

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047013/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně - rodinného domu č.p. 73 a pozemků p.č. 32/13 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 795 m², součástí je rodinný dům č.p. 73, p.č. 32/49 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m², součástí je garáž bez č.p./č.ev., p.č. 32/50 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 42 m², součástí je garáž bez č.p./č.ev., p.č. 32/17 - ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 575 m² a p.č. 32/26 - ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 793 m², vše vedené na LV č. 154 v k.ú. Černá v Pošumaví.

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov

Zadavatel: Česká pošta, s.p., Mgr. Petr Němec
Gen. R. Tesaříka 179
26101 Příbram I

Číslo jednací: není přiděleno

OBVYKLÁ CENA	13 870 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 46 a 12 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 07.08.2023

Vyhotoveno: V Českém Krumlově 7.8.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovité věci - rodinného domu č.p. 73 a pozemků p.č. 32/13 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 795 m², součástí je rodinný dům č.p. 73, p.č. 32/49 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m², součástí je garáž bez č.p./č.ev., p.č. 32/50 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 42 m², součástí je garáž bez č.p./č.ev., p.č. 32/17 - ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 575 m² a p.č. 32/26 - ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 793 m², vše vedené na LV č. 154 v k.ú. Černá v Pošumaví. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov ke dni 28.5.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny

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

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.08.2023 za přítomnosti člena Znalecké kanceláře ZÚČK.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jedná se o realitní servery, vlastní databáze, databáze ČÚZK, informace poskytnuté klientem a získané při vlastním místním šetření, veřejně dostupné databáze a registry apod.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 154 k.ú. Černá v Pošumaví, místní šetření

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 337/2022 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Územní plán obce

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno

2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru. Znalec nenese žádnou odpovědnost za správnost a úplnost zadavatelem předložených vstupních informací, které převzal v dobré víře bez možnosti jejich dalšího ověřování a porovnání s jiným informačním zdrojem.

Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro účely tohoto znaleckého posudku se využívá průzkum trhu na základě analýzy realitních serverů a dalších zdrojů, které evidují cenové parametry transakcí s nemovitostmi v dané lokalitě (DTB ČÚZK apod.), na základě této analýzy se vytvoří databáze porovnatelných nemovitostí, provede se porovnávací metoda, případně alternativně výnosová metoda ze které se následně stanoví výsledná tržní hodnota/obvyklá cena.

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů, inzerovaných/nabízených vzorků, databáze Valuo (minulá inzerce s možností spárování s realizovaným prodejem. Z nich byly následně vybrány 3 a více objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí byla jako hlavní metoda pro zjištění tržní hodnoty/obvyklé ceny využita výnosová metoda. Dále je provedeno ocenění dle platné oceňovací vyhlášky. Metody a popis postupu při tvorbě dat jsou uvedeny v příslušných kapitolách tohoto znaleckého posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Černá v Pošumaví, k.ú. Černá v Pošumaví
Adresa nemovité věci: Černá v Pošumaví 73, 382 23 Černá v Pošumaví

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 154, podíl 1 / 1
hospodařit s majetkem státu Právo, , LV: 154, podíl 1 / 1
Česká pošta s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, LV: 154, podíl 1 / 1

Místopis

Obec Černá v Pošumaví je důležitý dopravním a turistickým uzlem Lipenské části Šumavy. Je významná zejména jako turistická lokalita - v oblasti kolem Černé je Lipenská nádrž nejširší a proto Černá v Pošumaví spadá do okresu Český Krumlov a náleží pod Jihočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Český Krumlov. Obec Černá v Pošumaví se rozkládá asi devatenáct kilometrů jihozápadně od Českého Krumlova. Trvalý pobyt na území této středně velké obce má nahlášeno asi 800 obyvatel. Černá v Pošumaví se dále dělí na šest částí, konkrétně to jsou: Bližná, Černá v Pošumaví, Dolní Vltavice, Mokrá, Muckov a Plánička. Obec je vzdálená přibližně 9 km od rakouských hranic.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				

Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: ☒ širší centrum - smíšená zástavba
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1530/113 ČR

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o objekt z roku cca 1969, který je zděný, nepodsklepený a s využitelnými dvěma nadzemními podlažími. Budova je v původním dobře udržovaném stavu a slouží jako administrativní/obchodní prostory a dále obytné plochy. Budova je zděná, stropy s podhledy, střecha sedlová s krytinou plech, omítky vápenné a štukové a břizolitové, okna dřevěná, int. dveře dřevěné a hladké plné. Vytápění ÚT s kotlem na TP, TUV bojler. Objekt připojen na obecní el., vodovod, kanalizaci.

