hledají klid pro bydlení s možností výletů do přírody, zároveň s rychlým přístupem k městské infrastruktuře. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací nebo prohlídku pozemku a udělejte první krok k realizaci Vašeho snu o vlastním domově.

Celková cena:	550 000 Kč (947 Kč/m ²)
Infrastruktura:	Veřejná kanalizace, Silnice, Autobus
Plocha: ⓘ	Plocha pozemku 581 m ²
Lokalita:	Klidná část obce

Prodejce



Johnová Kamila

[www.mmreality.cz/?](http://www.mmreality.cz/?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=)

[utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=](http://www.mmreality.cz/?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=)

+420 296 399 006

+420 731 404 040

info@mmreality.cz



M&M reality

★★★★☆ 3.5/5 (1081) ⓘ

[www.mmreality.cz/?](http://www.mmreality.cz/?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=)

[utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=](http://www.mmreality.cz/?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=)

Odkaz na inzerát:



2. vzorek_Varnsdorf



Prodej stavebního pozemku 1425 m²
Varnsdorf

1 390 000 Kč (975 Kč/m²)

Nabízíme k prodeji velmi hezký a rovinný stavební parcelu ve městě Varnsdorf o celkové výměře 1425 m².

Parcela se skládá ze dvou parcelních čísel 5307/6 -713 m² a 5307/10 -712 m². Oba pozemky jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka.

Přístup na pozemek je zajištěn z obecní asfaltové komunikace (ulice Truhlářská), pozemek je určený územním plánem obce k výstavbě rodinných domů s číslem popisným, 1 NP + 2NP. Na pozemku je možné postavit také dvoj dům.

Na pozemek jsou přivedeny inženýrské sítě v rozsahu přípojka obecního vodovodu i kanalizace, elektřina.

Nemovitost je možné financovat hypotéčním úvěrem.

V případě zájmu, kontaktujte makléře.

Prodejce



Jan Bečvář



Výhradní zastoupení

+420 737 570 775

+420 737 570 775

jan.becvar@qara.cz



Jan Bečvář - QARA s.r.o.

Odkaz na inzerát:



3. vzorek_Varnsdorf



Prodej stavebního pozemku 611 m²
Varnsdorf

700 000 Kč (1 146 Kč/m²)

Nabízíme k prodeji pozemek určený pro bydlení ve městě Varnsdorf. Tento pozemek představuje skvělou příležitost pro ty, kteří hledají klidné místo pro výstavbu vlastního domova v krásném prostředí.

Pozemek je určen k bydlení, což umožňuje budoucímu majiteli vybudovat domov dle svých představ a potřeb. Varnsdorf je malebné město, které se vyznačuje výbornou občanskou vybaveností a přátelskou atmosférou. Díky své poloze poskytuje snadný přístup k přírodním krásám okolí a zároveň nabízí možnosti pro společenské vyžití.

Tento pozemek je ideální pro rodiny a jednotlivce, kteří hledají příležitost k vytvoření útulného domova v lokalitě, která kombinuje městský komfort s blízkostí přírody. Výhodou je rovněž dobrá dopravní dostupnost do okolních větších měst, což poskytuje další možnosti pro práci a vzdělání.

Pokud Vás tato nabídka zaujala, neváhejte nás kontaktovat pro více informací nebo sjednání prohlídky. Rádi Vám pomůžeme s realizací Vašich plánů a sdělíme veškeré podrobnosti týkající se této jedinečné možnosti.

Prodejce



Zdenka Jobová

 **Výhradní zastoupení**

+420 777 860 918

zdejob@post.cz



Realservis Jobová

Odkaz na inzerát:



4. vzorek_Varnsdorf



Prodej stavebního pozemku 1157 m²
Varnsdorf

1 388 400 Kč (1 200 Kč/m²)

Exkluzivně nabízíme nádherný stavební pozemek v klidné a vyhledávané lokalitě s úchvatným výhledem na Varnsdorf. Pozemek je připraven k výstavbě – již je zde přivedena elektřina s elektroměrem a k dispozici je vrt jako zdroj pitné vody. Majitel pozemek pečlivě upravil do roviny a vytvořil kaskádovité terasy, ideální pro budoucí zahradu. Přístup k pozemku zajišťuje příjezdová cesta v podílovém vlastnictví. Skvělá příležitost pro ty, kteří hledají kombinaci krásného prostředí, klidu a výhodné ceny. Nezmeškejte šanci na koupi tohoto unikátního pozemku, financování Vám rádi zdarma zajistíme.

