

# ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 048487/2025

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. 4583 se součástmi - budovou jiné stavby č.p. 3450 s příslušenstvím (mobilní servisní stanice, servisní stanice simplex, objekt oprav boxu, rozvodna, kabelové vedení venkovní, rozvod vody venkovní, přípojka plynu, rozvod plynu venkovní, komunikace), dále pozemků parcelních čísel 3314/42, 5659 vše v k.ú., obec a okres Břeclav, zapsaných na vlastnickém listu č. 1416.

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

**Číslo posudku v evidenci znalce:** 2885-89/25

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

**Číslo jednací:** 4710132464

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>13 800 000 Kč</b>
----------------------	----------------------

**Počet stran:** 61 a 18 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 30.05.2025

**Vyhotoveno:** V Kyjově 16.06.2025

# **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. 4583 se součástmi - budovou jiné stavby č.p. 3450 s příslušenstvím (mobilní servisní stanice, servisní stanice simplex, objekt oprav boxu, rozvodna, kabelové vedení venkovní, rozvod vody venkovní, přípojka plynu, rozvod plynu venkovní, komunikace), dále pozemků parcelních čísel 3314/42, 5659 vše v k.ú., obec a okres Břeclav, zapsaných na vlastnickém listu č. 1416.

## **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 č. 1416, popis oceňované nemovitosti v podobě dokumentu „Reality - České pošty, s.p.“, částečnou projektovou dokumentaci - půdorysy s výměrami ploch, seznam evidovaného majetku ČP a odpověděl znalci na položené otázky potřebné pro ocenění.

Při místním šetření byla za zadavatele přítomna paní Ing. Lenka Řiháčková.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.05.2025 za přítomnosti paní Ing. Lenky Řiháčkové.

## 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 jsou oceňované pozemky se součástmi. 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. 1416, k.ú., obec a okres Břeclav.

Katastrální mapa.

Územní plán obce Břeclav.

Informace o záplavovém území.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 30.05.2025.

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

Částečná projektová dokumentace - půdorys budovy s č.p. 3450 s výměrami podlahových ploch.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Tržní hodnota

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

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

#### Věcná hodnota

je nákladová cena nemovitosti s přiměřeným opotřebením.

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

#### Cena obvyklá

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním

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

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

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

### **Metoda výnosová**

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

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

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Odbornou otázku zadavatele (zadáním znaleckého posudku) je „ocenit nemovitosti tržní hodnotou“. Budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou ve vztahu k odborné otázce vhodná.

Metodický postup při sběru a tvorbě dat pro řešení zadané otázky byl proveden v následujících fázích:

- Prostudování podkladů od zadavatele posudku a předběžné stanovení postupu řešení.
- Provedení místního šetření na místě dotčené nemovitosti, její ohledání, zaznamenání (ověření) potřebných rozměrů, provedení fotodokumentace. Skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí, stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.
- Výběr vhodných dat z vlastních databází nemovitých věcí odpovídajících řešenému segmentu trhu.
- Nahlížení do veřejných databází prostřednictvím sítě internet a zaznamenání vhodných a potřebných informací a dat.
- Nahlížení do právních předpisů vztahujících se k předmětu posudku.
- Nahlížení do odborné literatury.

Tímto postupem byla sebrána a vytvořena data, která jsou ve vztahu k odborné otázce vhodná a potřebná.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Data, která byla sebrána a vytvořena postupem dle předchozího odstavce byla podrobena analýze a na jejím základě byly zvoleny vhodné přístupy a výpočtové postupy a metody, aby bylo docíleno požadavku plynoucího z odborné otázky zadavatele.

Zpracování všech získaných dat provedl znalec pomocí výpočtového programu NEMExpress firmy Pluto-Olt spol. s.r.o.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Břeclav, k.ú. Břeclav  
Adresa nemovité věci: Bratislavská 3450, 690 02 Břeclav

#### **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**

Břeclav je město ve stejnojmenném okrese v Jihomoravském kraji na řece Dyji, asi 50 km jihovýchodně od Brna, na hranici s Rakouskem a poblíž hranice se Slovenskem. Žije zde 24538

obyvatel. Břeclav je důležitým hraničním přechodem a železniční křižovatkou mezinárodního významu.

Přístup k nemovitosti je po právní stránce zajištěn přímo z veřejného pozemku ve vlastnictví města. Parkování je možné na vlastních pozemcích v areálu.

## Situace

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

## Přístup přes pozemky

3314/92

Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav

## Celkový popis nemovité věci

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

Jedná se o areál bývalého dopravního střediska Břeclav. Součástí areálu je jednopodlažní, nepodsklepená, samostatně stojící budova s č.p. 3450, dále na pozemku areálu stojí ocelové budovy (mobilní servisní stanice) sloužící pro opravy nákladních a osobních vozů a bývalá buňka vrátnice (dříve rozvodna), která nyní neslouží svému účelu. Celý areál má zpevněnou plochu z betonových panelů, oplocení s vjezdovou bránou a osvětlení.

### Hlavní budova č.p. 3450 na pozemku p.č. st. 4583.

Hlavní budova je sestavena z několika mobilních stanic. Konstrukční systém je z oceli a dřeva + zděné vyzdívkou. Stropní konstrukce je dřevěná desková, střešní konstrukce je plochá, krytina živičná. Klempířské konstrukce pozink. Výplně otvorů jsou dřevěné s jednoduchým zasklením. Fasáda budovy není zateplená, vápenné nástřiky a omítky. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné a nátěry na dřevěných deskách, vnitřní obklady stěn v sociálních prostorech. Podlahy jsou keramické dlažby, PVC. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vnitřní hygienické vybavení jsou sprchy, WC, umyvadla. Na okenních otvorech jsou bezpečnostní mříže.

### Ostatní budovy - mobilní servisní stanice jsou typu ocelových hal, jednoduchých.

Všechny budovy jsou jednopodlažní, nepodsklepené, s sedlovou střechou.

Hlavní nosné konstrukce (stěny, střecha) jsou z válcovaných nosníků, opláštěné trapézovým plechem. Podlahy jsou betonové, ocelové rampy. Přirozené osvětlení ve štítu (pouze u třech servisních stanic) - kovové okna s jednoduchým zasklením. Dveře, vrata ocelová dvoukřídlá. Vnitřní hygienické vybavení není.

**Bývalá vrátnice (rozvodna).**

Jedná se o buňku kontejnerových rozměrů (2,5 x 4,5m) samostatně stojící, nepodsklepenou, jednopodlažní s plochou střechou.

Konstrukčně dřevěná, stropy rovné dřevěné, střešní krytina plechová, klempířské konstrukce provedeny. Dveře a okno dřevěné, jednoduché zasklení, podlaha dřevěná. Vnitřní hygienické vybavení není.

Dopravní středisko je napojeno na veškeré inženýrské sítě kromě kanalizace. Kanalizace je svedena do vlastní žumpy.

Vytápění hlavní budovy zajišťuje plynový kotel a ohřev teplé vody plynový bojler. Vytápění mobilních servisních stanic je horkovzdušné vytápění - vzduchotechnické zařízení ROBUR.

Stáří hlavní budovy s č.p. je 38 roků (rok 1987). U ostatních objektů je předpoklad pořízení mezi lety 1986 - 1992. Pouze hlavní budova je běžně udržována, vše v původním stavu bez žádných rekonstrukcí.

V objektu nejsou uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

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: nejsou**

---

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

Komentář:

**Ostatní rizika: nejsou**

---

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

### **3.4. Obsah**

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

1. Budova č.p. 3450 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Rozvodna (bývalá vrátnice)
3. Mobilní servisní stanice č.1
4. Servisní stanice Simplex
5. Objekt oprav boxu - sklady
6. Mobilní servisní stanice č.2
7. Pozemky v jednotném funkčním celku

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

##### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Budova č.p. 3450

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

- 2.1. Rozvod vody venkovní
- 2.2. Kabelové vedení venkovní
- 2.3. Přípojka plynu
- 2.4. Rozvod plynu venkovní
- 2.5. Komunikace
- 2.6. Rozvodna (bývalá vrátnice)
- 2.7. Mobilní servisní stanice č. 1
- 2.8. Servisní stanice Simplex
- 2.9. Objekt oprav boxu
- 2.10. Mobilní servisní stanice č. 2

##### **3. Výnosová hodnota**

- 3.1. Areál dopravního střediska Břeclav, Bratislavská 3450

##### **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. 4583 se součástmi - budovou jiné stavby č.p. 3450 s příslušenstvím (mobilní servisní stanice, servisní stanice simplex, objekt oprav boxu, rozvodna, kabelové vedení venkovní, rozvod vody venkovní, přípojka plynu, rozvod plynu venkovní, komunikace), dále pozemky parcelních čísel 3314/42, 5659 vše v k.ú., obec a okres Břeclav, zapsaných na vlastnickém listu č. 1416.
Adresa předmětu ocenění:	Bratislavská 3450 690 02 Břeclav
LV:	1416
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Břeclav
Katastrální území:	Břeclav
Počet obyvatel:	24 863
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 3\,421,00 \text{ Kč/m}^2$	

#### 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00

8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) II 1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,167}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,11
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,472}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,551}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,477}$$

## 1. Budova č.p. 3450 - 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. 3450

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	13,92*11,75+2,0*2,24	=	168,04

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	168,04 m <sup>2</sup>	2,50 m	420,10
Součet	<b>168,04 m<sup>2</sup></b>		<b>420,10</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $420,10 / 168,04 = 2,50$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $168,04 / 1 = 168,04$  m<sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(13,92*11,75+2,0*2,24)*(0,10+2,50+0,4)$	=	504,12 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	504,12 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		504,12 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	betonová deska	S	100
2. Svislé konstrukce	prostorové buňky, ocel, dřevo, zděné vyzdívky	S	100
3. Stropy	rovné dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky	S	100

9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady - sociální prostory	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře, ocelové zárubně	S	100
12. Vrata	nehodnotí se	X	100
13. Okna	dřevěná s jednoduchým zasklením	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	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	nehodnotí se	X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, sprchy, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra	nehodnotí se	X	100
27. kuchyňka	kuchyňská linka - podstandard	A	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

27. kuchyňka	A	0,32	100	1,00	0,32
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$20\,000,00 / (504,12 * 2\,807,- * 1,2410 * 0,9593 * 1,1400 * 1,0500 * 3,1100) = 0,32$					
Součet upravených objemových podílů					96,02
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9602</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	1,2410
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9593
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9602
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1100
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>11 944,96</b>
<b>Plná cena:</b> $504,12 \text{ m}^3 * 11\,944,96 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>6 021 693,24 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 60 = 63,3 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 63,3 \% / 100)$	* 0,367
<b>Budova č.p. 3450 - věcná hodnota</b>	= <b>2 209 961,42 Kč</b>

### 1.2. Rozvod vody venkovní

Rozvod vody - venkovní

Výměra měřena s katastrální mapy a ověřena při místním šetření.