V objektu je více samostatně pronajímatelných prostor, které jsou rozděleny ve výnosové metodě.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
 Komentář: **Budova je v KN zapsána jako rodinný dům. Objekt se však dle platného ÚP obce nachází v plochách občanské vybavenosti a je tak ke dni MŠ využíván.**

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: evropsky významná lokalita
 chráněná krajinná oblast

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
 Komentář: Věcné břemeno (podle listiny)

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Komentář: Nájemní vztahy jsou pospány ve výnosové metodě.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p. 73
2. Garáž
3. Pozemky s venk. úpravami
 - 3.1. Oceňované pozemky
 - 3.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
 - 3.3. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
 - 3.4. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu
 - 3.5. Přípojka vody DN 50 mm
 - 3.6. Kanalizační vodotěsná betonová
 - 3.7. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Budova č.p. 73
2. Věcná hodnota ostatních staveb
 - 2.1. Garáž
3. Hodnota pozemků
 - 3.1. Pozemky
4. Výnosová hodnota
 - 4.1. Budova č.p. 73 s garážemi

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec provedl analýzu trhu ve smyslu prověření všech dostupných relevantních zdrojů, jako jsou vlastní databáze prodejů, veřejně dostupné databáze např. DTB ČÚZK, informace o realitním trhu z realitních kanceláří a databáze Valuo. Na základě této analýzy byly vybrány vhodné vzorky pro porovnání, které vstupují do porovnávací metody. Vhodnými vzorky jsou myšleny ideálně realizované prodeje obdobných nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě. V případě, že se nepodařilo najít minimálně tři již realizované transakce, přistoupil znalec k výběru vzorků pro porovnání z transakcí, které se ještě na realitní trhu nezrealizovaly - např. z realitních serverů. Znalec pak tyto vzorky co nejvíce objektivizoval aplikací sady koeficientů, jež jsou popsány v samostatné části tohoto znaleckého posudku. Znalec též využívá databázi Valuo od stejnojmenné společnosti, která je založena na principu monitorování realitní inzerce, kdy v okamžiku stažení inzerátu z komerční inzerce se předpokládá, že daná nemovitost byla za inzerovanou cenu též na trhu směřena. Tuto skutečnost však nelze v daném okamžiku ověřit, nicméně principiálně se dá usuzovat, že nemovitosti evidované v DTB Valuo se na trhu směňují za ceny uvedené ve stažené inzerci a nebo za ceny, které jsou jim velmi podobné. Dle analýzy společnosti Valuo bývají skutečně realizované ceny standardních nemovitých věcí nižší o max. 10 %, než jsou ceny inzerované. Tato skutečnost je dána zejména vysokým převisem poptávky nad nabídkou.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím výsledku výnosové metody.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Budova Černá v Pošumaví č.p. 73, ZP (OC)

Adresa předmětu ocenění: Černá v Pošumaví 73
382 23 Černá v Pošumaví

LV: 154

Kraj: Jihočeský

Okres: Český Krumlov

Obec: Černá v Pošumaví

Katastrální území: Černá v Pošumaví

Počet obyvatel: 791

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 075,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{697,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. a č. 337/2022 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	IV	1,00

záplav

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,648}$$

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

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

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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,800}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,518}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,800}$$

1. Budova č.p. 73

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova č.p. 73

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	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	385,00 m ²	3,00 m	1 155,00
2.NP	385,00 m ²	3,00 m	1 155,00
Součet	770,00 m²		2 310,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 310,00 / 770,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	770,00 / 2	= 385,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(385)*(4,00)	=	1 540,00 m ³
2.NP	(385)*(4,00)	=	1 540,00 m ³
Zastřešení	(385)*(2,00)/2	=	385,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 540,00 m ³
2.NP	NP	1 540,00 m ³
Zastřešení	Z	385,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 465,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	břízolit	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100

10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojlery	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	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	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.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

98,40

Koeficient vybavení K₄:

0,9840

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):	*	0,9371
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9840
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 393,68
Plná cena: 3 465,00 m ³ * 5 393,68 Kč/m ³	=	18 689 101,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 54 / 100 = 54,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 54,0 % / 100) * 0,460

Budova č.p. 73 - zjištěná cena = **8 596 986,55 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 73 = 8 596 986,55 Kč

Nákladové ceny - celkem = **8 596 986,55 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

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 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,60 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Byt č. 1	75,47	1 738,23	10 932,-	131 184,-
Byt č. 2	71,86	1 987,03	11 899,-	142 788,-
Sklad	25,90	436,54	942,20	11 306,40
Výnosy celkem				285 278,40

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Pošta	157,46	2 734,-	35 874,64	430 495,64
10x sklad	40,04	854,-	2 849,51	34 194,16
6x pokoj	315,02	1 738,-	45 625,-	547 500,-
2x garáž	49,85	1 230,-	5 109,63	61 315,50
sklad v garáži	13,18	854,-	937,98	11 255,72

Výnosy celkem 1 084 761,02

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 370 039,42 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 250 139,20 Kč
- výměra stavebního pozemku: 2 242,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 385,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 214 676,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 10 733,80 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 370 039,42 * 40 % - 548 015,77 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 811 289,85 Kč

Míra kapitalizace 6,60 % / 6,60 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 12 292 270,50 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 8 596 986,55 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 12 292 270,50 Kč

Rozdíl R = 3 695 283,95 Kč

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

CV * 1,10 = 13 521 497,55 Kč

Budova č.p. 73 - zjištěná cena = 13 521 497,55 Kč

2. Garáž

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 ²]	výška
1.NP	79,00	3,00 m
	79,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (79)*(3,00) =	237,00
Obestavěný prostor - celkem:		237,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	dřevěné	S	100
9. Okna	jednoduché	S	100
10. Vrata	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

