

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 062824/2024

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. St. 445 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 153 s příslušenstvím (studna), k.ú. a obec Hrabětice, okres Znojmo, uvedeného na vlastnickém listu č. 308.

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

**Číslo posudku v evidenci znalce:** 2739/114-24

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

**Číslo jednací:** 4710124463

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>3 000 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

**Počet stran:** 29 a 15 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 05.08.2024

**Vyhotoveno:** V Kyjově 06.08.2024

# **1. ZADÁNÍ**

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

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou a stanovit jejich tržní (ekonomické) nájemné - pozemku p.č. St. 445 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 153 s příslušenstvím (studna), k.ú. a obec Hrabětice, okres Znojmo, uvedeného na vlastnickém listu č. 308.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Pro interní potřebu státního podniku České pošty.

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

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

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

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 05.08.2024 za přítomnosti pana Mgr. Stanislava Machálka.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Znalec vybral takové zdroje dat, které jsou pro ocenění potřebné. Hlavním zdrojem dat je oceňovaná budova občanské vybavenosti č.p. 153. 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. 308, k.ú. a obec Hrabětice, okres Znojmo.

Katastrální mapa.

Územní plán obce Hrabětice.

Informace o záplavovém území.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 05.08.2024.

Inventurního soupisu nemovitého majetku.

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

Částečná projektová dokumentace - půdorys budovy č.p. 153 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 porovnávání, 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 prodeji 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 přikládáná 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 Hrabětice ani v blízkém okolí neexistuje.

**Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek s komerční nemovitostí (administrativa), 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 Jihomoravský, okres Znojmo, obec Hrabětice, k.ú. Hrabětice  
Adresa nemovité věci: Hrušovanská 153, 671 68 Hrabětice

#### 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

Obec Hrabětice se nachází na jihovýchodě okresu Znojmo při hranici s rakouskou spolkovou zemí Dolní Rakousko, poblíž železniční trati do nedalekého Hevlína. Okrajovou částí katastru obce

protéká řeka Dyje. Žije zde 880 obyvatel.

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části obce, přímo u hlavní obecní komunikace (ul. Hrušovanská), která prochází obcí.

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

Parkování je možné z boční strany budovy, případně krátkodobě podélné stání na vozovce.

## Situace

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

## Přístup přes pozemky

3550/3

Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veverí, 60200 Brno

## Celkový popis nemovité věci

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

Aktuálně se jedná o potřebný majetek, který je ČP využit jen částečně. V současnosti probíhají jednání o provozování Pošty Partner s obcí.

Budova je téměř samostatně stojící v řadové zástavbě rodinných venkovských domů. Pouze z jižní strany je k budově přistavena sousední garáž. Půdorysně je budova do tvaru písmene „L” s průjezdem do dvorní části (zásobování ČP) - za ocelovými elektricky výsuvnými vraty. Budova je nepodsklepená, jednopodlažní s sedlovou střechou.

Konstrukčně je budova zděná, zdivo - tl. zdiva 10-45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný, krytina pálená. Půdní prostory nevyužité. Půda přístupná pouze sklopnými schody z místnosti č. 111 - třídírna zásilek. Klempířské konstrukce pozinkované. Bleskosvod je osazen. Výplně otvorů jsou plastové s izolačním dvojsklem, hlavní vchodové dveře jsou také plastové, vedlejší vchodové dveře do průjezdu jsou dřevěné - bezpečnostní. Vnitřní povrchové úpravy jsou dvouvrstvé vápenné omítky, malby. Venkovní fasáda je zateplená s tenkovrstvou omítkou, sokl zdiva je obložen keramickým obkladem. Podlahy jsou keramické dlažby a PVC. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vnitřní obklady jsou v sociálních prostorách (WC, umývárna, úklidová místnost, sprcha). Vnitřní hygienické vybavení je WC, umyvadlo, sprcha. Okenní otvory z dvorní a boční uliční strany jsou osazeny bezpečnostními mřížemi. Vybavení kuchyňky je dřez, lednice.

Budova je napojena na všechny inženýrské sítě. Ve dvoře objektu je ještě studna. Vytápění a ohřev teplé vody celé budovy zajišťuje plynový průtokový kotel.

Původní stáří budovy je z let 1934. Dokladuje to pozemková kniha č. 3377 z 5. prosince 1934.

Budova prošla dílčími i kompletní rekonstrukcí. Aktuálně se nemovitost nachází ve velmi dobrém technickém stavu.

Na uvedených nemovitých věcech nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva ani žádné způsoby územní ochrany.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

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

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

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

## 3.4. Obsah

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

1. Budova č.p. 153 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemek parcela č. St. 445

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Budova č.p. 153

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

- 2.1. Studna

#### **3. Výnosová hodnota**

- 3.1. Budova č.p. 153

#### **4. Hodnota pozemků**

- 4.1. Pozemek parcela č. St. 445

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat znalec vycházel z již známých, vhodných a ověřených metod a postupů, zákona o oceňování majetku, platné oceňovací vyhlášky, metodiky pro tržní oceňování a odborné literatury. Zpracování všech získaných dat provedl znalec pomocí výpočtového programu NEMExpress firmy Pluto-Olt.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcela č. St. 445 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 153 s příslušenstvím (studna), k.ú. a obec Hrabětice, okres Znojmo, uvedeného na vlastnickém listu č. 308.
Adresa předmětu ocenění:	Hrušovanská 153 671 68 Hrabětice
LV:	308
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Hrabětice
Katastrální území:	Hrabětice
Počet obyvatel:	877
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,315,00 \text{ Kč/m}^2$	

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	$P_i$
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - počet obyvatel 877	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - počet obyvatel 877	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - počet obyvatel 877	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - všechny IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Autobusová a železniční zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - ZŠ, MŠ, pošta, obchod, hřiště, restaurace,	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 618,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.



## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Parkování možné na veřejném pozemku - boční strana objektu	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,527$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,813$$

## 1. Budova č.p. 153 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

### Ocenění nákladovým způsobem

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

### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### 1.1. Budova č.p. 153

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	20,71*8,310+8,26*3,740-1,789*1,816/2	=	201,37

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	201,37 m <sup>2</sup>	3,00 m	604,11
Součet	201,37 m <sup>2</sup>		604,11

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	604,11 / 201,37	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	201,37 / 1	= 201,37 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(20,71*8,310+8,26*3,740-1,789*1,816/2)*(0,10+3,00+0,4)	=	704,79 m <sup>3</sup>
podstřešní prostor - podezdívka	(20,71*8,310+8,26*3,740-1,789*1,816/2)*0,5	=	100,68 m <sup>3</sup>
podstřešní prostor	(20,71*8,310+8,26*3,740-1,789*1,816/2)*(7,52-3,9)/2	=	364,48 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	704,79 m <sup>3</sup>
podstřešní prostor - podezdívka	Z	100,68 m <sup>3</sup>
podstřešní prostor	Z	364,48 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 169,95 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, cihelné zdivo tl. 10-45 cm	S	100
3. Stropy	rovné, snížený strop s osvětlením	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, malby, nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	tenkovrstvá omítka na zateplení (EPS tl. 8 cm)	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastové s izolačním dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, sprcha, umyvadlo, výlevka	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže částečně	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60

7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,70
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9570</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,56	90	180	50,00	4,2800
2. Svislé konstrukce	S	17,40	80,00	1,00	13,92	14,55	90	150	60,00	8,7300
2. Svislé konstrukce	S	17,40	20,00	1,00	3,48	3,64	68	150	45,33	1,6500
3. Stropy	S	9,30	50,00	1,00	4,65	4,86	68	150	45,33	2,2030
3. Stropy	S	9,30	50,00	1,00	4,65	4,86	30	150	20,00	0,9720
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,63	30	150	20,00	1,5260
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,19	30	60	50,00	1,0950
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63	30	60	50,00	0,3150
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,21	30	65	46,15	3,3274
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,45	25	45	55,56	1,9168
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,88	30	40	75,00	1,4100
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,24	30	65	46,15	1,4953
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,43	25	60	41,67	2,2627
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	30	50	60,00	2,0040
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,39	15	35	42,86	1,8816
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,96	25	45	55,56	3,3114
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	30	40	75,00	0,2325
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	25	40	62,50	2,0875
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,24	25	40	62,50	2,0250
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,21	25	45	55,56	0,1167
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,78	15	30	50,00	0,8900

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,13	20	45	44,44	1,3910
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,17	25	60	41,67	2,5710
Opotřebení:										<b>47,7 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9528
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9570
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	<b>5 789,25</b>
<b>Plná cena:</b> 1 169,95 m³ * 5 789,25 Kč/m³	=	<b>6 773 133,04 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 47,7 % /100)	*	0,523
<b>Budova č.p. 153 - věcná hodnota</b>	=	<b>3 542 348,58 Kč</b>

## 1.2. Studna

Studna pa pozemku p.č. St. 445, nesloží svému účelu.

Průměr betonových skruží 1,0 m.

Předpokládaná hloubka 5,0 m.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m

#### Základní cena celkem

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

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

#### Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
=	<b>9 750,- Kč</b>
*	0,8000
*	3,3440
=	<b>26 083,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 68 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 68 / 100 = 68,0 %

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

\* 0,320

<b>Studna - věcná hodnota</b>	=	<b>8 346,62 Kč</b>
-------------------------------	---	--------------------

**Rekapitulace nákladových cen:**

Budova č.p. 153	=	3 542 348,58 Kč
Studna	=	8 346,62 Kč

<b>Nákladové ceny - celkem</b>	=	<b>3 550 695,20 Kč</b>
--------------------------------	---	------------------------

**Ocenění výnosovým způsobem**

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

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

**V 1.NP**

= **900,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok** za provozní a komunikační prostory objektu a ČP, chodby, WC, umývárny, úklidová komora, denní místnost, sklad

= **1800,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok** za prostory pro veřejnost a kancelářské - hala pro veřejnost, prostor přepážek, kancelář, sál doručovatelů (kancelář), třídírna zásilek (kancelář)

= **600,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok** za prostory zastřešené garáže / průjezdu

**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 %
Roční nájemné z pozemku:	4 906,- Kč

**Výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Hala pro veřejnost - místnost č. 101	19,18	1 800,-	2 877,-	34 524,-
Prostor přepážek - místnost č. 102	14,35	1 800,-	2 152,50	25 830,-
Kancelář vedpoucí - místnost č. 103	16,93	1 800,-	2 539,50	30 474,-
Sklad - místnost č. 104	4,47	900,-	335,25	4 023,-
Chodba - místnost č. 105	3,70	900,-	277,50	3 330,-
Chodba - místnost č. 106	3,58	900,-	268,50	3 222,-