Celková cena: 1 388 400 Kč (1 200 Kč/m²)

Plocha:  Plocha pozemku 1 157 m²

Prodejce



Tomáš Jakoubek

 www.vdfreality.cz

+420 800 888 533

+420 602 811 421

tomas.jakoubek@vdfreality.cz



EU - Grand Reality

★★★★★ 4/5 (55) 

 www.vdfreality.cz

Odkaz na inzerát:



1. Vzorek - Varnsdorf_Hrnčířská



Pronájem bytu 2+1 58 m²
Hrnčířská, Varnsdorf

7 500 Kč/měsíc

G Mimořádně nevhodná

Ve výhradním zastoupení nabízíme k pronájmu byt o velikosti 2+1+2L na ulici Hrnčířská ve Varnsdorfu. Změnou majitele a rekonstrukcí bytů, došlo ke změně obsazení novými nájemníky, kteří musí splňovat zásady slušného bydlení.

Byt prošel částečnou rekonstrukcí a je vhodný k okamžitému nastěhování. Byt je zařízen novou kuchyňskou linkou s el. sporákem, digestoří, nové lino, nové osvětlení, nové interiérové dveře a byt je nově vymalován.

Nájemné činí 7.500,- Kč + služby (elektřina, internet, záloha na teplou a studenou vodu, záloha na teplo, TV) Kauce vratná 12.000,- Kč , provize RK 4.000,- Kč. Pouze na dlouhodobý pronájem.

Prohlídky jsou možné kdykoli po domluvě s RK. RK si vyhrazuje právo vybrat nájemníka nejlépe odpovídajícího požadavkům majitele.

Prodejce



Eva Jakoubková

www.vdfreality.cz

+420 800 888 533

+420 720 482 184

eva.jakoubkova@vdfreality.cz



EU - Grand Reality

★★★★★ 4/5 (55) i

www.vdfreality.cz

Odkaz na inzerát:



Cena:	7 500 Kč/měsíc
Energetická náročnost:	Mimořádně nevhodná
Stavba:	Panelová, Ve velmi dobrém stavu, 3. podlaží
Plocha: i	Užitná plocha 58 m ²
Vlastnictví:	Osobní
Ostatní:	K nastěhování ihned

2. Vzorek - Varnsdorf_Nemocniční



Pronájem bytu 2+1 80 m²
Nemocniční, Varnsdorf

12 100 Kč/měsíc

Nabízíme k pronájmu prostorný a slunný byt 2+1 o užitné ploše 80 m², nacházející se v přízemí třípodlažního cihlového domu. Byt má tři místnosti a je v dobrém stavu. Disponuje krbem, který přidává na útulnosti. K bytu náleží sklep a je možné využívat společnou zahradu, sušárnu a parkování. Uvedené nájemné zahrnuje zálohy na vodu pro jednu osobu, nájemce si dále hradí nad rámec elektřinu a plyn. Majitel požaduje kauci ve výši 20 000 Kč. Provize RK činí 12 100 Kč. Díky své poloze v klidné části obce poskytuje příjemné a tiché bydlení s veškerou občanskou vybaveností v dosahu. Ideální pro ty, kteří hledají pohodlí a klidné zázemí. Neváhejte a sjednejte si prohlídku tohoto jedinečného bytu.

G Mimořádně nevhodná

Prodejce



Kučera Václav

www.mmreality.cz/?

[utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=nic](http://www.mmreality.cz/?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=nic)

+420 296 399 006

+420 731 404 040

info@mmreality.cz



M&M reality

★★★★★ 3.5/5 (1081)

www.mmreality.cz/?

[utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=nic](http://www.mmreality.cz/?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=nic)

Odkaz na inzerát:



2. Vzorek - Varnsdorf_Nemocniční

Cena:	12 100 Kč/měsíc
Poznámka k ceně:	Cena za nájem včetně energií bez zálohy na elektřinu a plyn.
Příslušenství:	<div>Bez výtahu</div> <div>Nemá bezbariérový přístup</div> <div>Částečně zařízeno</div> <div>Sklep</div> <div>Parkovací stání</div>
Energetická náročnost:	Mimořádně ne hospodárná, č. 148/2007 Sb.
Stavba:	Cihlová, V dobrém stavu, 1. podlaží z 4
Infrastruktura:	<p>Vodovod: Vodovod</p> <p>Plyn: Plynovod</p> <p>Elektřina: 230V</p> <p>Vytápění: Lokální plynové, Lokální tuhá paliva</p> <p>Zdroj vytápění: Plynový kondenzační kotel, Krbová kamna, Krb</p> <p>Vytápěcí těleso: Krbová kamna, Krb</p> <p>Kanalizace: Veřejná kanalizace, Jímka</p> <p>Doprava: Silnice, Autobus</p>
Plocha: ⓘ	Užitná plocha 80 m²
Lokalita:	Klidná část obce
Vlastnictví:	Osobní
Ostatní:	K nastěhování ihned

3. Vzorek - Varnsdorf_Erbenova



Pronájem bytu 2+1 50 m²
Erbenova, Varnsdorf

6 700 Kč/měsíc

Nabízíme podnájem bytu 2+1 o celkové ploše 50 m² v prvním patře cihlového domu se zahradou v klidné části města Varnsdorf. Byt má plastová okna, vytápění a ohřev vody je zajištěn kombinovaným kotlem. Koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem, toaleta je zvlášť. Jedná se o byt se zimní zahradou vybaven kuchyňskou linkou a plynovým sporákem. Voda z veřejného řádu, odpadní vody svedené do veřejné kanalizace. Nachází se v klidné části Varnsdorfu v dochozí vzdálenosti do Kauflandu i centra města. Skvělé bydlení, výborní sousedé, možnost využívání zahrady. Pouze pro pracující, vhodné i pro důchodce. Měsíční nájemné 6.700,- Kč + voda 300,- Kč/1os + elektřina spol. prostor 1.000,- Kč, elektřinu a plyn si podnájemce hradí sám. Vratná kauce 15.000,- Kč, realitní kancelář 10.000,- Kč. Pro další informace volejte makléře.