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	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 011,80
Plná cena: 237,00 m ³ * 3 011,80 Kč/m ³	=	713 796,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 54 / 100 = 54,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 54,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,460
=	328 346,44 Kč
*	0,800
=	262 677,15 Kč
=	262 677,15 Kč

Garáž - zjištěná cena

3. Pozemky s venk. úpravami

3.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,800$

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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,800 = 0,800$

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	697,-	0,800		557,60	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	32/13	795	557,60	443 292,-

§ 4 odst. 1	ostatní plocha	32/17	575	557,60	320 620,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	32/26	793	557,60	442 176,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	32/49	37	557,60	20 631,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	32/50	42	557,60	23 419,20
Stavební pozemky - celkem			2 242		1 250 139,20

3.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	235,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	935,04
Plná cena: 235,00 m ² * 935,04 Kč/m ²	=	219 734,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)	*
Nákladová cena stavby CS _N	=
Koeficient pp	*
Cena stavby CS	=
	0,167
	36 695,64 Kč
	0,800
	29 356,51 Kč

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt - zjištěná cena	=	29 356,51 Kč
--	---	---------------------

3.3. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	360,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	400,-
---	---	-------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	935,04
Plná cena: 360,00 m ² * 935,04 Kč/m ²	=	336 614,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	56 214,60 Kč
*	0,800
=	44 971,68 Kč

**Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný
asfalt - zjištěná cena** = **44 971,68 Kč**

3.4. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu

242

Výměra:

5,10 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 5,10 m³ * 6 023,04 Kč/m³

=	2 400,-
*	0,8000
*	3,1370
=	6 023,04
=	30 717,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	5 129,82 Kč
*	0,800
=	4 103,86 Kč

Opěrné zdi monolitické ze železového betonu - zjištěná cena = **4 103,86 Kč**

3.5. Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 031,52
Plná cena: 30,00 m * 1 031,52 Kč/m	=	30 945,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	5 167,92 Kč
*	0,800
=	4 134,34 Kč

Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena = **4 134,34 Kč**

3.6. Kanalizační vodotěsná betonová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.9. Kanalizační vodotěsná betonová - hloubka 4 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	16 600,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	40 092,32
Plná cena: 1,00 ks * 40 092,32 Kč/ks	=	40 092,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

*	0,167
=	6 695,42 Kč
*	0,800

Cena stavby CS	=	5 356,34 Kč
-----------------------	---	--------------------

Kanalizační vodotěsná betonová - zjištěná cena	=	5 356,34 Kč
---	---	--------------------

3.7. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
-----------------------	---

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
--------------------------------------	------

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:	50,00 m
---------------	---------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
---	---	-------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
---	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	320,21
------------------------------------	---	---------------

Plná cena: 50,00 m * 320,21 Kč/m	=	16 010,50 Kč
---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)	*	0,167
---	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	2 673,75 Kč
---	---	--------------------

Koeficient pp	*	0,800
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	2 139,- Kč
-----------------------	---	-------------------

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena	=	2 139,- Kč
--	---	-------------------

Pozemky s venk. úpravami - rekapitulace

3.1. Pozemky:	1 250 139,20 Kč
----------------------	------------------------

Stavby a porosty na pozemku:

3.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt	29 356,51 Kč
--	--------------

3.3. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt	44 971,68 Kč
--	--------------

3.4. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu	4 103,86 Kč
--	-------------

3.5. Přípojka vody DN 50 mm	4 134,34 Kč
-----------------------------	-------------

3.6. Kanalizační vodotěsná betonová	5 356,34 Kč
-------------------------------------	-------------

3.7. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	2 139,- Kč
---	------------

Stavby na pozemku - celkem	+ 90 061,73 Kč
----------------------------	-----------------------

Pozemky s venk. úpravami - zjištěná cena celkem	=	1 340 200,93 Kč
--	---	------------------------

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 73

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodby, schodiště,...	74,01 m ²	1,00	74,01 m ²	
pošta	157,46 m ²	1,00	157,46 m ²	
10x sklad	69,54 m ²	1,00	69,54 m ²	
				301,01 m²
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodby, umývárny, atd...	132,62 m ²	1,00	132,62 m ²	
Byt 2 s balkonem	71,86 m ²	1,00	71,86 m ²	
Byt 1	75,47 m ²	1,00	75,47 m ²	
6x pokoj	93,18 m ²	1,00	93,18 m ²	
				373,13 m²
				674,14 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	385,00	3,50 m
2.NP	385,00	4,80 m
	770,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(385)*(3,5) =	1 347,50
NP	2.NP	(385)*(4,80) =	1 848,00
Z	Zastřešení	(385)*(2,00)/2 =	385,00
Obestavěný prostor - celkem:			3 580,50 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	hurdiskové
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	břízolit
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	dřevěné