WC, umývárna - místnost č. 107	1,68	900,-	126,-	1 512,-
WC, umývárna - místnost č. 108	2,20	900,-	165,-	1 980,-
Uklidová komora - místnost č. 109	1,83	900,-	137,25	1 647,-
Sál doručovatelů - místnost č. 110	14,21	1 800,-	2 131,50	25 578,-
Třídírna zásilek - místnost č. 111	22,63	1 800,-	3 394,50	40 734,-
Denní místnost - místnost č. 112	8,97	900,-	672,75	8 073,-
WC, umývárna - místnost č. 113	3,03	900,-	227,25	2 727,-
WC, umývárna - místnost č. 114	1,36	900,-	102,-	1 224,-
Garáž - místnost č. 115	41,74	600,-	2 087,-	25 044,-
Výnosy celkem				209 922,-

## Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 209 922,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 207 503,59 Kč
- výměra stavebního pozemku: 413,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 201,37 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 101 174,33 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 5 058,72 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

209 922,00 \* 40 % - 83 968,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 120 894,48 Kč

Míra kapitalizace 6,60 % / 6,60 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 831 734,55 Kč**

## Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 550 695,20 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 831 734,55 Kč

Rozdíl R = 1 718 960,65 Kč

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

$$CV + 0.20 R = 2\,175\,526,68 \text{ Kč}$$

**Budova č.p. 153 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = 2 175 526,68 Kč**

## 2. Pozemek parcela č. St. 445

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,813$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,813 = 0,813$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	618,-	0,813		502,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 445	413	502,43	207 503,59
Stavební pozemek - celkem			413		<b>207 503,59</b>

**Pozemek parcela č. St. 445 - cena zjištěná celkem = 207 503,59 Kč**



## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Budova č.p. 153

##### Věcná hodnota dle THU

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	$20,71 \cdot 8,310 + 8,26 \cdot 3,740 - 1,789 \cdot 1,816/2 =$	201,37 3,00 m
		<b>201,37 m<sup>2</sup></b>

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$(20,71 \cdot 8,310 + 8,26 \cdot 3,740 - 1,789 \cdot 1,816/2) \cdot (0,10 + 3,00 + 0,4) =$ 704,79
Z	podstřešní prostor - podezdívka	$(20,71 \cdot 8,310 + 8,26 \cdot 3,740 - 1,789 \cdot 1,816/2) \cdot 0,5 =$ 100,68
Z	podstřešní prostor	$(20,71 \cdot 8,310 + 8,26 \cdot 3,740 - 1,789 \cdot 1,816/2) \cdot (7,52 - 3,9)/2 =$ 364,48
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 169,95 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné, cihelné zdivo tl. 10-45 cm
3. Stropy	rovné, snížený strop s osvětlením
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, malby, nátěry
8. Úprava vnějších povrchů	tenkovrstvá omítka na zateplení (EPS tl. 8 cm)
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	chybí
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené dřevěné
12. Vrata	garážová vrata sekční
13. Okna	plastové s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC
15. Vytápění	plynový kotel
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plast
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel
22. Vybavení kuchyní	lednice, dřez
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, sprcha, umyvadlo, výlevka
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	mříže částečně

Jednotková cena	8 165 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 169,95 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	9 552 642 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	783 317	783 317	8,57
2. Svislé konstrukce	17,40	1 662 160	1 662 160	18,18
3. Stropy	9,30	888 396	888 396	9,72
4. Krov, střecha	7,30	697 343	697 343	7,63
5. Krytiny střech	2,10	200 605	200 605	2,19
6. Klempířské konstrukce	0,60	57 316	57 316	0,63
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	659 132	659 132	7,21
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	315 237	315 237	3,45
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	171 948	171 948	1,88
10. Schody	2,90	277 027	0	0,00
11. Dveře	3,10	296 132	296 132	3,24
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	496 737	496 737	5,43
14. Povrchy podlah	3,20	305 685	305 685	3,34
15. Vytápění	4,20	401 211	401 211	4,39
16. Elektroinstalace	5,70	544 501	544 501	5,96
17. Bleskosvod	0,30	28 658	28 658	0,31
18. Vnitřní vodovod	3,20	305 685	305 685	3,34
19. Vnitřní kanalizace	3,10	296 132	296 132	3,24
20. Vnitřní plynovod	0,20	19 105	19 105	0,21
21. Ohřev teplé vody	1,70	162 395	162 395	1,78
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	286 579	286 579	3,13
24. Výtahy	1,40	133 737	0	0,00
25. Ostatní	5,90	563 606	563 606	6,17
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			9 141 878 Kč	
Množství			1 169,95 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			7 814 Kč/m <sup>3</sup>	

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S 8,57	100,00	8,57	8,57	90	180	50,00	4,2850
2. Svislé konstrukce	S 18,18	80,00	14,54	14,54	90	150	60,00	8,7240
2. Svislé konstrukce	S 18,18	20,00	3,64	3,64	68	150	45,33	1,6500
3. Stropy	S 9,72	50,00	4,86	4,86	68	150	45,33	2,2030

