

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 091671/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitostí a tržní nájemné - pozemku parcela č. st. 166 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 128 s příslušenstvím (vodovodní přípojka a řád, kůlna), dále pozemku parcela č. 87/11, k.ú. a obec Postupice, okres Benešov, uvedených na vlastnickém listu č. 570.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 2975-179/25

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

Číslo jednací: 4710136078

TRŽNÍ HODNOTA	1 800 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 35 a 15 stran příloh

Počet vyhotovení:2

Podle stavu ke dni: 18.11.2025

Vyhotoveno: V Kyjově 20.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou a stanovit jejich tržní (ekonomické) nájemné - pozemku parcela č. st. 166 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 128 s příslušenstvím (vodovodní přípojka a řád, kůlna), dále pozemku parcela č. 87/11, k.ú. a obec Postupice, okres Benešov, uvedených na vlastnickém listu č. 570.

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, popis oceňované nemovitosti v podobě dokumentu „Reality - České pošty, s.p.“, částečnou projektovou dokumentaci - půdorysy s výměrami ploch, evidovaný majetek v evidenci ČP a odpověděl znalci na položené otázky potřebné pro ocenění.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.11.2025 za přítomnosti pana Mgr. Petra Němce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vybral takové zdroje dat, které jsou pro ocenění potřebné. Hlavním zdrojem dat je oceňovaná budova č.p. 128. 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. 570, k.ú. a obec Postupice, okres Benešov.

Katastrální mapa.

Územní plán obce Postupice.

Informace o záplavovém území.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 18.11.2025.

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

Částečná projektová dokumentace - půdorysy budovy č.p. 128 s výměrami podlahových ploch.

Evidenční list majetku ČP.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Tržní hodnota

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového - tzv. věcné hodnoty. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Věcná hodnota

je nákladová cena nemovitosti s přiměřeným opotřebením.

Cena „zjištěná” je cena vypočtená podle platné oceňovací vyhlášky a v posudku se počítá pouze z toho důvodu, že to ukládá zákon o oceňování majetku.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Obvyklou cenou se v tomto případě neoceňuje, neboť ke stanovení obvyklé ceny jsou potřebné pro porovnání minimálně tři prodané obdobné nemovitosti v místě a čase. A takové porovnání v obci Postupice ani v blízkém okolí neexistuje.

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

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 Středočeský, okres Benešov, obec Postupice, k.ú. Postupice
Adresa nemovité věci: Blanická 128, 257 01 Postupice

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

Postupice, ležící v okrese Benešov, je obec s bohatou historií sahající až do roku 1205. Dnes tu žije přes 1400 obyvatel a obcí protéká řeka Chotýšanka. V obci je základní vybavenost.

Přístup k nemovitosti je po právní stránce zajištěn přímo z veřejného pozemku. Parkování je možné na vlastním pozemku, v zahradě objektu.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1949 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis nemovité věci

Areál 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.

Jedná se o nepotřebnou budovu.

Budova evidovaná v katastru nemovitostí jako stavba s občanskou vybaveností s č.p. 128, je součástí pozemku p.č. st. 166. Budova je samostatně stojící, nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a polovalbovou střechou s nevyužitým půdním prostorem. Na pozemku p.č.st. 166 stojí kůlna, která je v evidenci KN zakreslena.

Dáje je předmětem ocenění pozemek p.č. 87/11, evidován v KN jako ostatní plocha - jiná plocha. Všechny oceňované pozemky jsou oceněny jako jednotný funkční celek.

Konstrukčně je budova zděná, zdivo - tl. 15-45 cm, zdivo z cihel plných pálených, stropní konstrukce je dřevěná trámová s rovným záklopem a omítkou. Střešní konstrukci tvoří dřevěný krov, laťování, krytina pálená. Bleskosvod není osazen. Schody do půdního prostoru jsou dřevěné. Výplně otvorů jsou dřevěné zdvojené s jednoduchým zasklením, v původním stavu. Vnitřní povrchové úpravy jsou dvouvrstvé vápenné omítky, malby. Venkovní fasáda je nezateplená s stříkanou břizolitovou omítkou. Podlahy jsou keramické dlažby, PVC. Vnitřní dveře jsou dřevěné do původních obložkových zárubní. Vnitřní obklady jsou v sociálních prostorách (WC, umývárna). Vnitřní hygienické vybavení je WC a umyvadlo. Kuchyně v prostorách ČP není. Na okenních otvorech jsou osazeny okenní mříže. Místnosti 106 a 107 v 1.NP jsou od sebe odděleny přepážkami (2 ks), které jsou součástí budovy.

Budova je napojena na veškeré inženýrské sítě kromě plynu. Vytápění budovy zajišťují elektrické přímotopy. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický průtokový ohřívač u umyvadla.

Stáří budovy dle informací zadavatele je 97 roků (rok 1928).

Nemovitost se nachází ve stavu odpovídajícímu jeho stáří a průběžnému opotřebení. V budově probíhaly průběžné dílčí rekonstrukce a opravy, nicméně je vhodná do další životnosti stavby, její celková rekonstrukce.

Kůlna v zahradě za budovou je obdélníkového půdorysu, samostatně stojící, nepodsklepená, jednopodlažní s sedlovou střechou. Konstrukčně zděná, bez vnitřního vybavení. Podlahy prosté betonové. Výplně otvorů jen částečné, dřevěné. Střešní krytina sedlové střechy je z azbestocementových vlnitých desek. Nejsou žádné IS.

Na uvedených nemovitých věcech nejsou evidována omezení vlastnického práva.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Dle zadavatele byl naměřen výskyt radonu.

Ostatní rizika: nejsou

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p. 128 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Kůlna
3. Pozemky v jednotném funkčním celku

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova č.p. 128

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Kůlna
- 2.2. Vodovodní přípojka a řád

3. Výnosová hodnota

- 3.1. Budova č.p. 128

4. Hodnota pozemků

- 4.1. Pozemky v jednotném funkčním celku

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. 166 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 128 s příslušenstvím (vodovodní přípojka a řád, kůlna), dále pozemek parcela č. 87/11, k.ú. a obec Postupice, okres Benešov, uvedených na vlastnickém listu č. 570.
Adresa předmětu ocenění:	Blanická 128 257 01 Postupice
LV:	570
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Postupice
Katastrální území:	Postupice
Počet obyvatel:	1 456
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 3\,788,00 \text{ Kč/m}^2$	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - počet obyvatel 1456	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - počet obyvatel 1456	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - počet obyvatel 1456	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - IS v obci: vodovod, kanalizace, elektřina	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Autobusová a železniční zastávka.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - Základní vybavenost.	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 976,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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 - počet obyvatel 1456	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech - počet obyvatel 1456	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - Základní vybavenost	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: 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, s možností parkování na pozemku - Parkování možné na vlastním pozemku.	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – 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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,878}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,632}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,878}$$

1. Budova č.p. 128 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

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

1.1. Budova č.p. 128

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	11,12*9,040	=	100,52

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	100,52 m ²	2,80 m	281,46
Součet	100,52 m²		281,46