12. Vrata	dřevěná
13. Okna	dřevěná
14. Povrchy podlah	keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	bojlery
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	rozvod antén
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	9 275 Kč/m ³
Množství	3 580,50 m ³
Reprodukční cena	33 209 138 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	2 723 149	2 723 149	8,33
2. Svislé konstrukce	17,40	5 778 390	5 778 390	17,68
3. Stropy	9,30	3 088 450	3 088 450	9,45
4. Krov, střecha	7,30	2 424 267	2 424 267	7,42
5. Krytiny střech	2,10	697 392	697 392	2,13
6. Klempířské konstrukce	0,60	199 255	199 255	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	2 291 430	2 291 430	7,01
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	1 095 902	1 095 902	3,35
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	597 764	597 764	1,83
10. Schody	2,90	963 065	963 065	2,95
11. Dveře	3,10	1 029 483	1 029 483	3,15
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	1 726 875	1 726 875	5,28
14. Povrchy podlah	3,20	1 062 692	1 062 692	3,25
15. Vytápění	4,20	1 394 784	1 394 784	4,27
16. Elektroinstalace	5,70	1 892 921	1 892 921	5,79
17. Bleskosvod	0,30	99 627	99 627	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,20	1 062 692	1 062 692	3,25
19. Vnitřní kanalizace	3,10	1 029 483	1 029 483	3,15
20. Vnitřní plynovod	0,20	66 418	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	564 555	564 555	1,73
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	996 274	996 274	3,05
24. Výtahy	1,40	464 928	0	0,00
25. Ostatní	5,90	1 959 339	1 959 339	6,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena	32 677 791 Kč
Množství	3 580,50 m ³
Základní upravená jedn. cena (JC)	9 127 Kč/m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	385
Užitná plocha (UP)	[m ²]	674
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 580,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	9 127
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 127
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	32 679 224
Stáří	roků	54
Další životnost	roků	46
Opotřebení	%	54,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	15 032 443

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Garáž

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
2x garáž	49,85 m ²	1,00	49,85 m ²
sklad	13,81 m ²	1,00	13,81 m ²
			63,66 m²
			63,66 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	79,00	3,00 m
	79,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (79)*(3,00) =	237,00
	Obestavěný prostor - celkem:	237,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné
3. Stropy	rovný podhled
4. Krov	plochá
5. Krytina	pozinkovaný plech

6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku
7. Úpravy povrchů	omítky
8. Dveře	dřevěné
9. Okna	jednoduché
10. Vrata	dřevěná
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	79
Užitná plocha (UP)	[m ²]	64
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	237,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 930
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 930
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 642 410
Stáří	roků	54
Další životnost	roků	46
Opotřebení	%	54,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	755 509

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Lipno nad Vtavou				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku dle KN ze dne 29.3.2022. Jedná se o plochy rekreace s nižší zastavitelností.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - databáze KN (03/2022)		1,00		
velikost pozemku - větší		1,05		
poloha pozemku - na břehu vodní nádrže, exponovanější		0,80		
dopravní dostupnost - .		1,00		
možnost zastavění poz. - .		1,00		
intenzita využití poz. - lepší		0,80		
vybavenost pozemku - .		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - .		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
18 735 000	3 747	5 000,00	0,67	3 350,00



Název: Pozemky Černá v Pošumaví				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku na břehu vodní nádrže Lipno. Prodej uskutečněn dle KN dne 11.1.2022.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - databáze KN (01/2022)		1,00		
velikost pozemku - větší		1,20		
poloha pozemku - na břehu vodní nádrže		0,80		
dopravní dostupnost - .		1,00		
možnost zastavění poz. - .		1,00		
intenzita využití poz. - lepší		0,80		
vybavenost pozemku - lepší		0,80		
úvaha zpracovatele ocenění - se stavbami - restaurace atd..		0,70		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]



51 000 000

6 614

7 710,92

0,43

3 315,70

Název: Pozemky Černá v Pošumaví**Popis:** Jedná se o realizovaný prodej pozemku bízko břehu vodní nádrže Lipno. Prodej uskutečněn dle KN dne 4.7.2022.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - databáze KN (07/2022) 1,00

velikost pozemku - menší 0,80

poloha pozemku - lepší 0,90

dopravní dostupnost - . 1,00

možnost zastavění poz. - . 1,00

intenzita využití poz. - . 1,00

vybavenost pozemku - . 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - . 1,00

**Cena****Výměra****Jednotková cena****Koeficient****Upravená JC.**

[Kč]

[m²]JC [Kč/m²]**K_C**[Kč/m²]

4 000 000

930

4 301,08

0,72

3 096,78

Minimální jednotková porovnávací cena

3 096,78 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

3 254,16 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

3 350,00 Kč/m²**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Porovnávací hodnotu pozemků dle LV č. 154, k.ú. Černá v Pošumaví odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných pozemků v dané či obdobné lokalitě a na základě porovnání inženýrských sítí, dopravní obslužnosti a sklonnosti pozemků na **3254 Kč/m² .tj. 7,296 mil. Kč.**

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé tisíce.