3. Stropy	S	9,72	50,00	4,86	4,86	30	150	20,00	0,9720
4. Krov, střecha	S	7,63	100,00	7,63	7,63	30	150	20,00	1,5260
5. Krytiny střech	S	2,19	100,00	2,19	2,19	30	60	50,00	1,0950
6. Klempířské konstrukce	S	0,63	100,00	0,63	0,63	30	60	50,00	0,3150
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,21	100,00	7,21	7,21	30	65	46,15	3,3274
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,45	100,00	3,45	3,45	25	45	55,56	1,9168
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,88	100,00	1,88	1,88	30	40	75,00	1,4100
11. Dveře	S	3,24	100,00	3,24	3,24	30	65	46,15	1,4953
13. Okna	S	5,43	100,00	5,43	5,43	25	60	41,67	2,2627
14. Povrchy podlah	S	3,34	100,00	3,34	3,34	30	50	60,00	2,0040
15. Vytápění	S	4,39	100,00	4,39	4,39	15	35	42,86	1,8816
16. Elektroinstalace	S	5,96	100,00	5,96	5,96	25	45	55,56	3,3114
17. Bleskosvod	S	0,31	100,00	0,31	0,31	30	40	75,00	0,2325
18. Vnitřní vodovod	S	3,34	100,00	3,34	3,34	25	40	62,50	2,0875
19. Vnitřní kanalizace	S	3,24	100,00	3,24	3,24	25	40	62,50	2,0250
20. Vnitřní plynovod	S	0,21	100,00	0,21	0,21	25	45	55,56	0,1167
21. Ohřev teplé vody	S	1,78	100,00	1,78	1,78	15	30	50,00	0,8900
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,13	100,00	3,13	3,13	20	45	44,44	1,3910
25. Ostatní	S	6,17	100,00	6,17	6,17	25	60	41,67	2,5710
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:		47,7000		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	201
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 169,95
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 814
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 814
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 141 989
Stáří	roků	74
Další životnost	roků	26
Opotřebení	%	47,70
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>4 781 260</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Studna

Studna pa pozemku p.č. St. 445, nesloží svému účelu.

Průměr betonových skruží 1,0 m.

Předpokládaná hloubka 5,0 m.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		=	<b>9 750,- Kč</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
<b>Upravená cena studny</b>		=	<b>26 083,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 68 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 68 / 100 = 68,0 \%$

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

\* 0,320

**Studna - věcná hodnota** = **8 346,62 Kč**

## 3. Výnosová hodnota

### 3.1. Budova č.p. 153

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

Obvyklé nájemné v nepronajatých částech je přehledně uvedeno ve výpočtu:

V 1.NP

= **900,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok** za provozní a komunikační prostory objektu a ČP, chodby, WC, umývárny, úklidová komora, denní místnost, sklad

= **1800,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok** za prostory pro veřejnost a kancelářské - hala pro veřejnost, prostor přepážek, kancelář, sál doručovatelů (kancelář), třídírna zásilek (kancelář)

= **600,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok** za prostory zastřešené garáže / průjezdu

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	Provozní a komunikační prostory objektu a ČP, chodby, WC, umývárny, úklidová komora, denní místnost, sklad	31	900	2 312	27 738	6,50

2. Kancelářské prostory	Prostory pro veřejnost a kancelářské - hala pro veřejnost, prostor přepážek, kancelář, sál doručovatelů (kancelář), třídicírna zásilek (kancelář)	87	1 800	13 095	157 140	6,50
3. Ostatní prostory	Prostory zastřešené garáže / průjezdu	42	600	2 087	25 044	6,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>209 922</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	160
Reprodukční cena	RC	Kč	9 141 989
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	1 313
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	209 922
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	99 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	207 823
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	13 713
Opravy a údržba	0,60 % * RC	Kč/rok	54 852
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	Kč/rok	6 235
Ostatní náklady		Kč/rok	1 500
Náklady celkem	V	Kč/rok	77 300
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	130 523
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota před korekcí ceny</b>			2 008 046,15 Kč
pozemek	+ 743 400,00	=	2 751 446,15
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 751 446</b>

## 4. Hodnota pozemků

### 4.1. Pozemek parcela č. St. 445

#### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** 1. Pozemek Šanov  
**Lokalita:** Šanov, okres Znojmo  
**Popis:** Stavební pozemek, čistý připravený na výstavbu rodinného domu. Inženýrské sítě jsou v dosahu. Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.

Zdroj: S-reality ID: 874410

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci 0,95  
velikost pozemku - Výrazně lepší, oceňovaný pozemek je menší.  
0,90  
poloha pozemku - Srovnatelná - sousední obec. 1,00  
dopravní dostupnost - Srovnatelná. 1,00  
možnost zastavění poz. - Výrazně lepší, pozemek připravený k nové výstavbě. 0,95  
intenzita využití poz. - Srovnatelná. 1,00  
vybavenost pozemku - Srovnatelná. 1,00  
úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu na koeficient. 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 793 960	1 404	1 990,00	0,81	1 611,90

**Název:** 2. Pozemek Hrabětice

**Lokalita:** Hrabětice, okres Znojmo

**Popis:** Stavební pozemek, čistý k výstavbě menšího RD. Inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku, ale je potřeba jejich zavedení na pozemek.  
Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.