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	281,46 / 100,52	= 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	100,52 / 1	= 100,52 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(11,12*9,040)*(0,10+2,80+0,4)	=	331,73 m ³
Podstřešní prostor půdy	11,12*9,04*4,34/2	=	218,14 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	331,73 m ³
Podstřešní prostor půdy	Z	218,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		549,87 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	smíšené, betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné zdivo tl. 10-45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov - polovalbová 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	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady, sociální prostory	S	100
10. Schody	dřevěné	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře, dřevěné zárubně	S	100
12. Vrata	nehodnotí se	X	100
13. Okna	dřevěné zdvojené (špaletové)	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, linoleum	S	100
15. Vytápění	elektrické přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	pod omítkou, hliník	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	elektrické průtokové ohřívače	S	100
22. Vybavení kuchyní	nehodnotí se	X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	okenní mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra	nehodnotí se	X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	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	C	0,30	100	0,00	0,00
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					98,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9810

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	8,36	97	175	55,43	4,6339
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,74	97	140	69,29	12,2920
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,49	97	140	69,29	6,5756
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,45	97	110	88,18	6,5694
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,14	50	60	83,33	1,7833
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	50	60	83,33	0,5083
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,03	50	65	76,92	5,4075
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,36	50	55	90,91	3,0546
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,83	30	45	66,67	1,2201
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,96	60	140	42,86	1,2687
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,16	60	65	92,31	2,9170
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,30	60	65	92,31	4,8924
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,26	60	60	100,00	3,2600
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,28	30	35	85,71	3,6684
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,81	45	45	100,00	5,8100
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,26	45	45	100,00	3,2600
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,16	45	50	90,00	2,8440
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,73	20	30	66,67	1,1534
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,06	40	45	88,89	2,7200
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,01	30	55	54,55	3,2785
Opotřebení:										77,1 %

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):	*	0,9857
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9810
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 490,55
Plná cena: 549,87 m ³ * 7 490,55 Kč/m ³	=	4 118 828,73 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 77,1 % /100)	*	0,229
	=	943 211,78 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 5 - výskyt radonu ve stavbě

Odůvodnění použití srážky

Dle sdělení zadavatele je výskyt radonu ve stavbě.

Srážka: 943 211,78 * 7 % = 66 024,82 Kč

Budova č.p. 128 - věcná hodnota = **877 186,96 Kč**

1.2. Vodovodní přípojka a řád

Přípojka vody DN 40 mm, celková délka odhadnuta při místním šetření.

Staří dle zadavatele 17 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 12,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 206,17
Plná cena: 12,00 m * 1 206,17 Kč/m	=	14 474,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 50 = 34,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 34,0 % / 100)

Vodovodní přípojka a řád - věcná hodnota = **9 552,87 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 128	=	877 186,96 Kč
Vodovodní přípojka a řád	=	9 552,87 Kč

Nákladové ceny - celkem	=	886 739,83 Kč
--------------------------------	----------	----------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Komentář k výnosovému ocenění je uveden ve výpočtu výnosové hodnoty.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,2 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,80 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP chodba - místnost č. 101	11,49	900,-	861,75	10 341,-
1.NP sklad - místnost č. 103	3,44	900,-	258,-	3 096,-
1.NP WC, umývárna - místnost č. 104	1,53	900,-	114,75	1 377,-
1.NP sál doručovatelů - místnost č. 105	17,87	1 800,-	2 680,50	32 166,-
1.NP WC, umývárna - místnost č. 105A	1,05	900,-	78,75	945,-
1.NP WC, umývárna - místnost č. 105B	1,26	900,-	94,50	1 134,-
1.NP prostor přepážek - místnost č. 106	21,71	1 800,-	3 256,50	39 078,-
1.NP hala pro veřejnost - místnost č. 107	9,09	1 800,-	1 363,50	16 362,-
1.NP komunikace (vstupní chodba) - místnost č. 108	6,46	900,-	484,50	5 814,-
1.NP serverovna - místnost č. 109	2,90	900,-	217,50	2 610,-
2.NP půdní prostor (prostor skladu) - místnost č. 202	56,00	150,-	700,-	8 400,-

Výnosy celkem 121 323,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 121 323,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 378 763,06 Kč
- výměra stavebního pozemku: 442,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 100,52 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 86 138,60 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 306,93 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

121 323,00 * 40 % - 48 529,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 68 486,87 Kč

Míra kapitalizace 6,80 % / 6,80 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 007 159,85 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 886 739,83 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 007 159,85 Kč

Rozdíl R = 120 420,02 Kč

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

CV * 1,10 = 1 107 875,83 Kč

Budova č.p. 128 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = 1 107 875,83 Kč

2. Kůlna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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	5,53*2,87 =	15,87 2,00 m
		15,87 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(5,53*2,87)*(0,10+2,00) = 33,33
Z	Podstřešní prostor	5,53*2,87*1,41/2 = 11,19
Obestavěný prostor - celkem:		44,52 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 tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	azbestová vlnitá krytina	P	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště	nehodnotí se	X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S 31,80	100	1,00	31,80

3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6893

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6893
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0760</u>

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 385,32**

Plná cena: 44,52 m³ * 2 385,32 Kč/m³ = **106 194,45 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
	=	15 929,17 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 5 - výskyt radonu ve stavbě

Odůvodnění použití srážky

Dle sdělení zadavatele je výskyt radonu ve stavbě.

Srážka: 15 929,17 * 7 % = 1 115,04 Kč

Nákladová cena stavby CS_N = **14 814,13 Kč**

Koeficient pp *

Cena stavby CS = **13 006,81 Kč**

Kůlna - cena zjištěná = **13 006,81 Kč**

3. Pozemky v jednotném funkčním celku

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,878$

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 - Nejsou	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,878 = 0,878$$

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	976,-	0,878		856,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 166	184	856,93	157 675,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	87/11	258	856,93	221 087,94
Stavební pozemky - celkem			442		378 763,06

Pozemky v jednotném funkčním celku - cena zjištěná celkem = 378 763,06 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 128

Věcná hodnota dle THU

Hodnota majetku je v rámci nákladového přístupu stanovena tak, že se vypočítají náklady nahrazení nebo reprodukce majetku a provedou se odpochty za zhoršení fyzického stavu.

Pro stanovení nákladového přístupu byly použity technicko-hospodářské-ukazatele (THU) pro rok 2025. Výpočet je stanoven na základě obestavěného prostoru (m³) budovy a vynásoben jednotkovou cenou za 1 m³ obestavěného prostoru budovy dle THU pro danou materiálovou charakteristiku svislé konstrukce.

Z této ceny (reprodukční hodnota - cena nové stavby) je odečteno opotřebení budovy.