Jedná se o hodnotu pozemku nezatíženého stavbou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	32/13	795	3 254,16		2 587 057
ostatní plocha	32/17	575	3 254,16		1 871 142
ostatní plocha	32/26	793	3 254,16		2 580 549
zastavěná plocha a nádvoří	32/49	37	3 254,16		120 404
zastavěná plocha a nádvoří	32/50	42	3 254,16		136 675
Celková výměra pozemků		2 242	Hodnota pozemků celkem		7 295 827

4. Výnosová hodnota**4.1. Budova č.p. 73 s garážemi**

Ke dni MŠ jsou pronajaty celkem tři prostory - 2x byt ve 2.NP a dále sklad o výměře 25,9 m². Nájemné za pronajímatelné prostory budovy je pro potřeby výnosové metody simulované a případně porovnané s aktuálními nájemními smlouvami. Nájemné prostor vychází z analýzy trhu s přihlédnutím k lokalitě, velikosti a standardu prostor. Prostory jsou charakteru: obchodu, kanceláří či obdobných provozních prostor, proto do výnosové metody takto simulovaně vstupují. Dále se v budově nachází prostory skladů v 1.NP a prostory obytné ve 2.NP.

Administrativně/obchodní plochy byly určena na základě aritmetického průměru z provedené analýzy trhu a byla určena výše **2734 Kč / m² / rok:**

Vzorek č. 1 - Obchod ČK - výrazně lepší tech. stav a obdobná lokalita

Vzorek č. 2 - Obchod ČB - lepší tech. stav a obdobná až lepší lokalita

Vzorek č. 3 - Obchod ČK - výrazně lepší tech. stav a obdobná lokalita

Vzorek č. 4 - Obchod ČK - obdobný tech. stav a obdobná lokalita

Prostory skladů v 1.NP jsou vzhledem k svému technickému stavu pronajmutelné v místě jako sklady - viz. simulované nájemné stanovené na základě analýzy trhu, tedy **854 Kč/m²/rok.**

Smluvené nájemné ve výši 383 Kč / m² / rok za skladový prostor je dle mého názoru podhodnocené, což potvrzuje provedená analýza trhu, ze které je vycházeno při výpočtu výnosové metody za skladovací prostory obdobného charakteru.

Vzorek č. 1 - Sklady ČK - obdobný tech. stav a obdobná lokalita

Vzorek č. 2 - Sklady ČB - obdobný tech. stav a obdobná až lepší lokalita

Vzorek č. 3 - Sklady ČB- lepší tech. stav a obdobná až lepší lokalita

Vzorek č. 4 - Sklady JH - obdobný tech. stav a obdobná lokalita

Obytné prostory - byty a obytné pokoje ve 2.NP jsou vzhledem k svému technickému stavu pronajmutelné v místě ve výši smluvených v nájemních smlouvách za bytové prostory a lze je vnímat jako reálné vzhledem k tech. stavu a charakteru bytových jednotek a je z nich při výpočtu výnosové metody vycházeno. Pronajaté prostory vstupují do výnosové metody smluvenou částkou viz výčet prostor ve výnosové metodě a nepronajaté prostory jsou vzhledem k charakteru prostor nastaveny na spodní hranici smluvených nájmů, tedy **1738 Kč / m² / rok.** Obytné pokoje s balkony jsou uvažovány jako samostatně pronajmutelné . Za pokoj lze uvažovat 250Kč/den (potvrzeno analýzou trhu) tj. **547500Kč/rok/6xpokoj.** Vzhledem k sezónnosti lokality uvažuji 85% obsazenost. Nákladové položky jsou stanoveny s ohledem na technický stav, velikost a typ stavby.

Vzorek č. 1 - BJ Frymburk - výrazně lepší tech. stav a obdobná lokalita

Vzorek č. 2 - BJ Černá v Pošumaví - výrazně lepší tech. stav a obdobná lokalita

Vzorek č. 3 - BJ Lipno nad Vltavou- výrazně lepší tech. stav a obdobná až lepší lokalita

Garážovací plochy byly určeny na spodní hranici vzhledem k tech. stavu a provedení z provedené analýzy trhu a byla určena výše **1230Kč / m² / rok:**

Vzorek č. 1 - Garáž ČK - lepší tech. stav a obdobná lokalita

Vzorek č. 2 - Garáž ČB - lepší tech. stav a obdobná až lepší lokalita

Vzorek č. 3 - Garáž ČB - lepší tech. stav a obdobná až lepší lokalita

Do výnosové metody nevstupují také společné prostory (chodby, vstupy atd.), které jsou samostatně jen velmi obtížně pronajmutelné.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
BJ Frymburk	40,00	9 000,00	2 700,00	0,70	1 890,00
BJ Černá v Pošumaví	30,00	12 000,00	4 800,00	0,50	2 400,00
BJ Lipno nad Vltavou	85,00	25 000,00	3 529,41	0,70	2 470,59
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					2 254,00

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Sklad ČK	19,00	1 500,00	947,37	1,00	947,37
Sklad ČB	32,00	3 000,00	1 125,00	0,80	900,00
Sklad ČB	45,00	5 500,00	1 466,67	0,70	1 026,67
Sklady JH	27,00	1 350,00	600,00	0,90	540,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					854,00