Celkem 109 m.

Rok pořízení 1987.

### 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	
<b>Délka:</b>	109,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 407,19</b>
<b>Plná cena:</b> 109,00 m * 1 407,19 Kč/m	=	<b>153 383,71 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 50 = 76,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 76,0 \% / 100)$	*	<b>0,240</b>
--	---	--------------

<b>Rozvod vody venkovní - věcná hodnota</b>	=	<b>36 812,09 Kč</b>
---	---	---------------------

### 1.3. Kabelové vedení venkovní

Kabelové vedení - venkovní.

Výměra měřena s katastrální mapy a ověřena při místním šetření.

Celkem 110 m.

Původní stáří z roku 1986.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel  
2224

**Délka:** 110,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
---	---	-------

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
--	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>654,38</b>
------------------------------------	---	---------------

<b>Plná cena:</b> 110,00 m * 654,38 Kč/m	=	<b>71 981,80 Kč</b>
--	---	---------------------

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 50 = 78,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 78,0 \% / 100)$	*	<b>0,220</b>
--	---	--------------

<b>Kabelové vedení venkovní - věcná hodnota</b>	=	<b>15 836,- Kč</b>
---	---	--------------------

#### 1.4. Přípojka plynu

Plynová přípojka do DN 40

Výměra měřena s katastrální mapy a ověřena při místním šetření.

Celkem 20 m.

Rok pořízení 1987.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

**Délka:** 20,00 m

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3640
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 077,32</b>
<b>Plná cena:</b> 20,00 m * 1 077,32 Kč/m	=	<b>21 546,40 Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 40 = 95,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

<b>Přípojka plynu - věcná hodnota</b>	=	<b>3 231,96 Kč</b>
---------------------------------------	---	--------------------

#### 1.5. Rozvod plynu venkovní

Rozvod plynu venkovní.

Výměra měřena s katastrální mapy a ověřena při místním šetření.

Celkem 77 m.

Rok pořízení 1987.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

**Délka:** 77,00 m

### Ocenění

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

= 305,-

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

\* 1,0500

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

\* 3,3640

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 077,32

**Plná cena:** 77,00 m \* 1 077,32 Kč/m

= 82 953,64 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 40 = 95,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

\* 0,150

**Rozvod plynu venkovní - věcná hodnota**

= 12 443,05 Kč

## 1.6. Komunikace

Zpevněné plochy v areálu.

Plochy ze silničních betonových panelů tl. 150 mm.

Výměra měřena s katastrální mapy a ověřena při místním šetření.

Jedná se o část výměry z parc. č. 3314/42 = 1570 m<sup>2</sup>

Původní stáří z roku 1987.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1 570,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

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

= 1 180,-

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

\* 1,0500

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

\* 3,3410

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 4 139,50

**Plná cena:** 1 570,00 m<sup>2</sup> \* 4 139,50 Kč/m<sup>2</sup>

= 6 499 015,- Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků



Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opořebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 50 = 76,0 \%$

Koeficient opořebení:  $(1 - 76,0 \% / 100)$

---

\* 0,240

---

**Komunikace - věcná hodnota**

= 1 559 763,60 Kč

**Rekapitulace nákladových cen:**

Budova č.p. 3450 = 2 209 961,42 Kč

Rozvod vody venkovní = 36 812,09 Kč

Kabelové vedení venkovní = 15 836,- Kč

Přípojka plynu = 3 231,96 Kč

Rozvod plynu venkovní = 12 443,05 Kč

Komunikace = 1 559 763,60 Kč

---

**Nákladové ceny - celkem**

= 3 838 048,12 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: 0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,70 %

**Výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
chodba - místnost č. 101	3,50	900,-	262,50	3 150,-
chodba - místnost č. 102	19,33	900,-	1 449,75	17 397,-
kancelář - místnost č. 103	20,16	1 400,-	2 352,-	28 224,-
kancelář - místnost č. 104	9,78	1 400,-	1 141,-	13 692,-
šatna - místnost č. 105	40,39	900,-	3 029,25	36 351,-
kancelář - místnost č. 106	24,27	1 400,-	2 831,50	33 978,-

kuchyně - místnost č. 107	8,00	900,-	600,-	7 200,-
WC, umývárna - místnost č. 108	9,66	900,-	724,50	8 694,-
WC, umývárna - místnost č. 109	10,31	900,-	773,25	9 279,-
kotelna - místnost č. 110	8,87	900,-	665,25	7 983,-
Výnosy celkem				165 948,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 165 948,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	290 463,96 Kč
- výměra stavebního pozemku:	178,00 m <sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha:	168,04 m <sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy:	274 211,03 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 13 710,55 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

165 948,00 \* 40 % - 66 379,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 85 858,25 Kč

Míra kapitalizace 6,70 % / 6,70 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 281 466,42 Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 838 048,12 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 281 466,42 Kč

Rozdíl R = 2 556 581,70 Kč

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

CV + 0.20 R = 1 792 782,76 Kč

**Budova č.p. 3450 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = 1 792 782,76 Kč**

## 2. Rozvodna (bývalá vrátnice)

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	2,5*4,5 =	11,25	2,20 m
		<b>11,25 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 (2,5*4,5)*(0,10+2,20+0,20) =	28,13
Obestavěný prostor - celkem:		<b>28,13 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce, dřevěná výplň	S	100
3. Stropy	rovné, dřevěné	S	100
4. Krov	nehodnotí se	X	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	nehodnotí se	X	100
9. Dveře	dřevěné	P	100
10. Okna	jednoduchá dřevěná	P	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20

4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	P	1,40	100	0,46	0,64
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					87,34
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8734</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8734
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0760</u>

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **2 736,28**

**Plná cena:** 28,13 m<sup>3</sup> \* 2 736,28 Kč/m<sup>3</sup> = **76 971,56 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 38 / 40 = 95,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
	=	<b>11 545,73 Kč</b>

### Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Zhoršený technický stav objektu. Dlouhodobě neužíváno.

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: 11 545,73 \* 0 % =

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **11 545,73 Kč**

**Koeficient pp** \*

**Cena stavby CS** = **5 507,31 Kč**

**Rozvodna (bývalá vrátnice) - cena zjištěná** = **5 507,31 Kč**

### 3. Mobilní servisní stanice č.1

Mobilní servisní stanice na parcele č. 5659.

Součástí je i teplovzdušné vytápění - ROBUR.

#### Ocenění nákladovým způsobem

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

##### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	$8,25 \cdot 11,0 =$
	90,75 m <sup>2</sup>
	<b>90,75 m<sup>2</sup></b>

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	$8,35 \cdot 11,10 =$	92,69
		2,33 m
		<b>92,69 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	$(8,35 \cdot 11,10) \cdot (0,10 + 2,33) =$
		225,22
Z	Podstřešní prostor	$(8,35 \cdot 11,10) \cdot 3,58 / 2 =$
		165,91
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>391,13 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonová deska	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce - opláštění plechem	S	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov	nehodnotí se	X	100
5. Krytina	trapézový plech	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	nehodnotí se	X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	jednoduchá, kovový rám, jednoduchá výplň	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
13. Vytápění	teplovzdušné vytápění ROBUR	A	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
13. Vytápění	A	8,16	100	1,00	8,16

cenový podíl přidané konstrukce =  $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$

$100\,000,00 / (391,13 * 970,- * 1,0500 * 3,0760) = 8,16$

Součet upravených objemových podílů	108,16
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :	<b>1,0816</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0816
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **3 388,55**

**Plná cena:** 391,13 m<sup>3</sup> \* 3 388,55 Kč/m<sup>3</sup> = **1 325 363,56 Kč**

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 39 / 50 = 78,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 78,0 % / 100) \* 0,220

**Mobilní servisní stanice č. 1 - věcná hodnota** = **291 579,98 Kč**

## Rekapitulace nákladových cen:

Mobilní servisní stanice č. 1 = 291 579,98 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **291 579,98 Kč**

## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro garážování

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 11,00 %

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): 11,10 %

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
opravárenská dílna	90,75	900,-	6 806,25	81 675,-
Výnosy celkem				81 675,-

## Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 81 675,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 456 909,60 Kč

- výměra stavebního pozemku: 280,00 m<sup>2</sup>

- skutečně zastavěná plocha:	92,69 m <sup>2</sup>	
- cena skutečně zastavěné plochy:	151 253,40 Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	7 562,67 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

81 675,00 * 40 %	-	32 670,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	41 442,33 Kč
Míra kapitalizace 11,10 %	/	11,10 %

<b>Cena stanovená výnosovým způsobem</b>	=	<b>373 354,32 Kč</b>
--	---	----------------------

#### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	291 579,98 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	373 354,32 Kč
Rozdíl	R =	81 774,34 Kč

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

CV * 1,10	=	410 689,75 Kč
-----------	---	---------------

<b>Mobilní servisní stanice č.1</b>	=	<b>410 689,75 Kč</b>
-------------------------------------	---	----------------------



#### 4. Servisní stanice Simplex

Servisní stanice Simplex na parcele č. 5659.