**Budovy pro řízení, správu a administrativu - konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
10.410,- Kč/1m³ obestavěného prostoru bez DPH.**

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	76,80 m ²
	76,80 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 11,12*9,040 =	100,52	2,80 m
	100,52 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (11,12*9,040)*(0,10+2,80+0,4) =	331,73
Z	Podstřešní prostor půdy 11,12*9,04*4,34/2 =	218,14
Obestavěný prostor - celkem:		549,87 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	smíšené, betonové
2. Svislé konstrukce	cihelné zdivo tl. 10-45 cm
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem
4. Krov, střecha	dřevěný krov - polovalbová střecha
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, malby, nátěry
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové stříkané
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady, sociální prostory
10. Schody	dřevěné
11. Dveře	hladké plné dveře, dřevěné zárubně
12. Vrata	neuvažují se

13. Okna	dřevěné zdvojené (špaletové)
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, linoleum
15. Vytápění	elektrické přímotopy
16. Elektroinstalace	pod omítkou, hliník
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	elektrické průtokové ohřívače
22. Vybavení kuchyní	neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	okenní mříže
26. Instalační pref. jádra	neuvažují se

Jednotková cena	10 410 Kč/m ³
Množství	549,87 m ³
Reprodukční cena	5 724 147 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	469 380	478 539	8,36
2. Svislé konstrukce	17,40	996 002	1 015 464	17,74
3. Stropy	9,30	532 346	543 222	9,49
4. Krov, střecha	7,30	417 863	426 449	7,45
5. Krytiny střech	2,10	120 207	122 497	2,14
6. Klempířské konstrukce	0,60	34 345	34 917	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	394 966	402 408	7,03
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	188 897	192 331	3,36
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	103 035	104 752	1,83
10. Schody	2,90	166 000	169 435	2,96
11. Dveře	3,10	177 449	180 883	3,16
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	297 656	303 380	5,30
14. Povrchy podlah	3,20	183 173	186 607	3,26
15. Vytápění	4,20	240 414	244 993	4,28
16. Elektroinstalace	5,70	326 276	332 573	5,81
17. Bleskosvod	0,30	17 172	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	3,20	183 173	186 607	3,26
19. Vnitřní kanalizace	3,10	177 449	180 883	3,16
20. Vnitřní plynovod	0,20	11 448	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	97 311	99 028	1,73
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	171 724	175 159	3,06
24. Výtahy	1,40	80 138	0	0,00
25. Ostatní	5,90	337 725	344 021	6,01
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena	5 724 147 Kč
Množství	549,87 m ³
Základní upravená jedn. cena (JC)	10 410 Kč/m ³

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,36	100,00	8,36	8,36	97	175	55,43	4,6339
2. Svislé konstrukce	S	17,74	100,00	17,74	17,74	97	140	69,29	12,2920
3. Stropy	S	9,49	100,00	9,49	9,49	97	140	69,29	6,5756
4. Krov, střecha	S	7,45	100,00	7,45	7,45	97	110	88,18	6,5694
5. Krytiny střech	S	2,14	100,00	2,14	2,14	50	60	83,33	1,7833
6. Klempířské konstrukce	S	0,61	100,00	0,61	0,61	50	60	83,33	0,5083
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,03	100,00	7,03	7,03	50	65	76,92	5,4075
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,36	100,00	3,36	3,36	50	55	90,91	3,0546
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,83	100,00	1,83	1,83	30	45	66,67	1,2201
10. Schody	S	2,96	100,00	2,96	2,96	60	140	42,86	1,2687
11. Dveře	S	3,16	100,00	3,16	3,16	60	65	92,31	2,9170
13. Okna	S	5,30	100,00	5,30	5,30	60	65	92,31	4,8924
14. Povrchy podlah	S	3,26	100,00	3,26	3,26	60	60	100,00	3,2600
15. Vytápění	S	4,28	100,00	4,28	4,28	30	35	85,71	3,6684
16. Elektroinstalace	S	5,81	100,00	5,81	5,81	45	45	100,00	5,8100
18. Vnitřní vodovod	S	3,26	100,00	3,26	3,26	45	45	100,00	3,2600
19. Vnitřní kanalizace	S	3,16	100,00	3,16	3,16	45	50	90,00	2,8440
21. Ohřev teplé vody	S	1,73	100,00	1,73	1,73	20	30	66,67	1,1534
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,06	100,00	3,06	3,06	40	45	88,89	2,7200
25. Ostatní	S	6,01	100,00	6,01	6,01	30	55	54,55	3,2785
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:			77,1000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	101
Užitná plocha (UP)	[m ²]	77
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	549,87
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	10 410
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 410
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 724 147
Opotřebení	%	77,10
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 310 830

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Kůlna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	5,53*2,87 =	15,87
		2,00 m
		15,87 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(5,53*2,87)*(0,10+2,00) =
		33,33
Z	Podstřešní prostor	5,53*2,87*1,41/2 =
		11,19
Obestavěný prostor - celkem:		44,52 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 tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	azbestová vlnitá krytina	P	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště	nehodnotí se	X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6893

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6893
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 385,32**

Plná cena: 44,52 m³ * 2 385,32 Kč/m³ = **106 194,45 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

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

Koeficient opotřebení: (1 - 100,0 % / 100)	*	0,000
	=	0,- Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 5 - výskyt radonu ve stavbě

Odůvodnění použití srážky

Dle sdělení zadavatele je výskyt radonu ve stavbě.

Srážka: 0,- * 7 % = 0,- Kč	-	0,- Kč
----------------------------	---	--------

Kůlna - věčná hodnota	=	0,- Kč
------------------------------	---	---------------

2.2. Vodovodní přípojka a řád

Přípojka vody DN 40 mm, celková délka odhadnuta při místním šetření.
Staří dle zadavatele 17 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	12,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 206,17
Plná cena: 12,00 m * 1 206,17 Kč/m	=	14 474,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 50 = 34,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 34,0 \% / 100)$	=	0,660
Vodovodní přípojka a řád - věcná hodnota	=	9 552,87 Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Budova č.p. 128

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

Obvyklé nájemné v nepronajatých částech je přehledně uvedeno ve výpočtu:

V 1.NP

= 900,- Kč/m²*rok za provozní, sdílené a sociální prostory, chodby, sklad, WC umývárny, serverovna

= 1.800,- Kč/m²*rok za kancelářské a provozní prostory ČP, prostory pro veřejnost, prostory přepážek, sál doručovatelů

V 2.NP - prostory půdy - lze uvažovat k skladovému prostoru část ploch ca. 8x7 m

= 150,- Kč/m²*rok za skladové prostory

Výše obvyklého nájemného kancelářských a obchodních prostor je stanoveno na základě inzerovaných obdobných pronájmů v blízkém okolí. V příloze tohoto ZP jsou inzerované nájemné.

U kancelářských a obchodních prostor se průměrná cena obvyklých pronájmů pohybuje kolem 2.100,- Kč/m²*rok. U všech průměrných cen je cena ponížena o 15 %, protože se jedná o cenu v inzerci, kde jsou ceny mírně nadhodnocené a lepší lokalitu srovnávaných vzorků.

Výsledná cena obvyklého nájemného oceňovaných kancelářských a obchodních prostor je stanovena na 1.800,- Kč/m²*rok.