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Obchod ČK	300,00	114 000,00	4 560,00	0,70	3 192,00
Obchod ČB	100,00	15 000,00	1 800,00	1,20	2 160,00
Obchod ČK	105,00	47 250,00	5 400,00	0,70	3 780,00
Obchod ČK	132,00	23 760,00	2 160,00	1,00	2 160,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					2 734,00

Výnosy z ostatních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Garáž ČK	17,00	2 200,00	1 552,94	0,80	1 242,35
Garáž ČB	17,00	2 178,00	1 537,41	0,80	1 229,93
Garáž ČB	28,00	6 000,00	2 571,43	0,80	2 057,14
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 510,00

Výnosy z pozemků

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					0,00

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	Budova č.p. 73,	157	2 734	35 875	430 496	6,50

	1.NP, pošta					
2.Skladovací prostory	Budova č.p. 73, 1.NP, 10x sklad	70	854	4 949	59 387	6,00
3.Obytné prostory	Budova č.p. 73, 2.NP, Byt 2 s balkonem	72	1 987	11 899	142 788	4,50
4.Obytné prostory	Budova č.p. 73, 2.NP, Byt 1	75	1 738	10 932	131 184	4,50
5.Obytné prostory	Budova č.p. 73, 2.NP, 6x pokoj	93	5 876	45 625	547 500	4,50
6.Ostatní prostory	Garáž bez č.p./č.ev, 2x garáž	50	1 230	5 110	61 316	11,00
7.Skladovací prostory	Garáž bez č.p./č.ev, sklad	13	854	938	11 256	6,00
Celkový výnos za rok:					1 383 926	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	531
Reprodukční cena	RC	Kč	32 679 224
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 609
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 383 926
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 176 337
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	15 000
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	22 875
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	326 792
Správa nemovitosti		Kč/rok	50 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	414 667
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	761 670
Míra kapitalizace		%	5,49
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	13 873 770

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p. 73	13 521 497,60 Kč
2. Garáž	262 677,20 Kč
3. Pozemky s venk. úpravami	1 340 200,90 Kč
3.1. Oceňované pozemky	1 250 139,20 Kč
3.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt	29 356,50 Kč

3.3. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt	44 971,70 Kč
3.4. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu	4 103,90 Kč
3.5. Přípojka vody DN 50 mm	4 134,30 Kč
3.6. Kanalizační vodotěsná betonová	5 356,30 Kč
3.7. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	2 139,- Kč

= 1 340 200,90 Kč

Výsledná cena - celkem: **15 124 375,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **15 124 380,- Kč**

slovy: Patnáctmilionůjedenostodvacetčtyřitisíctřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	15 124 380 Kč
--	----------------------

slovy: Patnáctmilionůjedenostodvacetčtyřitisíctřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova č.p. 73	15 032 443,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Garáž	755 508,60 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	7 295 827,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. Budova č.p. 73 s garážemi	13 873 770,50 Kč

Výnosová hodnota	13 873 771 Kč
Věcná hodnota	23 083 779 Kč
z toho hodnota pozemku	7 295 827 Kč

Silné stránky

Lokalita

Slabé stránky

Vedeno v ÚP v plochách obč. vybavenosti

Obvyklá cena	13 870 000 Kč
---------------------	----------------------

slovy: Třináctmilionůosmsetsedmdesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím výsledku výnosové metody.

Obvyklou cenu nemovitosti č.p. 73, obec Černá v Pošumaví zapsané na LV č. 154 k.ú. Černá v Pošumaví včetně pozemku p.č. 32/13, p.č. 32/17, p.č. 32/26, p.č. 32/49 a p.č. 32/50, vše zapsané na LV č. 154 v katastrálním území Černá v Pošumaví odhaduji na základě výnosové metody po zaokrouhlení na celé desetitisíce) na **13.870 mil. Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění předmětu znaleckého posudku s ohledem na znalecký úkol se znalec ztotožňuje s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů a chápe tedy hodnotu předmětu znaleckého posudku jako odhadnutou částku, za kterou by mohl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Výsledná odhadnutá částka je tak nejpravděpodobněji dostupná cena na trhu. Odhadnutá částka tak není předem určenou nebo prodejní cenou.

Dobrovolný kupující – nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu, kupuje na základě aktuálních tržních očekávání, nezplatí vyšší cenu, než jakou požaduje trh.

Dobrovolný prodávající – neprodává za každou cenu, prodává podle situace na současném trhu, prodává za nejlepší možnou dosažitelnou cenu na otevřeném trhu po náležitém marketingu.

Transakce mezi samostatnými a nezávislými partnery – subjekty nejsou osobami blízkými, mezi sebou nemají zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo že by cena byla zvýšena v důsledku prvku zvláštní hodnoty.