Zdroj: S-reality ID: 02315

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci 0,95  
velikost pozemku - Mírně horší, velikost oceňovaného pozemku je větší. 1,05  
poloha pozemku - Srovnatelná - stejná obec. 1,00  
dopravní dostupnost - Srovnatelná. 1,00  
možnost zastavění poz. - Lepší, připraveno k výstavbě RD. 0,95  
intenzita využití poz. - Srovnatelná. 1,00  
vybavenost pozemku - Horší vybavenost pozemku, IS nejsou dovedeny u pozemku. 1,10  
úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu na koeficient. 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
713 750	385	1 853,90	1,04	1 928,06

**Název:** 3. Pozemek Šanov  
**Lokalita:** Šanov, okres Znojmo  
**Popis:** Stavební pozemek, čistý připravený na výstavbu rodinného domu. Pozemek mírně svažité s příjezdovou asfaltovou komunikací. Inženýrské sítě v těsné blízkosti pozemku. Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.

Zdroj. S-reality ID: 1196

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci 0,95  
 velikost pozemku - Lepší, velikost pozemku je větší. 0,95  
 poloha pozemku - Srovnatelná - vedlejší obec. 1,00  
 dopravní dostupnost - Srovnatelná. 1,00  
 možnost zastavění poz. - Výrazně lepší, pozemek připravený k nové výstavbě. 0,95  
 intenzita využití poz. - Srovnatelná. 1,00  
 vybavenost pozemku - Mírně horší vybavenost pozemku. 1,10  
 úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu na koeficient. 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 000 000	800	1 250,00	0,94	1 175,00

**Název:** 4. Pozemek Šanov  
**Lokalita:** ul. Dlouhá, Šanov, okres Znojmo  
**Popis:** Stavební pozemek, čistý připravený na výstavbu rodinného domu. Inženýrské sítě v těsné blízkosti pozemku. Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.

Zdroj. S-reality ID: 0268-NP02246

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Pozemek v inzerci 0,95  
 velikost pozemku - Lepší, velikost pozemku je větší. 0,95  
 poloha pozemku - Srovnatelná - vedlejší obec. 1,00  
 dopravní dostupnost - Srovnatelná. 1,00  
 možnost zastavění poz. - Výrazně lepší, pozemek připravený k nové výstavbě. 0,95  
 intenzita využití poz. - Srovnatelná. 1,00  
 vybavenost pozemku - Mírně horší vybavenost pozemku. 1,10  
 úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu na koeficient. 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 200 000	849	2 591,28	0,94	2 435,80

Minimální jednotková porovnávací cena	1 175,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 787,69 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 435,80 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**  
 Jednotková cena pozemků je převzata z inzerce S-reality.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku</b>
		<b>[ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>		<b>[ Kč ]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	st. 445	413	1 800,00		743 400
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>413</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>743 400</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### **Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Budova č.p. 153 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 175 527,- Kč
2. Pozemek parcela č. St. 445	207 504,- Kč

**Zjištěná cena - celkem: 2 383 031,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 383 030,- Kč**

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>2 383 030 Kč</b>
--	---------------------

slovy: dva miliony tři sta osmdesát tři tisíc třicet Kč



## Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Budova č.p. 153	4 781 260,- Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. Studna	8 347,- Kč
<b>3. Výnosová hodnota</b>	
3.1. Budova č.p. 153	2 751 446,- Kč
<b>4. Hodnota pozemků</b>	
4.1. Pozemek parcela č. St. 445	743 400,- Kč

<b>Výnosová hodnota</b>	<b>2 751 446 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>5 533 007 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	743 400 Kč

**Tržní hodnota**

**3 000 000 Kč**

slovy: tři miliony Kč

### Silné stránky

- Plně funkční administrativní objekt, po zdařilé rekonstrukci.
- Případná možnost změny funkčního využití stavby.
- Dobrá lokalita - 6 km od hraničního přechodu Hevlín-Laa.

### Slabé stránky

- Budova určena pro účely Pošty, v případě změny funkčního využití stavby bude nutná určitá výše investice pro vnitřní úpravu dispozice (v závislosti na případné změně funkčního využití).

## 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 **3,000.000,- Kč**.

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

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

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

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

### **5.2. Kontrola postupu**

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka:

Ocenit nemovitosti tržní hodnotou a stanovit jejich tržní (ekonomické) nájemné - pozemku p.č. St. 445 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 153 s příslušenstvím (studna), k.ú. a obec Hrabětice, okres Znojmo, uvedeného na vlastnickém listu č. 308.

#### Odpověď:

tržní hodnota nemovitostí - pozemku p.č. St. 445 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 153 s příslušenstvím (studna), k.ú. a obec Hrabětice, okres Znojmo, uvedeného na vlastnickém listu č. 308, se stanovuje celkem ve výši **3.000.000,- Kč**.

Hrubé roční nájemné (hrubé výnosy z pronajatých prostor) z celé budovy č.p. 153 činí celkem 209.922,- Kč.

**Čisté roční nájemné z celé budovy činí celkem 130.523,- Kč.**

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

<b>Tržní hodnota</b>	<b>3 000 000 Kč</b>
slovy: tři miliony 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 dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

## **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 062824/2024.

V Kyjově 06.08.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák  
Brandlova 1327  
697 01 Kyjov

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 062824/2024**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Katastrální mapa	2
Mapa širších vztahů	1
Povodňová mapa	2
Půdorys budovy	1
Výkaz výměr	1
Fotodokumentace	3
Inzerované pozemky	3
Oprávnění činnosti	1

# LV č. 308

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2024 10:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594130 Hrabětice  
Kat.území: 646431 Hrabětice List vlastnictví: 308  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 445	413	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Hrabětice, č.p. 153, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 445					

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit, o vzniku správy Fondu dětí a mládeže, o změně jména nebo názvu ze dne 19.11.2001.