G Mimořádně nevhodná

Prodejce



Vopařilová Marcela

[www.mmreality.cz/?](http://www.mmreality.cz/?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=nic)

[utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=nic](http://www.mmreality.cz/?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=nic)

+420 296 399 006

+420 731 404 040

info@mmreality.cz



M&M reality

★★★★★ 3.5/5 (1081)

[www.mmreality.cz/?](http://www.mmreality.cz/?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=nic)

[utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=nic](http://www.mmreality.cz/?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=nic)

Odkaz na inzerát:



3. Vzorek - Varnsdorf_Erbenova

Cena:	6 700 Kč/měsíc
Poznámka k ceně:	Měsíční nájemné 6.700,- Kč + služby 1300,- Kč + elektřina a plyn. Vratná kauce 15.000,- Kč. Provize RK 10.000,- Kč.
Příslušenství:	<div>Bez výtahu</div> <div>Nemá bezbariérový přístup</div> <div>Nezařízeno</div> <div>Parkovací stání</div>
Energetická náročnost:	Mimořádně ne hospodárná, č. 148/2007 Sb.
Stavba:	Cihlová, V dobrém stavu, 2. podlaží z 3
Infrastruktura:	Vodovod: Vodovod Plyn: Plynovod Elektřina: 120V, 230V Vytápění: Lokální plynové Zdroj vytápění: Plynový kondenzační kotel Kanalizace: Veřejná kanalizace Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus
Plocha: 	Užitná plocha 50 m²
Lokalita:	Klidná část obce
Vlastnictví:	Osobní
Ostatní:	K nastěhování ihned

4. Vzorek - Rumburk_Jiřikovská



Pronájem bytu 2+1 75 m²
Jiřikovská, Rumburk - Rumburk 1

10 000 Kč/měsíc

G Mimořádně nevhodná

Nabízíme prostorný a světlý byt 2+1 k pronájmu v centru města Rumburk.
Tento útulný byt s užitnou plochou 104 m² se nachází ve druhém patře cihlového domu po rekonstrukci. Dispozice bytu zahrnuje kuchyně s obývacím pokojem, ložnice, dětský pokoj, chodba a koupelna s WC.
Možnost využívání zahrady.
Nájem 10.000,- Kč + služby. Vratná kauce 20.000,- + poplatek RK.
Volný od 1.11.2024.

Prodejce



Ivana Mádle Reiberová

 www.vdfreality.cz

+420 800 888 533

+420 602 757 772

ivana.reiberova@vdfreality.cz



EU - Grand Reality


★★★★★ 4/5 (55) 

 www.vdfreality.cz

Odkaz na inzerát:



4. Vzorek - Rumburk_Jiřikovská

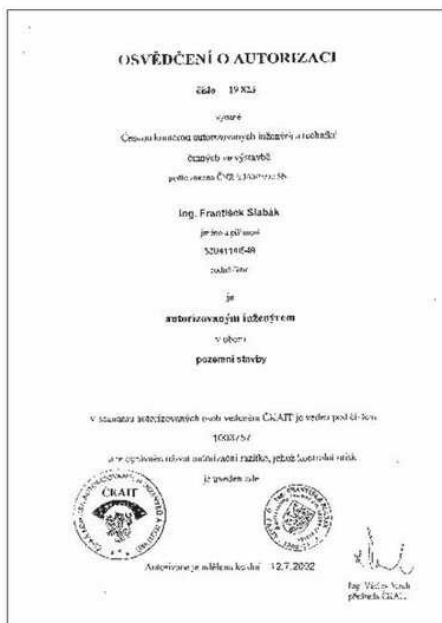
Cena:	10 000 Kč/měsíc
Příslušenství:	Parkovací stání
Energetická náročnost:	Mimořádně ne hospodárná
Stavba:	Cihlová, Po rekonstrukci, 2. podlaží
Infrastruktura:	Vodovod: Vodovod Plyn: Plynovod Elektřina: 230V Kanalizace: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet, Satelit Doprava: Vlák, Silnice, Autobus Komunikace: Asfaltová
Plocha: 	Užitná plocha 75 m ²
Lokalita:	Centrum obce
Vlastnictví:	Osobní
Ostatní:	K nastěhování ihned

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