Ostatní výše obvyklého nájemného je úměrně sníženo na základě druhu užívaných prostor. Tyto hodnoty obvyklého nájemného jsou převzaty z databáze znalce.

Obvyklé nájemné je použito za předpokladu uvedení pronajímatelných prostor do pronajímatelného stavu a provedení nejnutnější rekonstrukce budovy. Minimální odhadované náklady na provedenou rekonstrukci se uvažují ve výši: 400.000,- Kč.

Jedná se především o dílčí opravy podlahových krytin, výměnu výplní otvorů a nové výmalby a nátěry.

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.	Kancelářské prostory	za kancelářské a provozní prostory ČP, prostory pro veřejnost, prostory přepážek, sál doručovatелů	49	1 800	7 301	87 606	6,50
2.	Provozní prostory	za provozní, sdílené a sociální prostory, chodby, sklad, WC umývárny, serverovna	28	900	2 110	25 317	6,50
3.	Skladovací prostory	za skladové prostory půdy	56	150	700	8 400	6,50
Celkový výnos za rok:						121 323	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	133
Reprodukční cena	RC	Kč	5 724 147
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	914
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	121 323
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	99 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	120 110
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	8 586
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	28 621
Správa nemovitosti	2,50 % * Nh	Kč/rok	3 003
Ostatní náklady		Kč/rok	1 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	42 210
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	77 900
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 198 462
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	400 000
Výnosová hodnota před korekcí ceny			798 461,54 Kč
cena pozemku	+ 866 023,00	=	1 664 484,54
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 664 485

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky v jednotném funkčním celku

Metoda tříd polohy

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 166	184
ostatní plocha - jiná plocha	87/11	258
Celková výměra oceňovaných pozemků		442 m²

Hlavní stavba na pozemku stojící

Reprodukční cena:	5 724 147,00 Kč
Zastavěná plocha hlavní stavbou:	101 m ²
Využití pozemku pro stavbu	

Tabulka tříd polohy

Název klíče	Třída	Popis
I - Všeobecná situace	3	středně velkých vesnic, obchodní a administrativní prostory ve středu obce
II - Intenzita využití pozemku	3	rodinné domy s průměrným vybavením
III - Dopravní relace k velkoměstu	4	obec s autobusovou a železniční zastávkou, běžné silniční vybavení, střed obce
IV - Obytný sektor	nehodnotí se	bytové jednotky v objektu, průměrné oslunění, standardní zařízení
V - Průmysl, administrativa, prodej	5	obchodní, administrativní místnosti, pošta, kanceláře
VI - Povyšující faktory	0,1	rohová parcela
VII - Redukující faktory	nejsou	
Výsledná třída polohy:	3,85	

Výpočet ceny

Podíl ceny stavebního pozemku z celkové ceny:	12,40 %
Výměra stavebního pozemku:	303 m ²
Cena stavebního pozemku:	$(5\,724\,147,00 \text{ Kč} \cdot 12,40 \%) / (100,00 \% - 12,40 \%) = 810\,267,38 \text{ Kč}$
Jednotková cena stavebního pozemku:	$810\,267,38 \text{ Kč} / 303 = 2\,674,15 \text{ Kč/m}^2$
Výměra ostatních pozemků:	139 m ²
Jednotková cena ostatních pozemků:	$2\,674,15 \cdot 0,15 = 401,12 \text{ Kč/m}^2$
Cena ostatních pozemků:	55 755,68 Kč

Průměrná jednotková cena pozemku:	1
959,33 Kč/m ²	

Výsledná cena = **866 023,06 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p. 128 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	1 107 876,- Kč
2. Kůlna	13 007,- Kč
3. Pozemky v jednotném funkčním celku	378 763,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 499 646,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 499 650,- Kč**

slovy: Jeden milion čtyři sta devadesát devět tisíc šest set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 499 650 Kč
--	---------------------

slovy: Jeden milion čtyři sta devadesát devět tisíc šest set padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova č.p. 128	1 310 830,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Kůlna	0,- Kč
2.2. Vodovodní přípojka a řád	9 553,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	9 553,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. Budova č.p. 128	1 664 485,- Kč
4. Hodnota pozemků	
4.1. Pozemky v jednotném funkčním celku	866 023,- Kč

Výnosová hodnota	1 664 485 Kč
Věcná hodnota	2 186 406 Kč
z toho hodnota pozemku	866 023 Kč

Tržní hodnota

1 800 000 Kč

slovy: Jeden milion osm set tisíc Kč

Silné stránky

- Administrativní, obchodní prostory v centru obce.
- Případná možnost změny funkčního využití stavby.
- Dobrá dopravní dostupnost, parkování možné na vlastním pozemku.

Slabé stránky

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

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 1,800.000,- Kč.

Tato výše tržní hodnoty se volí na základě výsledků výnosové a věcné hodnoty, větší vahou k hodnotě výnosové (zaokrouhleno).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

Tržní hodnota pozemků je stanovena na základě metody třídy polohy. Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu.

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

Obvyklé nájemné pronajímatelných prostor je stanoveno na základě výsledků průměrných hodnot z realitního trhu s srážkou 15% za redukce pramene ceny - inzerované nabídkové vyšší ceny a lepší polohu srovnávacích vzorků. Srovnatelné kancelářské a obchodní prostory v inzerci jsou uvedeny v příloze tohoto ZP.

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka:

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou a stanovit jejich tržní (ekonomické) nájemné - pozemku parcela č. st. 166 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 128 s příslušenstvím (vodovodní přípojka a řád, kůlna), dále pozemku parcela č. 87/11, k.ú. a obec Postupice, okres Benešov, uvedených na vlastnickém listu č. 570.

Odpověď:

tržní hodnota nemovitostí - pozemku parcela č. st. 166 se součástmi - budovou občanské vybavenosti č.p. 128 s příslušenstvím (vodovodní přípojka a řád, kůlna), dále pozemku parcela č. 87/11, k.ú. a obec Postupice, okres Benešov, uvedených na vlastnickém listu č. 570, se stanovuje celkem ve výši **1,800.000,- Kč.**

Hrubé roční nájemné (hrubé výnosy z pronajatých prostor) z celé budovy č.p. 128 činí celkem 121.323,- Kč.

Čisté roční nájemné z celé budovy č.p. 128 činí celkem 77.900,- Kč.

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

Tržní hodnota	1 800 000 Kč
slovy: Jeden milion osm set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Stanovená tržní hodnota je platná bez podmínek.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přibráni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 091671/2025.