#### Ocenění nákladovým způsobem

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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	

##### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	8,25*11,0 = 90,75 m <sup>2</sup>
	<b>90,75 m<sup>2</sup></b>

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	8,35*11,10 = 92,69	2,33 m
	<b>92,69 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	(8,35*11,10)*(0,10+2,33) = 225,22
Z	Podstřešní prostor	(8,35*11,10)*3,58/2 = 165,91
Obestavěný prostor - celkem:		<b>391,13 m<sup>3</sup></b>

##### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonová deska	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce - opláštění plechem	S	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov	nehodnotí se	X	100
5. Krytina	trapézový plech	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	nehodnotí se	X	100
9. Dveře	kovové	S	100

10. Okna	jednoduchá, kovový rám, jednoduchá výplň	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **3 132,91**

**Plná cena:** 391,13 m<sup>3</sup> \* 3 132,91 Kč/m<sup>3</sup> = **1 225 375,09 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 39 / 50 = 78,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 78,0 % / 100) \* 0,220

**Servisní stanice Simplex - věcná hodnota** = **269 582,52 Kč**

#### Rekapitulace nákladových cen:

Servisní stanice Simplex = 269 582,52 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **269 582,52 Kč**

## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro garážování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	11,00 %
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):	11,10 %

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
opravárenská dílna	90,75	900,-	6 806,25	81 675,-
Výnosy celkem				81 675,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 81 675,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 456 909,60 Kč
- výměra stavebního pozemku: 280,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 92,69 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 151 253,40 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 7 562,67 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

81 675,00 \* 40 % - 32 670,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 41 442,33 Kč

Míra kapitalizace 11,10 % / 11,10 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 373 354,32 Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 269 582,52 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 373 354,32 Kč

Rozdíl R = 103 771,80 Kč

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

CV \* 1,10 = 410 689,75 Kč

**Servisní stanice Simplex = 410 689,75 Kč**

## 5. Objekt oprav boxu - sklady

Objekt skladů na parcele č. 5659.

Jedná se o ocelový sklad mezi dvěma servisními stanicemi.

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
Podkroví:	1.nadz. podlaží
Krov:	nemá podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	6,6*11 = 72,60 m <sup>2</sup>
	<b>72,60 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	6,70*11,10 = 74,37	2,30 m
	<b>74,37 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	(6,70*11,10)*(0,10+2,30) = 178,49
Z	Podstřešní prostor	(6,70*11,10)*1,9/2 = 70,65
Obestavěný prostor - celkem:		<b>249,14 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonová deska	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce - opláštění plechem	S	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov	nehodnotí se	X	100
5. Krytina	trapézový plech	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	nehodnotí se	X	100

9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9860</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9860
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **3 089,05**

**Plná cena:** 249,14 m<sup>3</sup> \* 3 089,05 Kč/m<sup>3</sup> = **769 605,92 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 38 / 50 = 76,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,0 % / 100) \* 0,240

**Objekt oprav boxu - věcná hodnota** = **184 705,42 Kč**

#### Rekapitulace nákladových cen:

Objekt oprav boxu = 184 705,42 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **184 705,42 Kč**

#### Ocenění výnosovým způsobem

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu: Budovy pro skladování  
 Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,00 %  
 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): 6,10 %

**Výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
sklad č.1	36,19	600,-	1 809,50	21 714,-
sklad č.2	36,19	600,-	1 809,50	21 714,-
Výnosy celkem				43 428,-

**Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 43 428,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 456 909,60 Kč
- výměra stavebního pozemku: 280,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 74,37 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 121 358,45 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 6 067,92 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

43 428,00 \* 40 % - 17 371,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 19 988,88 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

43 428,- \* 50% = 21 714,- Kč

Míra kapitalizace 6,10 % / 6,10 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 355 967,21 Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 184 705,42 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 355 967,21 Kč

Rozdíl R = 171 261,79 Kč

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

CV \* 1,10 = 391 563,93 Kč

**Objekt oprav boxu - sklady = 391 563,93 Kč**

## 6. Mobilní servisní stanice č.2

Mobilní servisní stanice č.2 na parcele č. 3314/42.

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
Podkroví:	1.nadz. podlaží
Krov:	nemá podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	8,25*11,0 = 90,75 m <sup>2</sup>
	<b>90,75 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	8,35*11,10 = 92,69	2,33 m
	<b>92,69 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	(8,35*11,10)*(0,10+2,33) = 225,22
Z	Podstřešní prostor	(8,35*11,10)*3,58/2 = 165,91
Obestavěný prostor - celkem:		<b>391,13 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonová deska	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce - opláštění plechem	S	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov	nehodnotí se	X	100
5. Krytina	trapézový plech	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	nehodnotí se	X	100

9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	jednoduchá, kovový rám, jednoduchá výplň	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **3 132,91**

**Plná cena:** 391,13 m<sup>3</sup> \* 3 132,91 Kč/m<sup>3</sup> = **1 225 375,09 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 33 / 50 = 66,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,0 % / 100) \* 0,340

**Mobilní servisní stanice č. 2 - věcná hodnota** = **416 627,53 Kč**

#### Rekapitulace nákladových cen:

Mobilní servisní stanice č. 2 = 416 627,53 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **416 627,53 Kč**



## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro garážování  
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 11,00 %  
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): 11,10 %

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
opravárenská dílna	90,75	900,-	6 806,25	81 675,-
Výnosy celkem				81 675,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 81 675,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 3 996 327,18 Kč
- výměra stavebního pozemku: 2 449,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 92,69 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 151 253,40 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 7 562,67 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

81 675,00 \* 40 % - 32 670,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 41 442,33 Kč

Míra kapitalizace 11,10 % / 11,10 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 373 354,32 Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 416 627,53 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 373 354,32 Kč

Rozdíl R = 43 273,21 Kč

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

CV + 0.20 R = 382 008,96 Kč

**Mobilní servisní stanice č.2 = 382 008,96 Kč**

## 7. Pozemky v jednotném funkčním celku

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,472$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,472 = 0,477$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	3 421,-	0,477		1 631,82	
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. 4583	178	1 631,82	290 463,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	3314/42	2 449	1 631,82	3 996 327,18
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	5659	280	1 631,82	456 909,60
Stavební pozemky - celkem			2 907	4 743 700,74	
Pozemky v jednotném funkčním celku - cena zjištěná celkem				=	4 743 700,74 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Budova č.p. 3450

##### 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 ( $\text{m}^3$ ) budovy a vynásoben jednotkovou cenou za  $1 \text{ m}^3$  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 montovaná z prostorových buněk 6.970,- Kč /  $1 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru bez DPH.

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	154,21 $\text{m}^2$
	<b>154,21 <math>\text{m}^2</math></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [ $\text{m}^2$ ]	výška
1.NP	$13,92 \cdot 11,75 + 2,0 \cdot 2,24 =$	168,04 2,50 m
		<b>168,04 <math>\text{m}^2</math></b>

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [ $\text{m}^3$ ]
NP	1.NP	$(13,92 \cdot 11,75 + 2,0 \cdot 2,24) \cdot (0,10 + 2,50 + 0,4) =$ 504,12
Obestavěný prostor - celkem:		<b>504,12 <math>\text{m}^3</math></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonová deska
2. Svislé konstrukce	prostorové buňky, ocel, dřevo, zděné vyzdívky
3. Stropy	rovné dřevěné
4. Krov, střecha	plochá střecha
5. Krytiny střech	živičná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady - sociální prostory
10. Schody	chybí
11. Dveře	hladké plné dveře, ocelové zárubně
12. Vrata	neuvažují se
13. Okna	dřevěná s jednoduchým zasklením
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC

15. Vytápění	plynový kotel
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	plynový bojler
22. Vybavení kuchyní	neuvažují se
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, sprchy, umyvadla
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	mříže
26. Instalační pref. jádra	neuvažují se
27. kuchyňka	kuchyňská linka - podstandard

Jednotková cena	6 970 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	504,12 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	3 513 716 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	288 125	300 071	8,51
2. Svislé konstrukce	17,40	611 387	637 037	18,09
3. Stropy	9,30	326 776	340 479	9,67
4. Krov, střecha	7,30	256 501	267 042	7,58
5. Krytiny střech	2,10	73 788	76 950	2,18
6. Klempířské konstrukce	0,60	21 082	21 785	0,62
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	242 446	252 636	7,17
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	115 953	120 872	3,43
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	63 247	65 706	1,87
10. Schody	2,90	101 898	0	0,00
11. Dveře	3,10	108 925	113 493	3,22
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	182 713	190 443	5,41
14. Povrchy podlah	3,20	112 439	117 007	3,32
15. Vytápění	4,20	147 576	153 549	4,36
16. Elektroinstalace	5,70	200 282	208 715	5,93
17. Bleskosvod	0,30	10 541	10 893	0,31
18. Vnitřní vodovod	3,20	112 439	117 007	3,32
19. Vnitřní kanalizace	3,10	108 925	113 493	3,22
20. Vnitřní plynovod	0,20	7 027	7 379	0,21
21. Ohřev teplé vody	1,70	59 733	62 193	1,77
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	105 411	109 628	3,11
24. Výtahy	1,40	49 192	0	0,00
25. Ostatní	5,90	207 309	215 742	6,13
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
27. kuchyňka	0,32	11 244	20 000	0,57

Upravená reprodukční cena	3 522 121 Kč
Množství	504,12 m <sup>3</sup>
Základní upravená jedn. cena (JC)	6 987 Kč/m <sup>3</sup>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	168
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	154
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	504,12
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 987
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 987
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 522 286
Stáří	roků	38
Další životnost	roků	22
Opotřebení	%	63,30
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>1 292 679</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Rozvod vody venkovní

Rozvod vody - venkovní

Výměra měřena s katastrální mapy a ověřena při místním šetření.