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv. úřední (administrativní), a oceňování se řídí na základě postupů uvedených v této vyhlášce, bez možnosti zavádět objektivní relace z trhu. Tato zjištěná cena byla základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a sledovala primárně tento účel - po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se role této administrativní ceny dále marginalizovala. Metody, které oceňovací vyhláška uplatňuje, vychází zejména z nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zařazených dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní unifikace (harmonizace). Jistou formu tržního principu pak oceňovací vyhláška pro tuto metodu zavedla pomocí koeficientu prodejnosti K_p , dnes index pp , kterým upravuje (zvýšuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Dá se konstatovat, že určitá souvislost mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a nefunguje to ve všech případech. Odklon od reality, který je někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako zavádějícími a nesrovnatelnými prvky databáze. Oceňovací vyhláška má nadále snahu se svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním/obvyklým, a proto se s každou novelou data upřesňují podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických převodů) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních nemovitostí) uplatňuje tzv. srovnávací cena. Výstupy ceny zjištěné je tedy nutné brát s rezervou, protože často poskytují výrazně odlišné výsledky, než je realita, což je dané mnoha nedostatky (zařazení do druhů nemovitostí a do lokalit, problematická databáze a správa dat o převodech, nepružný matematický postup apod.)

Z výše uvedených důvodů je cena oceňovaných nemovitých věcí na základě oceňovací vyhlášky odlišná od ceny, která vychází na základě porovnávací metody, respektive metody výnosové a nepřináší tak realistický odraz lokálního trhu s nemovitostmi a na něj navázané obvyklé ceny v daném místě.

5.2. Kontrola postupu

Postup ocenění byl zvolen v souladu s uznávanými mezinárodními standardy a v souladu u ustanovením zákona o oceňování majetku - byla použita nejvíce vhodná metoda - výnosová metoda jako metoda hlavní a na základě jejích výsledků a určena tržní hodnota/obvyklá ceny nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu nemovité věci - rodinného domu č.p. 73 a pozemků p.č. 32/13 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 795 m², součástí je rodinný dům č.p. 73, p.č. 32/49 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m², součástí je garáž bez č.p./č.ev, p.č. 32/50 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 42 m², součástí je garáž bez č.p./č.ev., p.č. 32/17 - ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 575 m² a p.č. 32/26 - ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 793 m², vše vedené na LV č. 154 v k.ú. Černá v Pošumaví. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov ke dni 28.5.2023.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím výsledku výnosové metody.

Tržní hodnotu nemovitosti č.p. 73, obec Černá v Pošumaví zapsané na LV č. 154 k.ú. Černá v Pošumaví včetně pozemku p.č. 32/13, p.č. 32/17, p.č. 32/26, p.č. 32/49 a p.č. 32/50, vše zapsané na LV č. 154 v katastrálním území Černá v Pošumaví odhaduji na základě výnosové metody po zaokrouhlení na celé desetitisíce) na **13.870 mil. Kč.**

Dílčí nájemné za jednotlivé prostory je vyčísleno jako součást výnosové metody v příslušné kapitole.

Obvyklá cena

13 870 000 Kč

slovy: Třináctmilionůosmsetsedmdesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vybraná metoda je založena také na úsudku znalce. Závěr je tedy jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 154	1
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	8
Výřez z územního plánu	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j.

MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí. Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým znalecké kanceláře - společnosti ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov.

Před orgánem veřejné moci můžu osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Robert Bártů

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 047013/2023.

V Českém Krumlově 7.8.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrovická 247
381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 047013/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 154	1
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	8
Výřez z územního plánu	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 154

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	154
Katastrální území:	Černá v Pošumaví [619868]
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1	

Pozemky

Parcelní číslo
32/13; součástí pozemku je stavba
32/17
32/26
32/49; součástí pozemku je stavba
32/50; součástí pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Český Krumlov](#) ☞

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.08.2023 15:00.