V Kyjově 20.11.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 091671/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Katastrální mapa	2
Mapa širších vztahů	1
Územní plán obce Postupice - výřez	1
Povodňová mapa	1
Fotodokumentace	3
Srovnatelné vzorky pronájmů kancelářských a obchodních prostor	4
Oprávnění činnosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2025 13:42:59

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 530450 Postupice
 Kat.území: 726273 Postupice List vlastnictví: 570
 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. 166	184	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Postupice, č.p. 128, obč.vyb.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 166					
87/11	258	ostatní plocha		jiná plocha	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina ze dne Zakládací listina Ministerstva hospodářství ČR
 č.j. 5210295/92 rozhodnutí č. 379 z 16.12.1991 - delimitace
 k 1.1.1993 ze dne 14.07.1995.
 POLVZ:87/1995 Z-15700087/1995-201
 Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983
- o Ohlášení o příslušnosti nemovitosti k organizační jednotce Česká pošta, s.p. INV-1024/2001 ze dne 06.11.2001.
 Z-7728/2001-201
 Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983
- o Smlouva o předání majetku státu (§ 55 odst.3 zák.č.219/2000 Sb.) ze dne 10.09.2001.
 Z-8109/2001-201
 Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2025 13:42:59

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 530450 Postupice
 Kat.území: 726273 Postupice List vlastnictví: 570
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

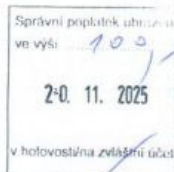
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

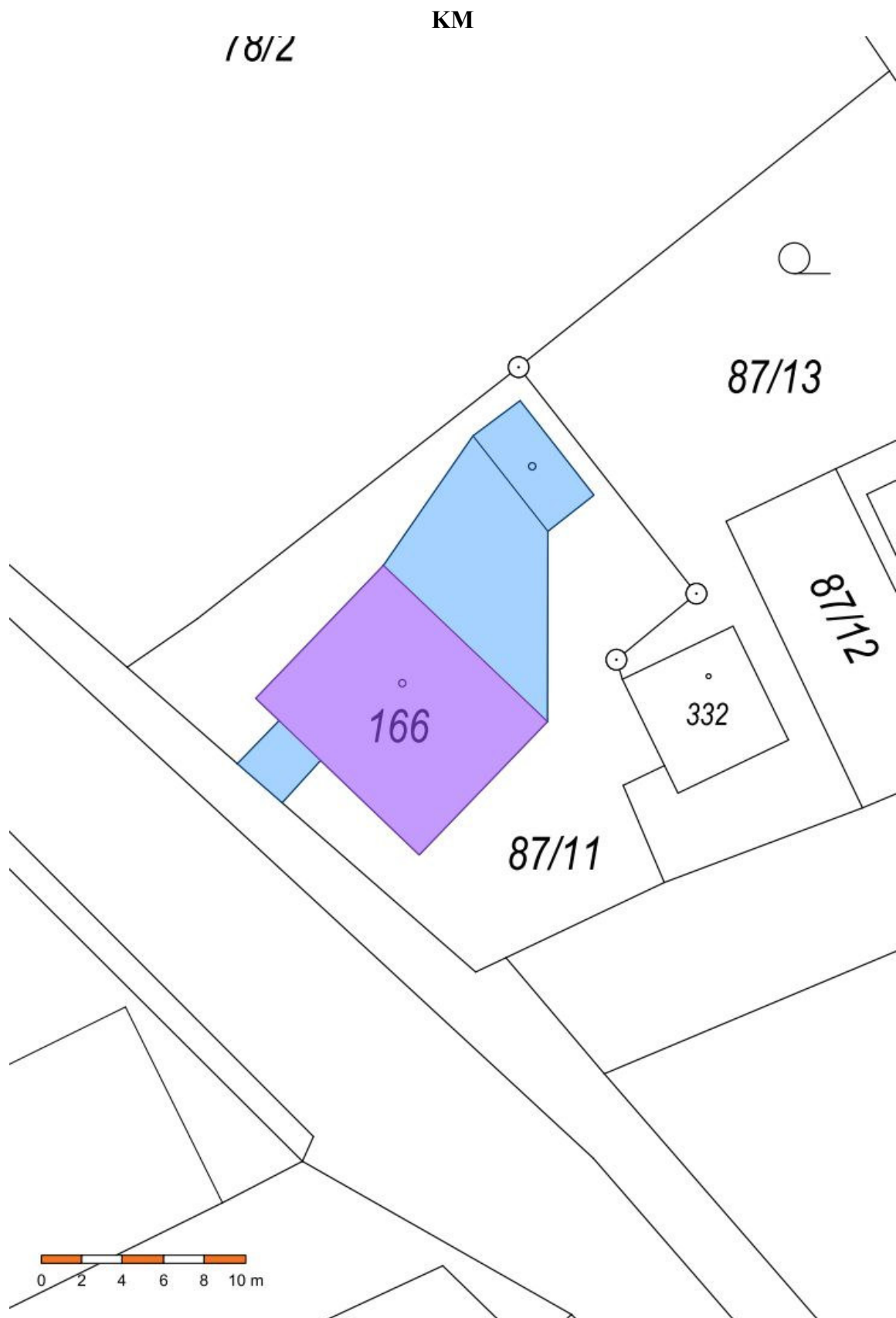
Vyhotovil: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov
 Pelechová Denisa Vyhotoveno: 20.11.2025 13:42:59

Podpis, razítko:

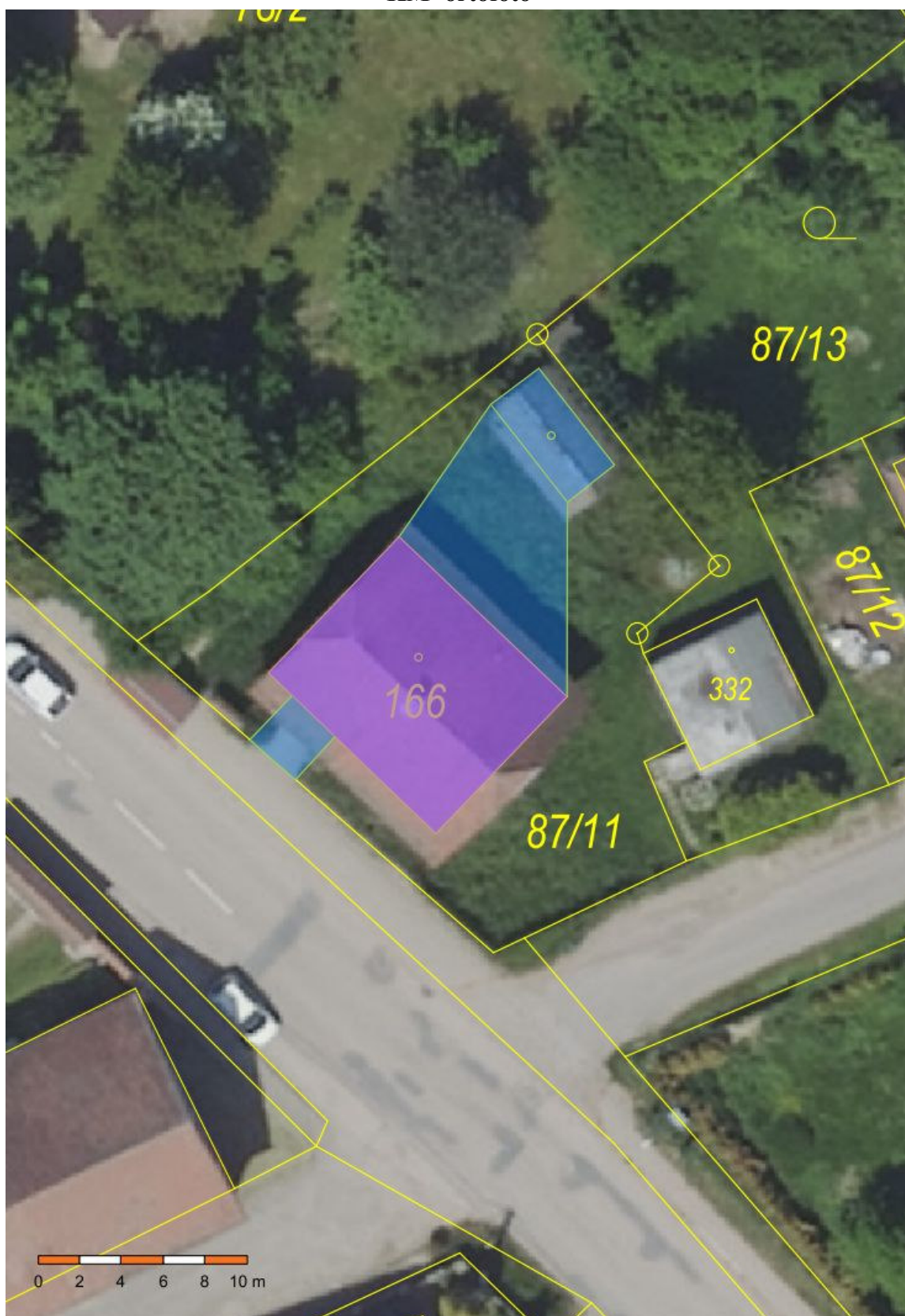
Řízení PÚ: 702/2025-730

Poučení: Údaje z katastru lze užívat 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://cuzk.gov.cz/>.



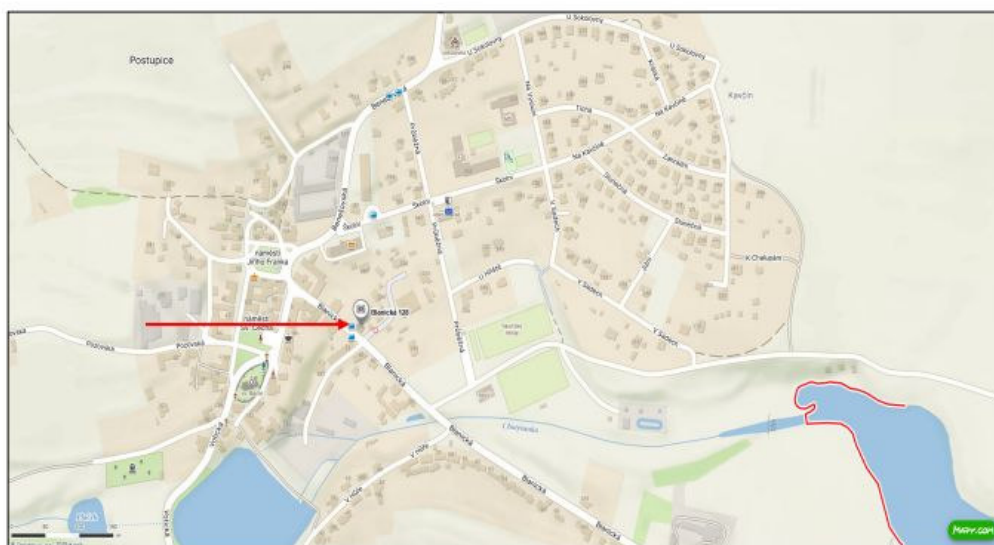
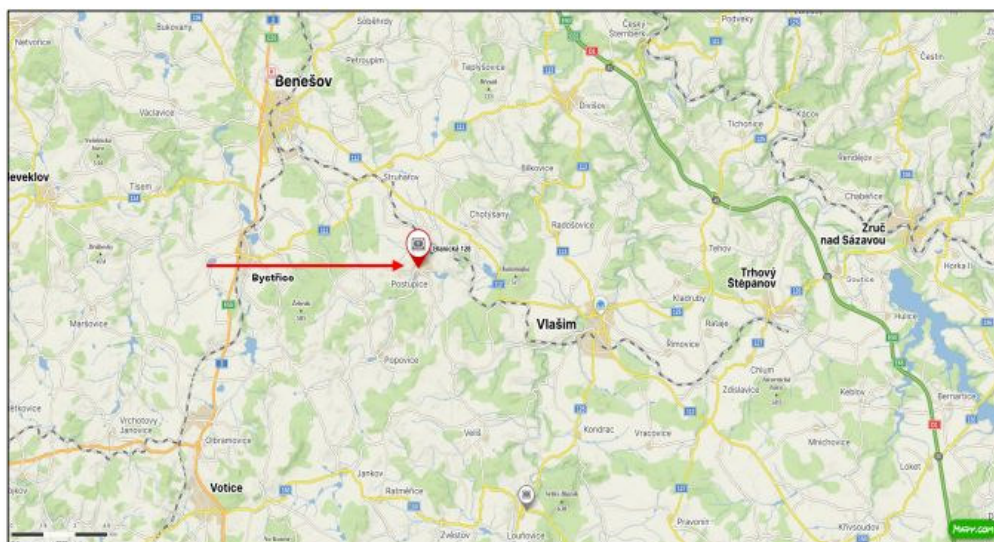