Celkem 109 m.

Rok pořízení 1987.

#### 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:** 109,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 385,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 3,4810

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **1 407,19**

**Plná cena:** 109,00 m \* 1 407,19 Kč/m = **153 383,71 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřeben:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 50 = 76,0 \%$

Koeficient opotřeben:  $(1 - 76,0 \% / 100)$

$\frac{*}{0,240}$

**Rozvod vody venkovní - věcná hodnota**

**= 36 812,09 Kč**

## 2.2. Kabelové vedení venkovní

Kabelové vedení - venkovní.

Výměra měřena s katastrální mapy a ověřena při místním šetření.

Celkem 110 m.

Původní stáří z roku 1986.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

110,00 m

### Ocenění

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

= 195,-

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

\* 1,0500

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

\* 3,1960

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **654,38**

**Plná cena:** 110,00 m \* 654,38 Kč/m

= **71 981,80 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřeben:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 50 = 78,0 \%$

Koeficient opotřeben:  $(1 - 78,0 \% / 100)$

$\frac{*}{0,220}$

**Kabelové vedení venkovní - věcná hodnota**

**= 15 836,- Kč**

## 2.3. Přípojka plynu

Plynová přípojka do DN 40

Výměra měřena s katastrální mapy a ověřena při místním šetření.

Celkem 20 m.

Rok pořízení 1987.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

**Délka:** 20,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3640
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 077,32</b>
<b>Plná cena:</b> 20,00 m * 1 077,32 Kč/m	=	<b>21 546,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 40 = 95,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 95,0 \% / 100)$

\* 0,050

**Přípojka plynu - věcná hodnota** = **1 077,32 Kč**

## 2.4. Rozvod plynu venkovní

Rozvod plynu venkovní.

Výměra měřena s katastrální mapy a ověřena při místním šetření.

Celkem 77 m.

Rok pořízení 1987.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

**Délka:** 77,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3640
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 077,32</b>

**Plná cena:** 77,00 m \* 1 077,32 Kč/m = **82 953,64 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 40 = 95,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 95,0 \% / 100)$

\* 0,050

**Rozvod plynu venkovní - věcná hodnota** = **4 147,68 Kč**

#### 2.5. Komunikace

Zpevněné plochy v areálu.

Plochy ze silničních betonových panelů tl. 150 mm.

Výměra měřena s katastrální mapy a ověřena při místním šetření.

Jedná se o část výměry z parc. č. 3314/42 = 1570 m<sup>2</sup>

Původní stáří z roku 1987.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1 570,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

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

= 1 180,-

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

\* 1,0500

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

\* 3,3410

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **4 139,50**

**Plná cena:** 1 570,00 m<sup>2</sup> \* 4 139,50 Kč/m<sup>2</sup>

= **6 499 015,- Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 50 = 76,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 76,0 \% / 100)$

\* 0,240

**Komunikace - věcná hodnota** = **1 559 763,60 Kč**



## 2.6. Rozvodna (bývalá vrátnice)

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	2,5*4,5 =	11,25 2,20 m
		11,25 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(2,5*4,5)*(0,10+2,20+0,20) =
		28,13
Obestavěný prostor - celkem:		28,13 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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce, dřevěná výplň	S	100
3. Stropy	rovné, dřevěné	S	100
4. Krov	nehodnotí se	X	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	nehodnotí se	X	100
9. Dveře	dřevěné	P	100
10. Okna	jednoduchá dřevěná	P	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00

5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	P	1,40	100	0,46	0,64
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					87,34
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8734</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8734
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0760</u>

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **2 736,28**

**Plná cena:** 28,13 m<sup>3</sup> \* 2 736,28 Kč/m<sup>3</sup> = **76 971,56 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 38 / 40 = 95,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 95,0 % / 100)	*	0,050
	=	<b>3 848,58 Kč</b>

### Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Zhoršený technický stav objektu. Dlouhodobě neužíváno.

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: 3 848,58 \* 0 % = - 0,- Kč

**Rozvodna (bývalá vrátnice) - věcná hodnota** = **3 848,58 Kč**

## 2.7. Mobilní servisní stanice č. 1

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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	

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	8,25*11,0 = 90,75 m <sup>2</sup>
	<b>90,75 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	8,35*11,10 = 92,69	2,33 m
	<b>92,69 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	(8,35*11,10)*(0,10+2,33) = 225,22
Z	Podstřešní prostor	(8,35*11,10)*3,58/2 = 165,91
Obestavěný prostor - celkem:		<b>391,13 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonová deska	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce - opláštění plechem	S	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov	nehodnotí se	X	100
5. Krytina	trapézový plech	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	nehodnotí se	X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	jednoduchá, kovový rám, jednoduchá výplň	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100

12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
13. Vytápění	teplovzdušné vytápění ROBUR	A	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
13. Vytápění	A	8,16	100	1,00	8,16
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K <sub>5</sub> * K <sub>i</sub> )					
100 000,00 / (391,13 * 970,- * 1,0500 * 3,0760) = 8,16					
Součet upravených objemových podílů					108,16
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0816</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0816
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **3 388,55**

**Plná cena:** 391,13 m<sup>3</sup> \* 3 388,55 Kč/m<sup>3</sup> = **1 325 363,56 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 39 / 50 = 78,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 78,0 % / 100) \* 0,220

**Mobilní servisní stanice č. 1 - věcná hodnota** = **291 579,98 Kč**

## 2.8. Servisní stanice Simplex

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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	

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	8,25*11,0 = 90,75 m <sup>2</sup>
	<b>90,75 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	8,35*11,10 = 92,69	2,33 m
	<b>92,69 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	(8,35*11,10)*(0,10+2,33) = 225,22
Z	Podstřešní prostor	(8,35*11,10)*3,58/2 = 165,91
Obestavěný prostor - celkem:		<b>391,13 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonová deska	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce - opláštění plechem	S	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov	nehodnotí se	X	100
5. Krytina	trapézový plech	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	nehodnotí se	X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	jednoduchá, kovový rám, jednoduchá výplň	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100

**Výpočet koeficientu  $K_4$** 

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>1,0000</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **3 132,91**

**Plná cena:** 391,13 m<sup>3</sup> \* 3 132,91 Kč/m<sup>3</sup> = **1 225 375,09 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 39 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 50 = 78,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 78,0 % / 100)	*	0,220

**Servisní stanice Simplex - věcná hodnota** = **269 582,52 Kč**

## 2.9. Objekt oprav boxu

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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	

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	6,6*11 = 72,60 m <sup>2</sup>
	<b>72,60 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	6,70*11,10 = 74,37	2,30 m
	<b>74,37 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	(6,70*11,10)*(0,10+2,30) = 178,49
Z	Podstřešní prostor	(6,70*11,10)*1,9/2 = 70,65
Obestavěný prostor - celkem:		<b>249,14 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonová deska	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce - opláštění plechem	S	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov	nehodnotí se	X	100
5. Krytina	trapézový plech	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	nehodnotí se	X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9860</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9860
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **3 089,05**

**Plná cena:** 249,14 m<sup>3</sup> \* 3 089,05 Kč/m<sup>3</sup> = **769 605,92 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 38 / 50 = 76,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,0 % / 100) \* 0,240

**Objekt oprav boxu - věcná hodnota** = **184 705,42 Kč**



## 2.10. Mobilní servisní stanice č. 2

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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	

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	8,25*11,0 = 90,75 m <sup>2</sup>
	<b>90,75 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	8,35*11,10 = 92,69	2,33 m
	<b>92,69 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	(8,35*11,10)*(0,10+2,33) = 225,22
Z	Podstřešní prostor	(8,35*11,10)*3,58/2 = 165,91
Obestavěný prostor - celkem:		<b>391,13 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonová deska	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce - opláštění plechem	S	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov	nehodnotí se	X	100
5. Krytina	trapézový plech	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	nehodnotí se	X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	jednoduchá, kovový rám, jednoduchá výplň	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100

**Výpočet koeficientu  $K_4$** 

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>1,0000</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **3 132,91**

**Plná cena:** 391,13 m<sup>3</sup> \* 3 132,91 Kč/m<sup>3</sup> = **1 225 375,09 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 33 / 50 = 66,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,0 % / 100) \* 0,340

**Mobilní servisní stanice č. 2 - věcná hodnota** = **416 627,53 Kč**

### 3. Výnosová hodnota

#### 3.1. Areál dopravního střediska Břeclav, Bratislavská 3450

Ve výnosové hodnotě se počítá s výší obvyklého nájemného v daném místě a čase pro funkční využití oprava a údržba vozidel, skladování, administrativa.