Pro: Česká republika, Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1  
Z-6333/2001-713  
RČ/IČO: 00000001-001 47114983

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 12.07.2024 10:37:07  
Vyhotoveno dálkovým přístupem  
Podpis, razítko: Řízení PŮ: .....

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 <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.  
strana 1



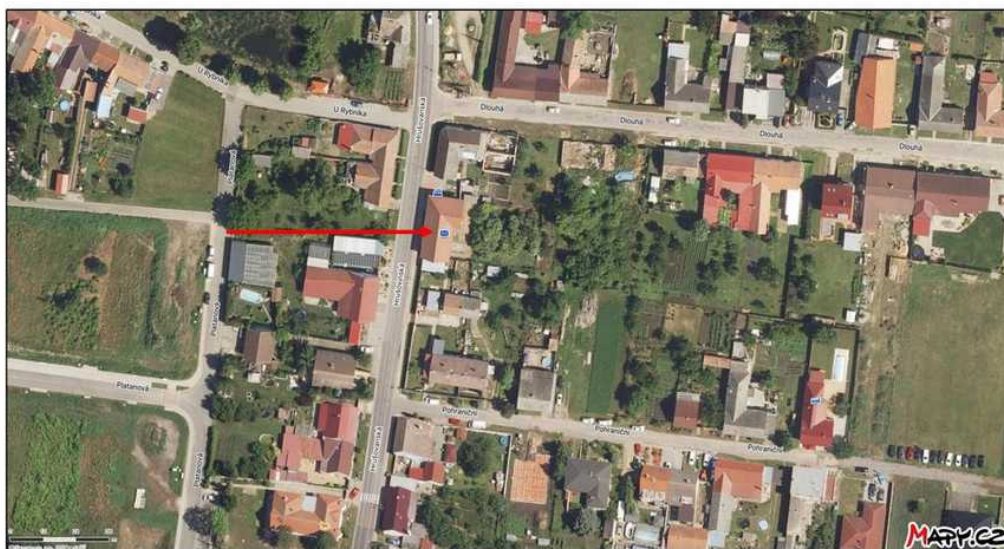
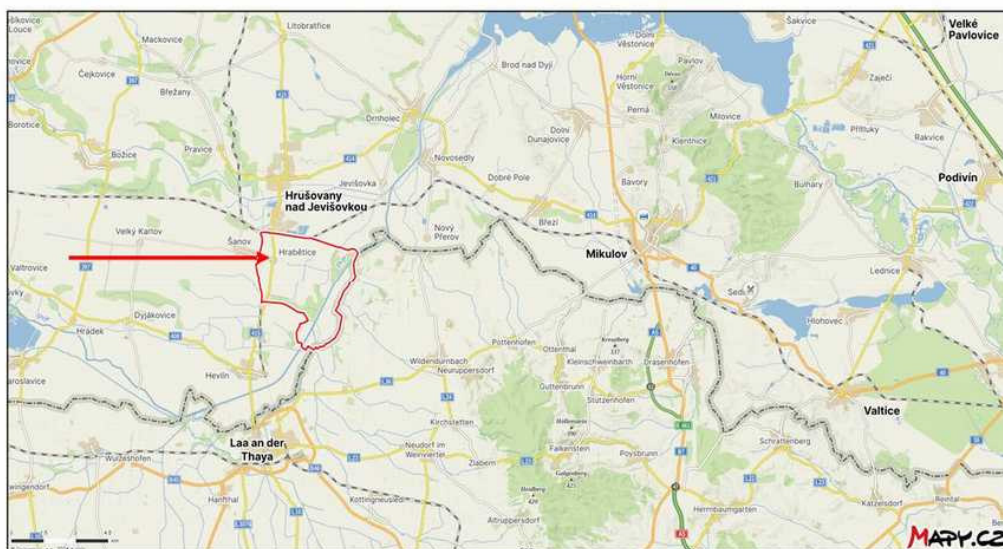
KM+ortofoto





## Mapa širších vztahů

### Mapy širšího okolí



## Povodňová mapa



## Povodňová mapa - textová část

### Legenda

#### Záplavová území

✓ Říční síť s vyhlášením záplavových území

Povodňové značky

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

✂ Aktivní zóny Q100

Záplavová území  
Q5

- Nestanoveno
- Stanoveno

■ Záplavová území Q100

■ Záplavová území Q500

✂ Hranice obcí s rozšířenou působností  
(ČSÚ)

[illegible]