KM+ortofoto

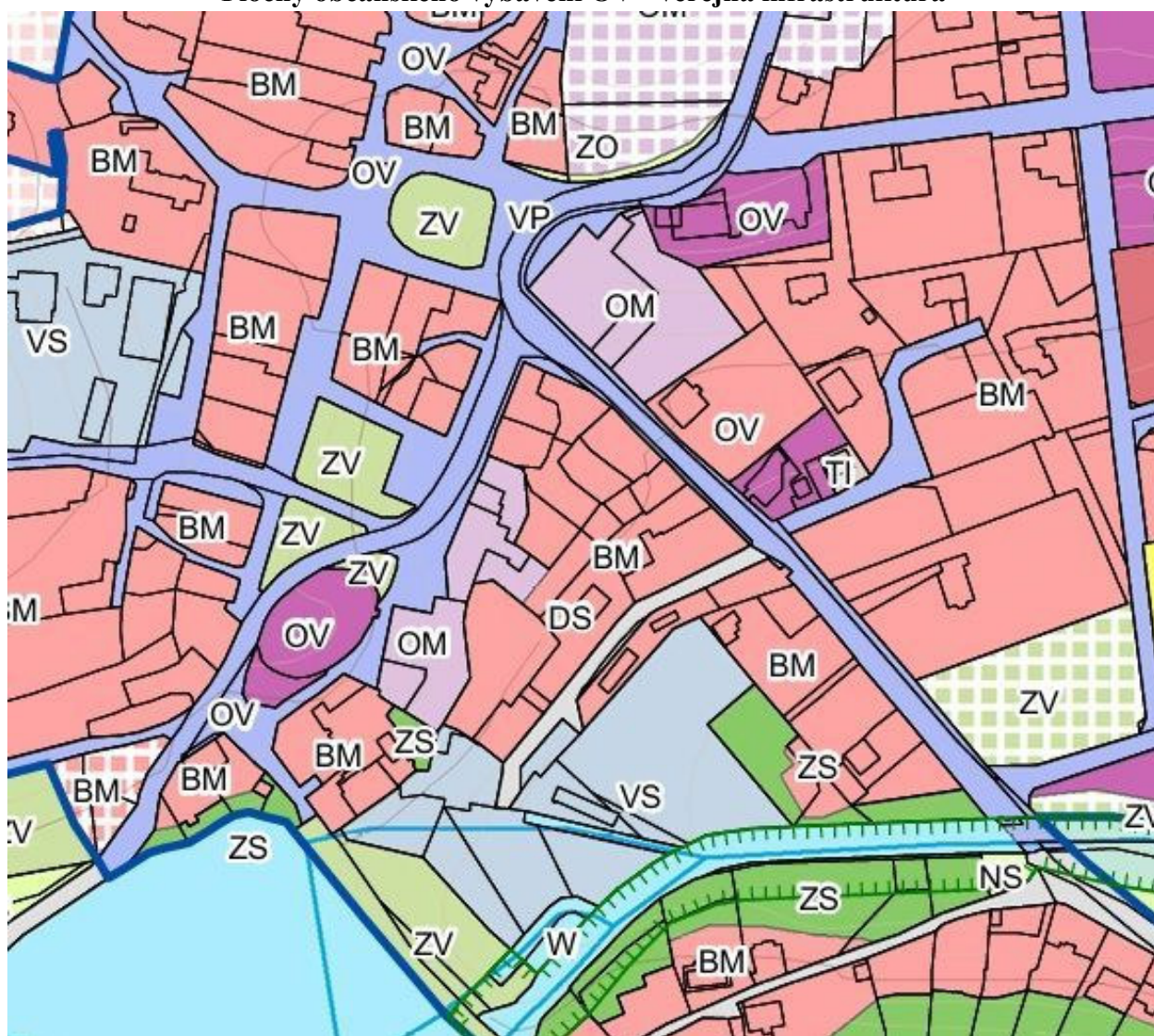


Mapa širších vztahů

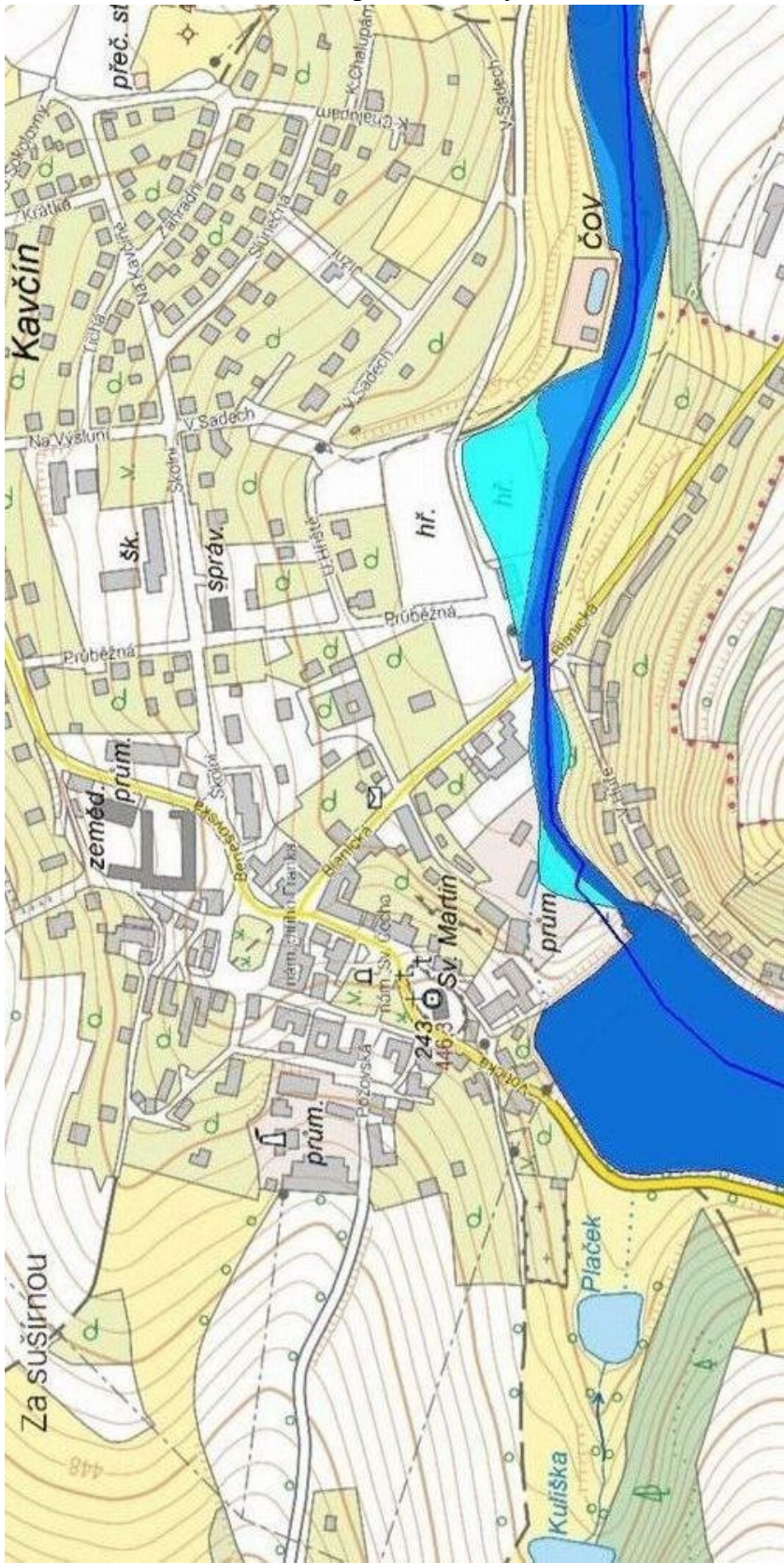
Mapy širšího okolí



Plochy občanského vybavení OV - veřejná infrastruktura



Bez záplavové zóny



Fotodoku_1



Přední pohled



Boční pohled



Zadní pohled



Boční pohled



Zahrada - pohled na kůlnu



Kůlna

Fotodoku_2



Hlavní vstup pro veřejnost



Prostor přepážek, hala pro veřejnost



Prostor přepážek



Sál doručovatelů



Sál doručovatelů



Sociální prostory

Fotodoku_3



Sociální prostory



Provozní prostory ČP



Provozní prostory ČP - vstup na půdu



Provozní prostory ČP



Schodiště na půdu



Půdní prostor

Vzorek č.1



Pronájem kanceláře 20 m²

Tyršova, Benešov

4 000 Kč/měsíc (200 Kč/m²)