Obvyklé nájemné je stanoveno pro nepronajaté prostory.

Výše obvyklého nájemného je stanoveno na základě inzerovaných obdobných pronájmů v blízkém okolí a databáze znalce.

#### Budova č.p. 3450 - Dopravní středisko

= 900,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok - komunikační, provozní, sociální prostory (chodby, šatny, WC, umývárny, technické místnosti)

= 1400,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok - kancelářské prostory

#### Budovy mobilních servisních stanic bez č.p. (ocelové budovy, sklady)

= 900,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok - provozní prostory - opravy vozidel

= 600,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok - skladovací prostory

#### Parkovací plochy

= 250,- Kč/m<sup>2</sup>\*rok - parkovací stání

#### 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	DS - provozní prostory - chodby, WC umývárna, kuchyňka, šatna, kotelna	100	900	7 505	90 054	6,50
2.	Kancelářské prostory	DS - kancelářské prostory	54	1 400	6 325	75 894	6,50
3.	Ostatní prostory	DS - mobilní servisní stanice - 3 budovy	272	900	20 419	245 025	8,00

4. Skladovací prostory	DS - prostory skladů	72	600	3 610	43 320	6,00
5. Ostatní prostory	DS - možnost parkovacích ploch	300	250	6 250	75 000	11,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>529 293</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	799
Reprodukční cena	RC	Kč	3 522 286
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	663
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	529 293
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	99 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	524 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	5 283
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	17 611
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	Kč/rok	15 720
Ostatní náklady		Kč/rok	3 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	43 114
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	480 886
Míra kapitalizace		%	7,79
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota před korekcí ceny</b>			6 173 119,38 Kč
cena pozemku	+ 7 634 771,00	=	13 807 890,38
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>13 807 890</b>

## 4. Hodnota pozemků

### 4.1. Pozemky v jednotném funkčním celku

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

Název:

1. Vzorek

Lokalita:

ul. Lednická, Břeclav - Charvátská Nová Ves

Popis:

Komerční pozemek k prodeji.

Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.

Zdroj. S-reality ID: 903817

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Inzerovaný pozemek - srážka 5%

0,95

velikost pozemku - Horší, pozemek je menší.

1,10

poloha pozemku - Výrazně horší poloha pozemku.

1,20

dopravní dostupnost - Horší než u oceňovaného pozemku - částečně polní cesta.

1,15

možnost zastavění poz. - Mírně horší, jedná se o částečně zastavěné pozemky, úzké pro výstavbu.

1,15

intenzita využití poz. - Srovnatelná.

1,00

vybavenost pozemku - Horší, IS nejsou přivedeny.

1,15

úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu na koeficient.

1,00

Cena

[ Kč ]

2 150 000

Výměra

[ m<sup>2</sup> ]

1 896

Jednotková cena

JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]

1 133,97

Koeficient

K<sub>C</sub>

1,91

Upravená JC.

[ Kč/m<sup>2</sup> ]

2 165,88



Název:

2. Vzorek, p.č.: 637/335

Lokalita:

Břeclav

Popis:

Stavební pozemek k prodeji.

Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.

Zdroj. S-reality ID: 25085

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Inzerovaný pozemek - srážka 5%

0,95

velikost pozemku - Horší, pozemek je menší.

1,15

poloha pozemku - Výrazně horší poloha pozemku - zahrádkářská oblast.

1,15

dopravní dostupnost - Horší než u oceňovaného pozemku - přes cizí pozemky (věcné břemeno)

1,10

možnost zastavění poz. - Mírně horší, pouze stavby pro rekreaci.

1,10

intenzita využití poz. - Srovnatelná.

1,00

vybavenost pozemku - Horší, pouze elektřina a studna.

1,10

úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu na koeficient.

1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m² ]	JC [ Kč/m² ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m² ]
1 800 000	1 065	1 690,14	1,67	2 822,53



**Název:** 3. Vzorek  
**Lokalita:** Břeclav  
**Popis:** Komerční pozemek k prodeji.  
 Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.

Zdroj: S-reality

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Inzerovaný pozemek - srážka 5% 0,95  
 velikost pozemku - Mírně lepší, velikost pozemku je větší než u oceňovaného. 0,95  
 poloha pozemku - Mírně lepší poloha. 0,95  
 dopravní dostupnost - Srovnatelné. 1,00  
 možnost zastavění poz. - Mírně lepší - čistý pozemek 0,95  
 intenzita využití poz. - Srovnatelná. 1,00  
 vybavenost pozemku - Srovnatelná vybavenost pozemku. 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> ]
11 962 500	3 300	3 625,00	0,81	2 936,25

**Název:** 4. Vzorek  
**Lokalita:** Lanžhot  
**Popis:** Komerční pozemek k prodeji.  
 Podrobný popis pozemku v příloze tohoto ZP.

Zdroj: S-reality ID: 20227

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Inzerovaný pozemek - srážka 5% 0,95  
 velikost pozemku - Výrazně horší, pozemek je menší. 1,20  
 poloha pozemku - Horší poloha pozemku, okraj vedlejší obce. 1,15  
 dopravní dostupnost - Srovnatelné. 1,00  
 možnost zastavění poz. - Srovnatelné. 1,00  
 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> ]
1 970 000	1 000	1 970,00	1,31	2 580,70

Minimální jednotková porovnávací cena	2 165,88 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 626,34 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 936,25 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky v porovnávací metodě jsou všechny v blízkém okolí pozemku oceňovaného. Redukčními koeficienty jsou srovnávací pozemky upraveny. Upravuje se především redukce pramene ceny, neboť pozemky v realitní inzerci jsou vždy nadceněné. Dále je potřeba zohlednit velikosti pozemků, polohu, dopravní dostupnost, možnost zastavění pozemku a jeho intenzitu. Redukční koeficienty, které zůstávají na hodnotě 1, mají hodnotu srovnatelnou s oceňovaným pozemkem.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	St. 4583	178	2 626,34		467 489
ostatní plocha - jiná plocha	3314/42	2 449	2 626,34		6 431 907
ostatní plocha - jiná plocha	5659	280	2 626,34		735 375
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 907</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>7 634 771</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p. 3450 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	1 792 783,- Kč
2. Rozvodna (bývalá vrátnice)	5 507,- Kč
3. Mobilní servisní stanice č.1	410 690,- Kč
4. Servisní stanice Simplex	410 690,- Kč
5. Objekt oprav boxu - sklady	391 564,- Kč
6. Mobilní servisní stanice č.2	382 009,- Kč
7. Pozemky v jednotném funkčním celku	4 743 701,- Kč

**Cena zjištěná - celkem:** **8 136 944,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **8 136 940,- Kč**

slovy: Osm milionů jedno sto třicet šest tisíc devět set čtyřicet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>8 136 940 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Osm milionů jedno sto třicet šest tisíc devět set čtyřicet Kč



## Rekapitulace ocenění na tržních principech

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 3450 1 292 679,- Kč

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Rozvod vody venkovní 36 812,- Kč

2.2. Kabelové vedení venkovní 15 836,- Kč

2.3. Přípojka plynu 1 077,- Kč

2.4. Rozvod plynu venkovní 4 148,- Kč

2.5. Komunikace 1 559 764,- Kč

2.6. Rozvodna (bývalá vrátnice) 3 849,- Kč

2.7. Mobilní servisní stanice č. 1 291 580,- Kč

2.8. Servisní stanice Simplex 269 583,- Kč

2.9. Objekt oprav boxu 184 705,- Kč

2.10. Mobilní servisní stanice č. 2 416 628,- Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: 2 783 982,- Kč

### 3. Výnosová hodnota

3.1. Areál dopravního střediska Břeclav, Bratislavská 3450 13 807 890,- Kč

### 4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky v jednotném funkčním celku 7 634 771,- Kč

<b>Výnosová hodnota</b>	<b>13 807 890 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>11 711 431 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	7 634 771 Kč

<b>Tržní hodnota</b>	<b>13 800 000 Kč</b>
slovy: Třináct milionů osm set tisíc Kč	

### Silné stránky

- Uzavřený samostatně stojící areál, v průmyslové zóně.
- Výborná dopravní dostupnost, možnost parkování na pozemku i pro nákladní dopravu.
- Případná možnost změny funkčního využití stavby.

### Slabé stránky

- Při změně funkčního využití prostoru bude nutná určitá výše investice pro vnitřní úpravu dispozice (v závislosti na případné změně funkčního využití).
- Do další životnosti staveb je nutná celková rekonstrukce.

## 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 13,800.000,- Kč.

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

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

Dále bylo provedeno tržní ocenění, dle způsobu nákladového. Ocenění nákladovou (věcnou) hodnotou bylo provedeno dle cenových ukazatelů (THU) ve stavebnictví pro rok 2025. Jednotková cena za 1 m<sup>3</sup> je vynásobena obestavěným prostorem. Výsledná cena je ponížena o opotřebení stavby.

Tržní hodnota pozemků je stanovena na základě cenového porovnání inzerovaných pozemků z realitní inzerce a databáze znalce.

V tomto znaleckém posudku je stanovena tržní hodnota (nikoliv obvyklá cena), neboť v daném místě a čase neexistuje dostatečný počet srovnatelných prodaných nemovitostí.

Určuje se tedy tržní hodnota na základě výpočtu výnosové hodnoty. Výnosová hodnota se u podnikatelských nemovitostí považuje za hodnotu tržní.

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 a databáze znalce.