## Výkaz výměr

Označení	Druh využití nájem jednotky	Číslo míst nosti	Krát lozn ač.p	Dlouhé označení poschodí	Využití míst	Druh vymě ření	Kapacita	Jedn.
Hrabětice, Hrušovanská 153							0,0000	
HRABĚTICE, p.č. 445, st.						101	413 M2	
Hrabětice, Hrušovanská 153							0,0000	
studna	TS: Stavby				Vlastní		0,0000	
Hrabětice, Hrušovanská 153						102	201,3800 M2	
Hrabětice, Hrušovanská 153						106	159,8600 M2	
Hrabětice, Hrušovanská 153						108	332,2700 M3	
Hala pro veřejnost	Provozní prostory pošty	101	1NP	Přizemí	Vlastní	106	19,1800 M2	
Prostor přepážek	Provozní prostory pošty	102	1NP	Přizemí	Vlastní	106	14,3500 M2	
Kancelář	Nebytové prostory	103	1NP	Přizemí	Vlastní	106	16,9300 M2	
Sklad	Ostatní nebytové prostory	104	1NP	Přizemí	Vlastní	106	4,4700 M2	
Chodba	Sdílené prostory	105	1NP	Přizemí	Společné	106	3,7000 M2	
Chodba	Sdílené prostory	106	1NP	Přizemí	Společné	106	3,5800 M2	
WC, umývárna	Sociální prostory	107	1NP	Přizemí	Společné	106	1,6800 M2	
WC, umývárna	Sociální prostory	108	1NP	Přizemí	Společné	106	2,2000 M2	
Úklidová komora	Technické prostory	109	1NP	Přizemí	Společné	106	1,8300 M2	
Sál doručovatelů	Provozní prostory pošty	110	1NP	Přizemí	Vlastní	106	14,2100 M2	
Trídírna zásilek	Provozní prostory pošty	111	1NP	Přizemí	Vlastní	106	22,6300 M2	
Denní místnost	Sociální prostory	112	1NP	Přizemí	Vlastní	106	8,9700 M2	
WC, umývárna	Sociální prostory	113	1NP	Přizemí	Společné	106	3,0300 M2	
WC, umývárna	Sociální prostory	114	1NP	Přizemí	Společné	106	1,3600 M2	
Garáž	Ostatní nebytové prostory	115	1NP	Přizemí	Vlastní	106	41,7400 M2	



## Fotodoku\_1



Pohled uliční - ul. Hrušovanská



Pohled boční od ulice



Pohled zadní / dvorní



Pohled zadní - průjezd / zastřešené stání



Průjezd - pohled do třídnírný zásilek



Pohled dvorní - zpevněné plochy, studna

## Fotodoku\_2



Hala pro veřejnost a prostor přepážek



Hlavní vstup pro veřejnost



Kancelář



Kancelář vstup do prostoru přepážek



Denní místnost



Chodba

**Fotodoku\_3**



Úklidová komora



WC, umývárna



Sklad - server



WC, umývárna



WC



Sprcha



## Šanov



Zobrazit 11 fotografií

### Prodej stavebního pozemku 1 404 m<sup>2</sup>

Šanov, okres Znojmo

2 793 960 Kč (1 990 Kč za m<sup>2</sup>)

Zažijte útočiště klidu a pohody ve vyhledávané lokalitě Šanov nad Jevišovkou, kde nabízíme k prodeji exkluzivní pozemek určený k bydlení. Tento rozlehlý prostor o ploše 1404 m<sup>2</sup> se nachází v tiché a klidné části obce, což představuje ideální základnu pro váš vysněný domov. Pozemek se pyšní výborným stavem a je připravený k okamžité výstavbě. Využijte jedinečné příležitosti postavit si dům na místě, které kombinuje bezproblémový přístup k přírodním krásám regionu a zároveň nabízí veškerou potřebnou infrastrukturu v dosahu ruky. Pozemek je situován v malebném prostředí, které láká k procházkám a odpočinku a zároveň poskytuje ideální místo pro rodinné bydlení či rekreaci. Sítě jsou v dosahu pozemku. Nenechte si ujít možnost být součástí této uklidňující a kvalitní lokality, kde každý den bude začínat krásou a klidem vašeho nového domova. Kontaktujte nás pro více informací a domluvení prohlídky tohoto výjimečného pozemku. Více pozemků najdete na našich stránkách na [www.stepanapeta.cz](http://www.stepanapeta.cz).

Celková cena:	2 793 960 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	1 990 Kč
ID zakázky:	874410
Aktualizace:	24.06.2024
Umístění objektu:	Klidná část obce

Plocha pozemku:	1404 m <sup>2</sup>
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	120V
Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus

### Občanská vybavenost Nové

**Nejbližší**   Doprava   Restaurace   Potraviny   Školy a školky   Lékaři   Volný čas

## Hrabětice



### Prodej stavebního pozemku 385 m²

Hrabětice, okres Znojmo

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

**713 750 Kč (1 854 Kč za m²)**

Nabízíme na prodej rovinatý stavební pozemek (dle územního plánu Hrabětice). Pozemek je vhodný pro výstavbu menšího rodinného domu. Nachází se na okraji obce Hrabětice, která leží jihovýchodně od města Znojma, při hranicích s Dolním Rakouskem a poblíž železniční trati do nedaleké obce Hevlín. Okrajovou částí katastru obce protéká řeka Dyje. Žije zde 877 obyvatel. Celková výměra pozemku je 385 m². Inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku, ale je potřeba jejich zavedení na pozemek. V případě, že budete mít zájem o více informací ohledně této nemovitosti, navštivte naše stránky [mydvareality.cz](http://mydvareality.cz) a volejte makléři.