G Mimořádně ne hospodárna

Nabízíme Vám k pronájmu s okamžitou platností komerční prostory ve 2. patře (3.NP) budovy bez výtahu o velikosti 20 m² v Tyršově ulici, (roh s ulicí Dukelská) v centru Benešova. Hlavní vchod do objektu z ulice Tyršova, č.p.1393. Okna v místnosti jsou nová, plastová, orientována na jih do ulice. Prostor s vhodným využitím na kancelář. Vytápění je ústřední plynové s centrálním kotlem. Na podlaze je nový koberec s olištováním, stěny jsou čistě vymalovány bílou barvou. Prostor s celkovou výměrou cca 20 m², toalety jsou umístěny na chodbě. Cena měsíčního pronájmu včetně poplatků za spotřebu médií činí 200,- Kč/m² včetně spotřeby el. energie. Je požadovaná jistota (dříve „kauce“) ve výši 2měsíčních nájmů. Provize pro RK činí 1měsíční nájemné + DPH. Vzdálenost do Prahy je cca 40 km. V Benešově naleznete veškerou občanskou vybavenost. PENB třída „G“. V tuto chvíli můžeme zájemcům nabídnout více kanceláří s různými výměrami v této budově. V případě Vašeho zájmu o nezávaznou prohlídku prostoru nás kontaktujte na uvedeném tel. čísle.

Prodejce



Andrea Venerová

www.havereality.cz

+420 602 602 677

venerova@havereality.cz



HAVE reality

★★★★★ 4.7/5 (27)

www.havereality.cz

Odkaz na inzerát:



Vzorek č.2



Pronájem kanceláře 15 m²

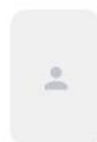
Křižíkova, Benešov

3 600 Kč/měsíc (240 Kč/m²)

G Mimořádně nevhodná

Nabízíme k pronájmu nezařízenou kancelář 15 m² v Křižíkově ulici. Kanceláře se nachází ve 3.NP a jsou po celkové rekonstrukci. Na patře vždy kuchyňka, sociální zázemí, parkování před budovou. Nájemné 3.600,-Kč/měsíc včetně poplatků a služeb. Požadovaná kauce ve výši 3 nájmu. Odměna RK 3.600,-Kč + DPH.

Prodejce



Josef Kureš

www.avilasreality.cz

+420 602 208 954

kures.reality@seznam.cz



AVILAS reality s.r.o.

★★★★★ 4.4/5 (7)

www.avilasreality.cz

Odkaz na inzerát:



Cena:	3 600 Kč/měsíc (240 Kč/m ²)
Příslušenství:	<div>Bez výtahu</div> <div>Nemá bezbariérový přístup</div> <div>Nezařízeno</div> <div>Parkovací stání s 30 místy</div>
Stavba:	Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 4 podlaží, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	230V
Plocha:	<div>Užitná plocha 15 m²</div> <div>Zastavěná plocha 400 m²</div> <div>Celková plocha 15 m²</div>
Lokalita:	Okraj obce
Ostatní:	K nastěhování ihned

Vzorek č.3



Pronájem kanceláře 38 m²

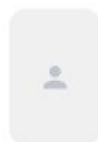
Vnoučkova, Benešov

5 700 Kč/měsíc (150 Kč/m²)

G Mimořádně nevhodná

Nabízíme k pronájmu komerční prostory v atraktivní lokalitě v centru Benešova. Celková plocha je 38 m². Prostor se nachází v prvním patře Obchodního domu Horák a Horáková. Prostory jsou vhodné pro kancelář nebo sklad. Prostor má samostatné hodiny pro odběr elektřiny, zabezpečovací systém, samostatný uzavíratelný vchod. Elektřina 230 V, tel. přípojka, internet - optika, topení - elektr. přímotopy. Společné sociální zařízení a zázemí. Nájem 5.700,- Kč bez DPH, voda a topení 500,- Kč paušálně, vyúčtování elektřiny jednou za čtvrtletí, kauce 11.400,- Kč, provize RK 6.897,- Kč včetně DPH. Umístění reklamy na Obchodní dům jako např. světelný poutač, vitrina apod. Parkování před domem. Vzdálenost od Prahy je 40 km.

Prodejce



Miluše Votava Kolářová

www.avilasreality.cz

+420 776 701 035

kolarova.reality@seznam.cz

AVILAS

AVILAS reality s.r.o.

★★★★★ 4.4/5 (7) i

www.avilasreality.cz

Odkaz na inzerát:



Vzorek č.4



Pronájem kanceláře 32 m²
Masarykovo náměstí, Benešov

3 520 Kč/měsíc (110 Kč/m²)

Nabízíme k pronájmu kancelář o výměře 32 m². V rámci objektu je celá řada služeb jako například restaurace, lékarna či jógové studio.

Nájemné činí 110,-Kč/m²/měsíc bez DPH. Poplatky činí 120,-Kč/m²/měsíc + 21% DPH. Požadujeme roční smlouvu a vratnou kauci ve výši tří měsíčních plateb. Nepožadujeme provizi. Při uzavření smlouvy na 2 a více let, první 4 měsíce v nájemném za 1 Kč / měsíc.

Cena:	3 520 Kč/měsíc (110 Kč/m ²)
Poznámka k ceně:	Poplatky jsou 120,-Kč/m ² /měsíc + 21% DPH, včetně právního servisu
Průkaz energetické náročnosti:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti
Stavba:	Cihlová, V dobrém stavu, Patrový typ objektu
Plocha: 	Užitná plocha 32 m ²
Ostatní:	K nastěhování ihned

G Mimořádně nevhodná

Prodejce



Vojtěch Gajec, Dis.


 www.pronajemprostor.cz

+420 725 836 068

vojtechgajec@qproperty.cz



Q property

★★★★★ 3.1/5 (17) 

 www.pronajemprostor.cz

Odkaz na inzerát:

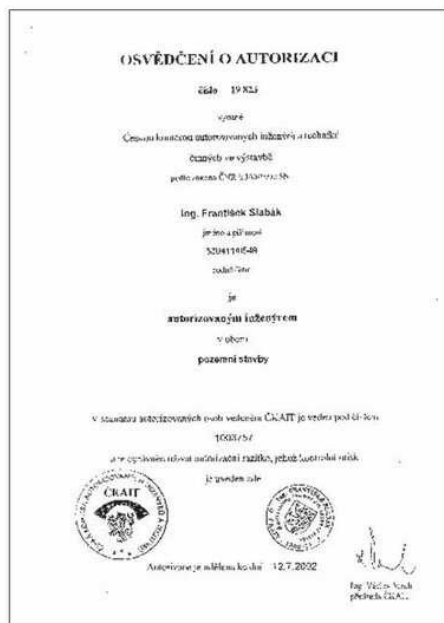


Oprávnění činnosti

Oprávněník činnostiavýčetprováděných činností



Autorizovaný inženýr podle zákona č. 360/1992Sb.



Soudní znalec podle zákona č. 36/1967Sb.



Energetický specialista podle zákona č. 406/2000Sb.



Výčet činnosti a praxe v oboru