### 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. 4583 se součástmi - budovou jiné stavby č.p. 3450 s příslušenstvím (mobilní servisní stanice, servisní stanice simplex, objekt oprav boxu, rozvodna, kabelové vedení venkovní, rozvod vody venkovní, přípojka plynu, rozvod plynu venkovní, komunikace), dále pozemků parcelních čísel 3314/42, 5659 vše v k.ú., obec a okres Břeclav, zapsaných na vlastnickém listu č. 1416.

#### Odpověď:

tržní hodnota nemovitostí - pozemku parcela č. st. 4583 se součástmi - budovou jiné stavby č.p. 3450 s příslušenstvím (mobilní servisní stanice, servisní stanice simplex, objekt oprav boxu, rozvodna, kabelové vedení venkovní, rozvod vody venkovní, přípojka plynu, rozvod plynu venkovní, komunikace), dále pozemků parcelních čísel 3314/42, 5659 vše v k.ú., obec a okres Břeclav, zapsaných na vlastnickém listu č. 1416, se stanovuje celkem ve výši **13.800.000,- Kč.**

Hrubé roční nájemné (hrubé výnosy z pronajatých prostor) z celého oceňovaného areálu činí celkem 529.293,- Kč.

**Čisté roční nájemné z celého oceňovaného areálu činí celkem 480.886,- Kč.**

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

<b>Tržní hodnota</b>	<b>13 800 000 Kč</b>
slovy: Třináct milionů osm set tisíc Kč	

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Stanovená tržní hodnota je platná bez podmínek.

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultanti nebyli přibráni.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

## **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 048487/2025.

V Kyjově 16.06.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák  
Brandlova 1327  
697 01 Kyjov

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 048487/2025**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí č. 1416	2
Katastrální mapa	2
Mapa širších vztahů	1
Povodňová mapa - výřez	1
Výřez z územního plánu	1
Srovnatelné inzerované pozemky	6
Fotodokumentace	4
Oprávnění činnosti	1

# LV č. 1416

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.09.2024 15:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 1416

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 hospodaření 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. 1871	2907	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Břeclav, č.p. 1945, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1871				
St. 4583	178	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Břeclav, č.p. 3450, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4583				
3314/42	2449	ostatní plocha	jiná plocha	
5659	280	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

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu  
Povinnost k  
Parcela: St. 1871, Parcela: 5659

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 379/1993 rozhodnutí ministra hospodářství ČR ze dne 16.12.1992.  
POLVZ:1149/1997 Z-101149/1997-704  
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001  
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 47114983  
Praha 1
- o Smlouva ze dne o převodu práva hospodaření ze dne 18.2.1999  
č.j. 55045/95/031 ze dne 18.02.1999.  
POLVZ:433/1999 Z-100433/1999-704  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1
- o Osvědčení notáře o prohlášení o vlastnictví věci NZ 291/1999 ze dne 11.10.1999 č.j. NZ  
291/99, N 322/99.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.  
strana 1

## LV č. 1416

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 20.09.2024 15:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav  
Kat.území: 613584 Břeclav List vlastnictví: 1416  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

POLVZ:107/2000 Z-100107/2000-704  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1

---

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 Břeclav, kód: 704.**

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

Vyhotoveno: 20.09.2024 15:21:26

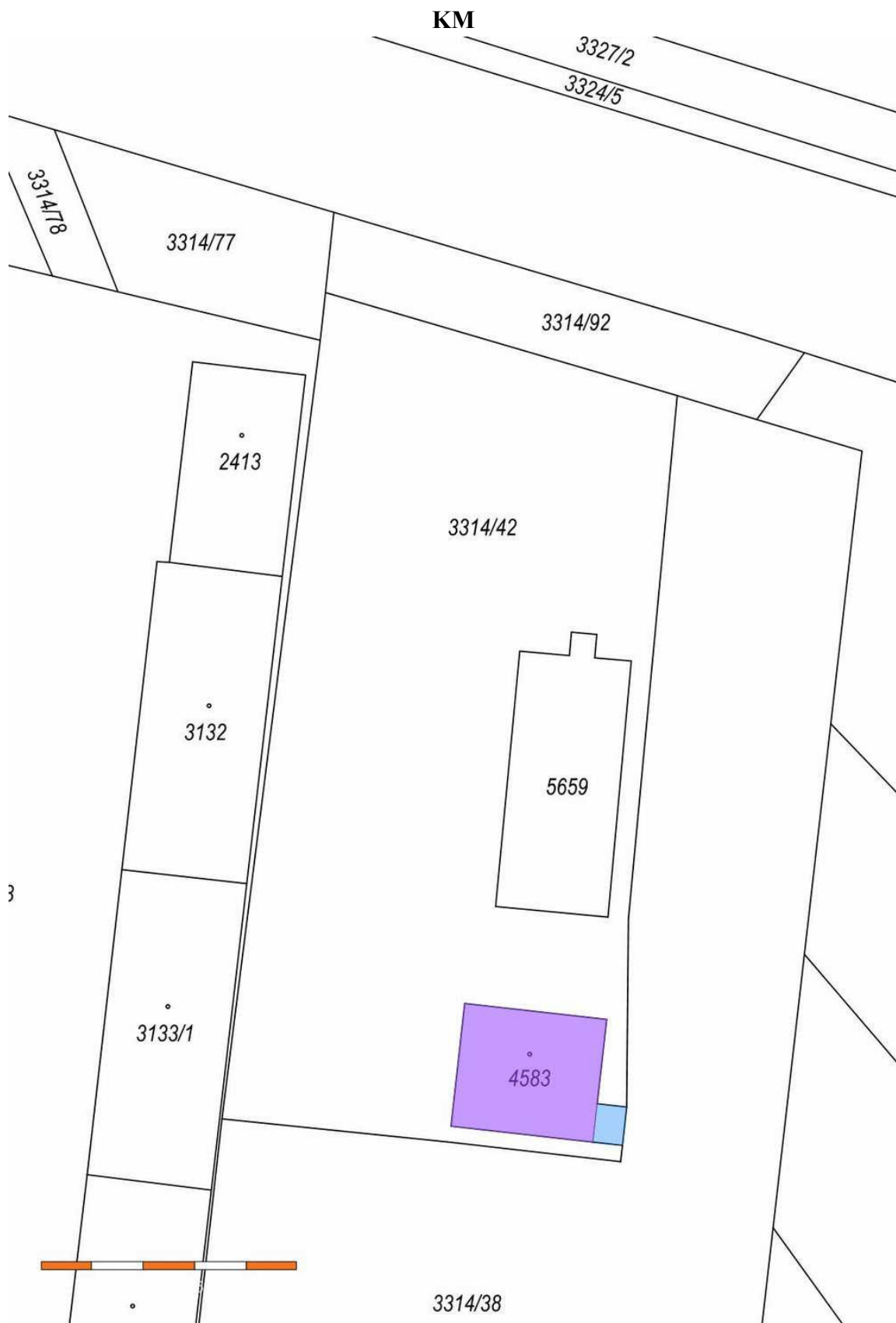
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

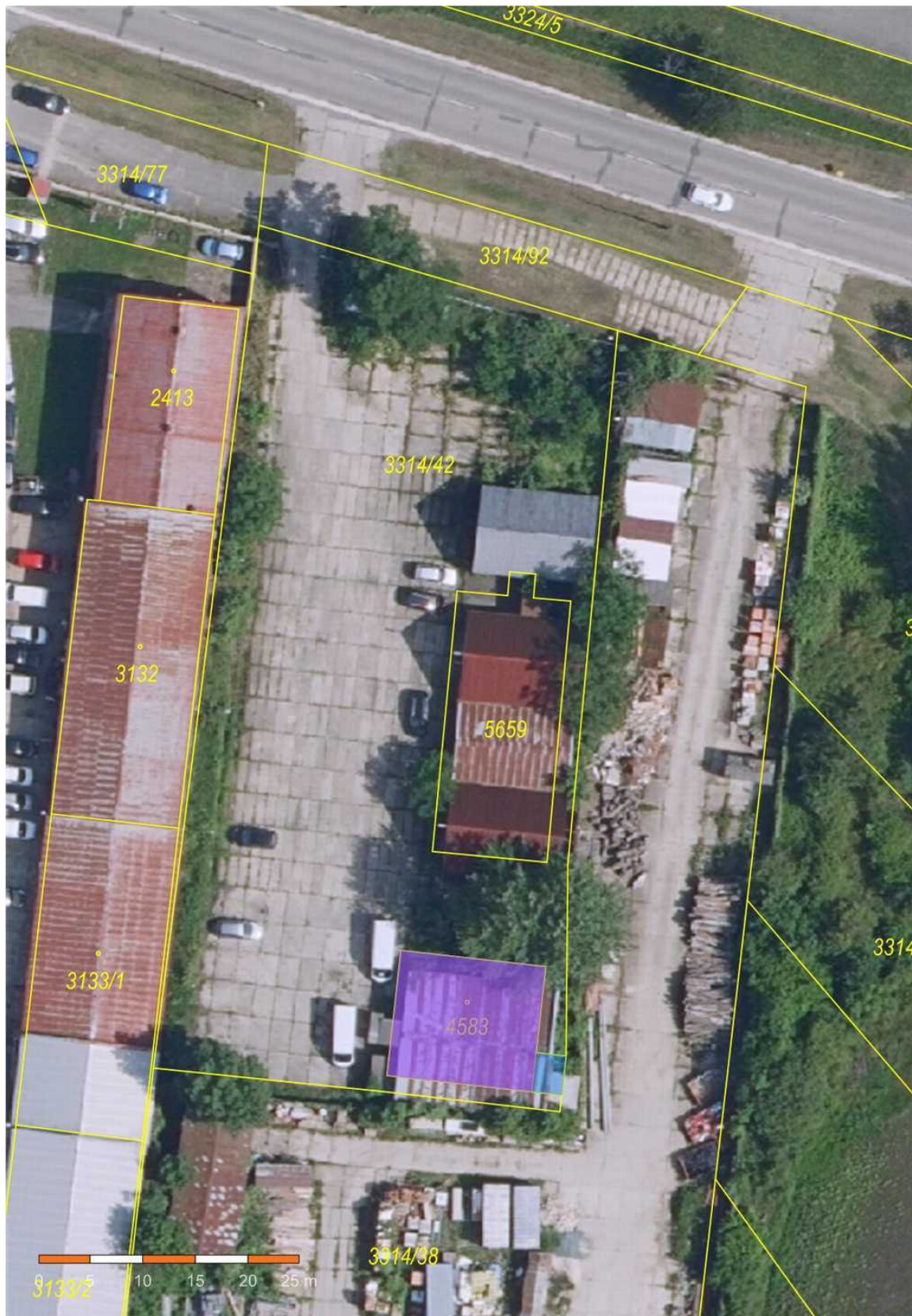
---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.  
strana 2