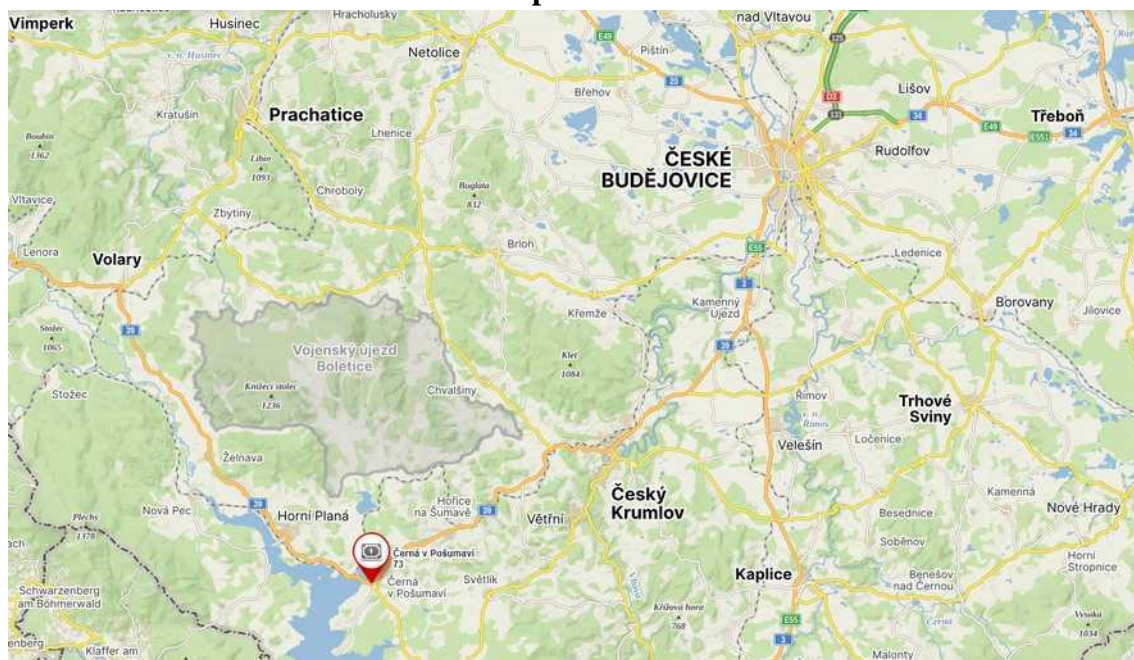
- 35 -

Kopie katastrální mapy



ortofoto

Mapa oblasti



Obec Černá v Pošumaví

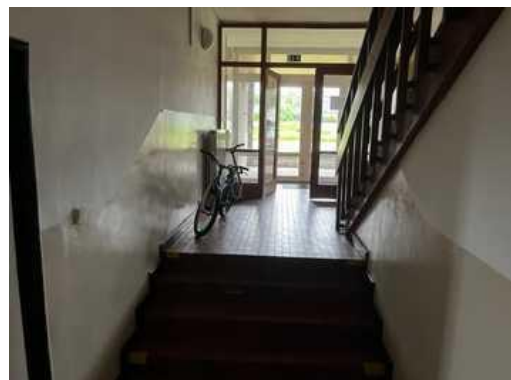


umístění v obci

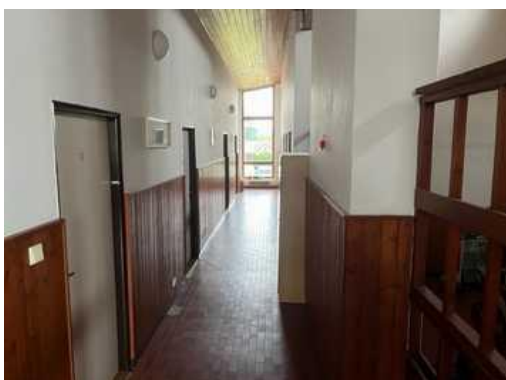
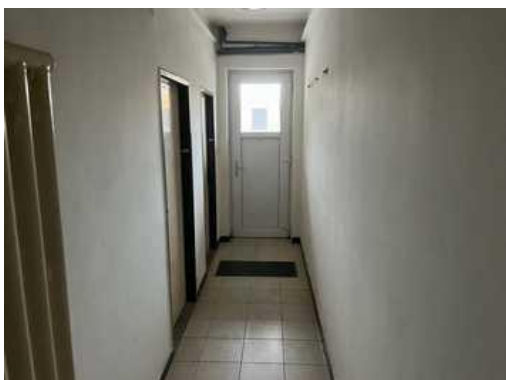
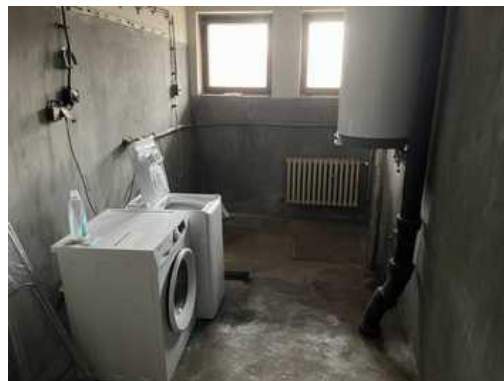
Fotodokumentace



Fotodokumentace



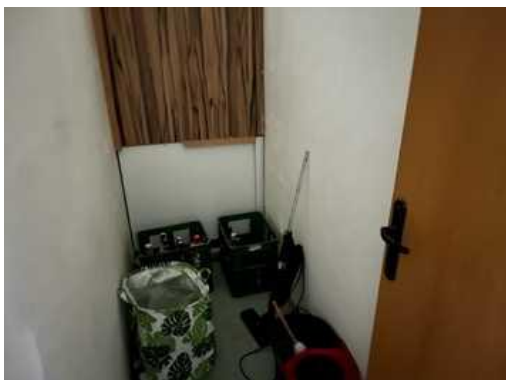
Fotodokumentace



Fotodokumentace



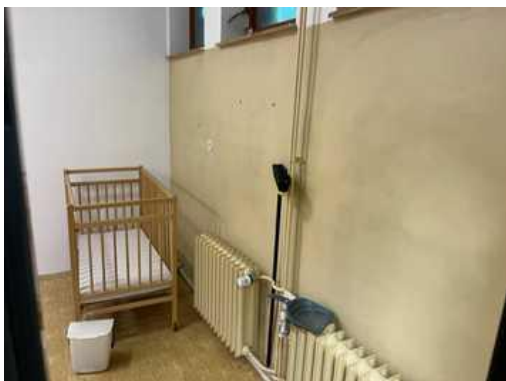
Fotodokumentace



Fotodokumentace



Fotodokumentace



Fotodokumentace



Výřez z územního plánu