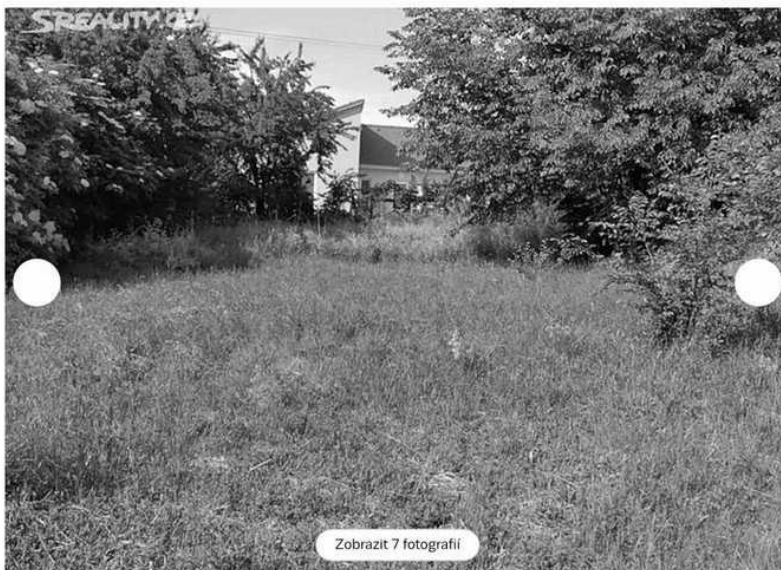
Celková cena:	713 750 Kč za nemovitost
Cena za m²:	1 854 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize, včetně právního servisu

ID zakázky:	02315
Aktualizace:	27.11.2023
Plocha pozemku:	385 m²

### Občanská vybavenost Nově

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Večerka:	Elektroinstalace Januš (122 m)					
Hospoda:	U Buchara (487 m)					
Kino:	Letní kino Hrušovany nad Jevišovkou (3720 m)					
Cukrárna:	Cukrárna na Perníku (3378 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště (161 m)					
Veterinář:	MVDr. Tomáš Daniel - praktický veter. ... (3627 m)					

## Šanov



### Prodej stavebního pozemku 800 m<sup>2</sup>

Šanov, okres Znojmo

1 000 000 Kč (1 250 Kč za m<sup>2</sup>)

V zastoupení majitele, zprostředkujeme prodej dvou rozparcelovaných pozemků o velikosti 400 m<sup>2</sup> každý, v obci Šanov. Jedná se o pozemky v délce cca 26 m a uliční šíře 15,5 m. Pozemky jsou v klidné části obce, terén je mírně svažité s příjezdovou asfaltovou komunikací. Sítě jsou v těsné blízkosti hranice pozemku. Výhodná příležitost do vlastního bydlení v centru obce Šanov v ulici Dlouhá. Dobrá dojezdová dostupnost do Hrušovan nad Jevišovkou 4 km, Rakouska 7 km, Znojma 30 km, ale i také do Brna 60 km cca 40min. jízdy. V obci naleznete školkou, školu, potraviny, sportovní areál, pošta je v sousední navazující obci Hraběticích. Je zde autobusová doprava, vlak pak v nedalekých Hrušovanech. Pro další informace prosím volejte RK. Cena je 1 000 000,- Kč za jeden pozemek.

Celková cena:	1 000 000 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	1 250 Kč
ID zakázky:	1196

Aktualizace:	01.08.2024
Umístění objektu:	Centrum obce
Plocha pozemku:	800 m <sup>2</sup>

### Občanská vybavenost Nové

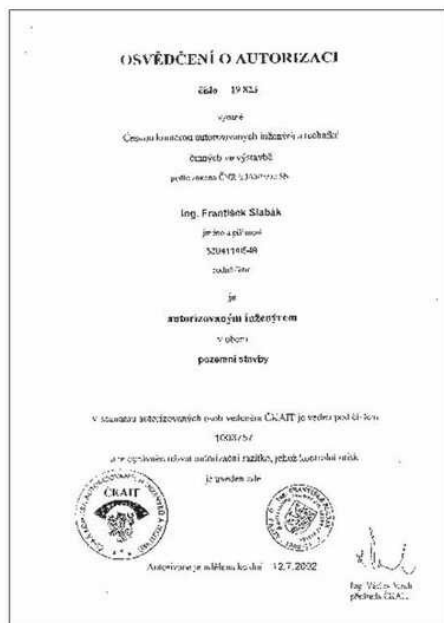
Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hospoda:	Hospůdka u Kačaby (14 m)					
Večerka:	MINI MARKET ŠANOV (174 m)					
Kino:	Letní kino Hrušovany nad Jevišovkou (3625 m)					
Cukrárna:	Cukrárna na Perníku (3378 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Šanov (67 m)					
Veterinář:	MVDr. Tomáš Daniel - praktický veter. ... (3440 m)					
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (3631 m)					
Vlak:	Hrušovany nad Jevišovkou-Šanov (1077 m)					
Bus MHD:	Šanov, požární zbrojnice (359 m)					
Lékárna:	Hrušovanská lékárna, spol. s r.o. (3458 m)					
Restaurace:	Pivnice U mostu (396 m)					
Pošta:	Pošta Hrabětice - Česká pošta, s.p. (1370 m)					
Sportoviště:	Sportcentrum & penzion Šanov (781 m)					

## Oprávnění činnosti

### Oprávněník činnostiavýčetprováděných činností



Autorizovanýinženýrpodlezákona č.360/1992Sb.



Soudníznalecpodlezákona č.36/1967Sb.



Energetickýspecialistapodlezákona č.406/2000Sb.



Výčet činnostiapraxeavoru