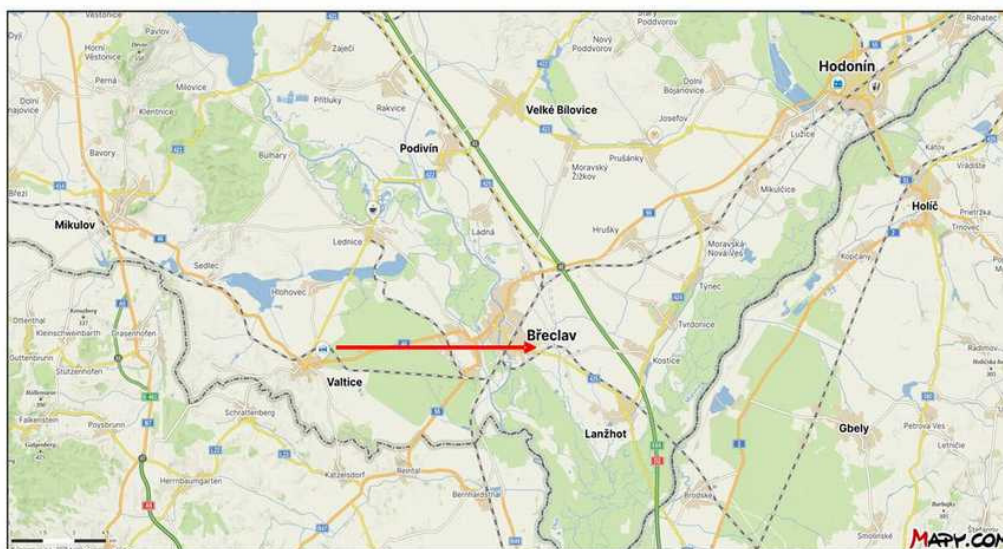


**KM + ortofoto**



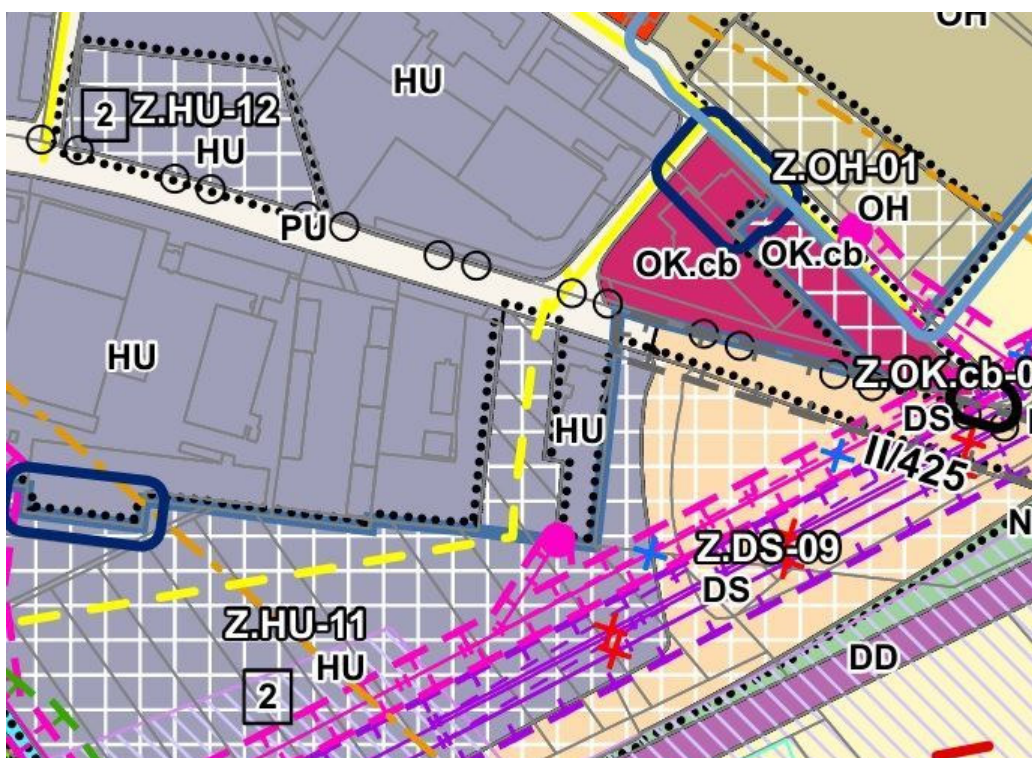
## Mapa širších vztahů

### Mapy širšího okolí









Plochy HU - smíšené výrobní všeobecné



## 1. Vzorek



Prodej komerčního pozemku 1896 m<sup>2</sup>  
Lednická, Břeclav - Charvátská Nová Ves  
**2 150 000 Kč (1 134 Kč/m<sup>2</sup>)**

Prodej atraktivního komerčního pozemku o rozloze 1896 m<sup>2</sup> na ulici Lednická za břeclovskou městskou částí Charvátská Nová Ves. V minulosti se zde nacházelo bývalé ZD. Jedná se o strategicky umístěný pozemek, který je ideální pro podnikatelské záměry a vhodnou investicí pro budoucí rozvoj této lokality. Budovy, nebo jejich části zasahující do pozemku nejsou předmětem prodeje. Areál je veden v územním plánu jako plochy smíšené obytné, vhodné například pro výstavbu dalších komerčních objektů. Jednotlivé parcely jsou vedeny jako zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy a orná půda. Hlavní výhody: Atraktivní lokalita, výborná poloha, možnost širokého komerčního využití, dobrá dopravní dostupnost, bezproblémové parkování. Využijte tuto jedinečnou příležitost investovat do podnikání v jedné z nejnavštěvovanějších oblastí jižní Moravy. Vzdálenost do centra Břeclavi je 5 km. Pro více informací a prohlídky kontaktujte makléře.

Celková cena: 2 150 000 Kč (1 134 Kč/m<sup>2</sup>)

Infrastruktura: 120V, Vlak, Silnice, Autobus

Plocha:  Plocha pozemku 1 896 m<sup>2</sup>


Lokalita: Okraj obce

### Prodejce



**Ševela František**

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

 [utm\\_source=sreality.cz&utm\\_medium=nic&utm\\_term=nic&utm\\_campaign=nic](http://www.mmreality.cz/?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=nic)


+420 296 399 006

+420 731 404 040


[info@mmreality.cz](mailto:info@mmreality.cz)



**M&M reality**

★★★★★ 3.5/5 (1247) 

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

 [utm\\_source=sreality.cz&utm\\_medium=nic&utm\\_term=nic&utm\\_campaign=nic](http://www.mmreality.cz/?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=nic)

Odkaz na inzerát:



## 2. Vzorek



Prodej stavebního pozemku 1065 m<sup>2</sup>  
Břeclav

**1 800 000 Kč (1 690 Kč/m<sup>2</sup>)**

Hledáte velký pozemek v Břeclavi za rozumnou cenu vhodný k výstavbě v dobré dostupnosti nejen dálnice D2?

Nabízím k prodeji pozemek v okrajové části města Břeclav, CP 1065m2 – parcela č.637/335 – územním plánem označená jako vhodná k výstavbě – MX.ri – Plochy smíšené nezastavěného území jiné – rekreace individuální rekreace.

Přístupová cesta bude zajištěna věcným břemenem jízdy, již probíhají nutné podpisy a zápis do KN bude proveden ještě před prodejem. Na jedné z fotografií již můžete vidět, že příjezdová brána a ploty všech pozemků byly tomuto přizpůsobeny

Jedná se o oplocený pozemek, v současné době je pozemek využíván jako zahrada s ovocnými stromy, s maringotkou, sklepem a altánem. Je zde studna a zavedena elektřina.

Vizualizace pro lepší představu.

A co říká ÚP?

MX.ri – Plochy smíšené nezastavěného území jiné – rekreace individuální

HL.ÚČEL VYUŽITÍ:

Plochy rekreace indiv. jsou vymezeny k zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí. Plochy rekreace individuální zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zajišťují podmínky pro

### Prodejce



**Soňa Kloser Mančíková**



**Výhradní zastoupení**



[www.sonamancikova.cz](http://www.sonamancikova.cz)

+420 724 591 943

[sonamancikova1@gmail.com](mailto:sonamancikova1@gmail.com)



**Soňa Kloser Mančíková reality  
s.r.o.**

★★★★★ 5/5 (47)



[www.sonamancikova.cz](http://www.sonamancikova.cz)

Odkaz na inzerát:



## 2. Vzorek

indiv. rekr. aktivity.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

Plochy rekreace indiv. zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití (např. stavby pro indiv. rekreaci, vybavenost pro každodenní rekreaci, kulturu, sport, cestovní ruch a veřejné stravování, ubytování, služby, maloobchod, apod.) a stavby nebo zařízení související a stavby nezbytné dop. a tech. infrastruktury.

### PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ:

Kromě objektů nezbytné dopravní nebo tech.

infrastruktury, lze v plochách pro rekreaci indiv.

umísťovat stav. objekty nebo zařízení pouze pokud:

- nesnižují pobyťovou a rekreační kvalitu prostředí, souvisejí s hlavním účelem využití a slouží zejména uživatelům dané plochy,
- mají max. jedno plné nadzemní podlaží s možností využití podkrovní jako dalšího podlaží a max. jedno podzemní podlaží v případě stavby hlavní,
- slouží pro indiv. rekreaci, zahrádkářskou činnost nebo chov drobného zvířectva (např. pergoly, objekty pro uskladnění zem. plodin nebo zahradního náčiní a mechanizace, skleníky, králíkárna, kurník, voliéra, apod.) a mají nejvýše jedno nadzemní podlaží, zastavěnou plochu do 16 m<sup>2</sup> a max. výšku 5 m od úrovně podlahy, v případě objektů doplňkových ke stavbě hlavní,
- součet zastavěné plochy všech nadzemních částí objektů na parcelách jednoho vlastníka, vyšších než 2 m od nejvyšší úrovně přilehlého terénu, nepřesáhne 80 m<sup>2</sup> a současně nebude překročena zastavitelnost 20 % z plochy parcel tvořících s touto zastavěnou plochou funkční jednotku,
- skleníky, sušárny nebo fóliovníky, které svojí zástavbou plochou překračují limit stanovený v předchozí podmínce, lze v plochách MX.ri mimo Krajinou pam. zónu LVA umístit pouze jako stavby dočasné, a to na dobu max. 3 let.
- mobilní domy tzv. mobilheimy (sloužící pro rekreační účely nikoli pro trvalé bydlení) lze umístit pouze v plochách MX.ri ležících mimo Krajinou pam. zónu LVA.

## 2. Vzorek

Celková cena:	1 800 000 Kč (1 690 Kč/m <sup>2</sup> )
Infrastruktura:	Studna, 230V
Plocha: 	Plocha pozemku 1 065 m <sup>2</sup>
Lokalita:	Okraj obce



### 3. Vzorek



Prodej komerčního pozemku 3300 m<sup>2</sup>  
třída 1. máje, Břeclav

#### Cena na vyžádání

Nabízíme k prodeji komerční pozemek o rozloze 3 300 m<sup>2</sup> v Břeclavi. Tato nemovitost je ideálně situována pro komerční využití, a to díky své strategické poloze v blízkosti hlavních dopravních tepen města. Denně projede okolo pozemku cca 22 000 automobilů. Pozemek je vhodný pro investory a podnikatele, kteří hledají příležitost k rozšíření svého podnikání nebo rozvoji nových projektů.

Díky svému rozsahu nabízí tento pozemek dostatek místa pro různé komerční aktivity, včetně výstavby výrobních prostor či skladových hal. Lokalita Břeclavi, známá svým rozvojem a blízkostí k Rakousku, přináší výhodu v dostupnosti pracovních sil a logistiky k evropským trhům.

Pozemek dle územního plánu: HLAVNÍ ÚČEL VYUŽITÍ:

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umísťování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše. Hlavním účelem ploch S je vytvořit předpoklady k tomu, aby při stavebním rozvoji území vznikala tradiční polyfunkční městská zástavba, která zahrnuje vyvážený podíl funkce obytné a funkce základní občanské vybavenosti, která obytnou funkci území doplňuje nikoliv omezuje.

#### Prodejce



**Adam Hicl**

 [www.realityhicl.cz](http://www.realityhicl.cz)


+420 776 006 257

+420 776 006 257

[info@realityhicl.cz](mailto:info@realityhicl.cz)



**Reality HICL**

 [www.realityhicl.cz](http://www.realityhicl.cz)

Odkaz na inzerát:



## 4. Vzorek



Prodej komerčního pozemku 1970 m<sup>2</sup>  
Lanžhoť

**1 970 000 Kč (1 000 Kč/m<sup>2</sup>)**

Nabízím prodej komerčního pozemku na perfektním místě pro podnikání - na okraji města Lanžhoť (směr Břeclav).

Celková výměra tohoto krásného, rovinatého pozemku je 1970 m<sup>2</sup> (10×200)

V ceně pozemku je k dispozici také starší projekt na výstavbu čerpací stanice pohonných hmot, která zde byla plánovaná.

Pozemek lze využít na jakoukoliv komerční výstavbu - např. sklady, zázemí firmy, garáže, odstavná plocha, aj.

IS jsou v blízkosti pozemku.

Výborná lokalita tohoto pozemku umožňuje dojezd do Břeclavi za 4 minuty,  
na D2 10 minut a na hraniční přechod SK 5 minut.

V případě zájmu kontaktujte prosím makléřku.  
Prohlídky možné kdykoliv.

Celková cena: 1 970 000 Kč (1 000 Kč/m<sup>2</sup>)

Infrastruktura: Vlák, Dálnice, MHD

Plocha:  Plocha pozemku 1 970 m<sup>2</sup>


Lokalita: Okraj obce

### Prodejce



**Marcela Petřlová**

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


 [utm\\_source=sreality.cz&utm\\_medium=nic&utm\\_term=nic&utm\\_campaign=](http://www.leoreal.cz?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=)

+420 775 511 771


[petrlova@leoreal.cz](mailto:petrlova@leoreal.cz)



**LeoReal**

★★★★★ 4/5 (16) 

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

 [utm\\_source=sreality.cz&utm\\_medium=nic&utm\\_term=nic&utm\\_campaign=](http://www.leoreal.cz?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=)

Odkaz na inzerát:



## Fotodoku\_1



Vjezd do areálu



Areál, zpevněná plocha



Kanalizační žumpa



Plynovodní skříň



Mobilní servisní stanice



Mobilní servisní stanice



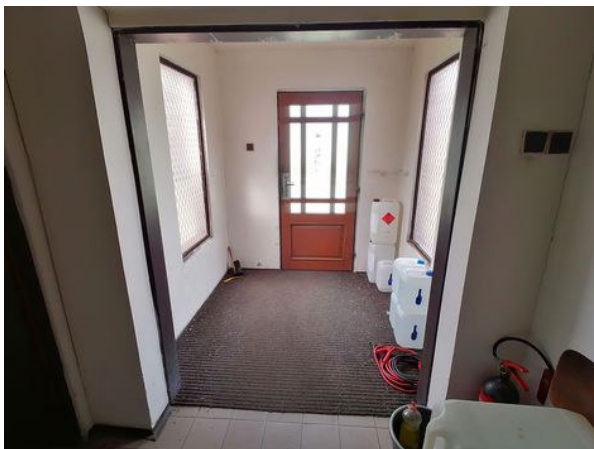
## Fotodoku\_2



Hlavní budova č.p. 3450



Hlavní budova č.p. 3450



Hlavní budova č.p. 3450



Hlavní budova č.p. 3450



Hlavní budova č.p. 3450



Hlavní budova č.p. 3450

### Fotodoku\_3



Hlavní budova č.p. 3450



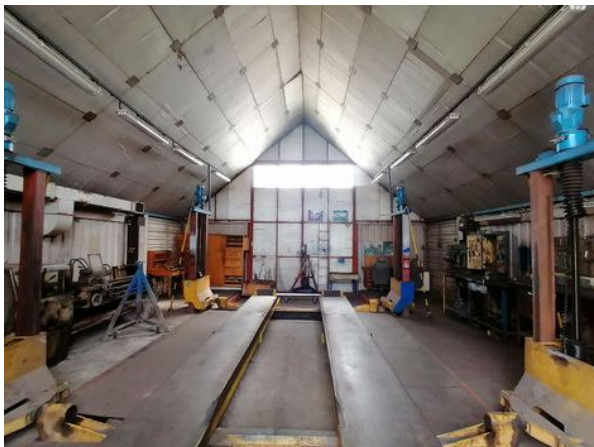
Hlavní budova č.p. 3450



Hlavní budova č.p. 3450



Hlavní budova č.p. 3450



Mobilní servisní stanice - stavba č.2



Mobilní servisní stanice - stavba č.2



#### Fotodoku\_4



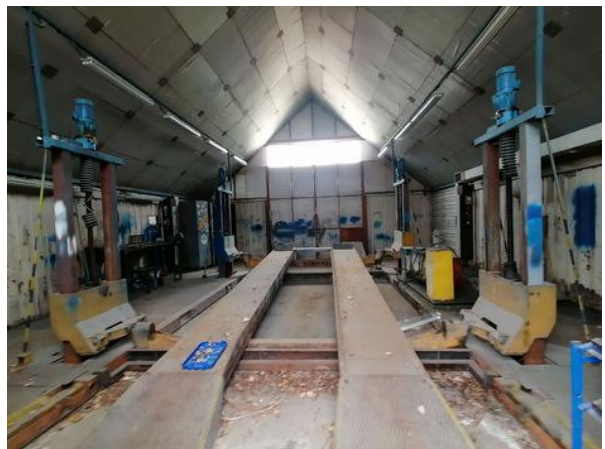
Mobilní servisní stanice - stavba č.2



Objekt oprav - ocelový sklad - stavba č. 3



Objekt oprav - ocelový sklad - stavba č. 3



Mobilní servisní stanice - stavba č.4



Rozvodna - bývalá vrátnice



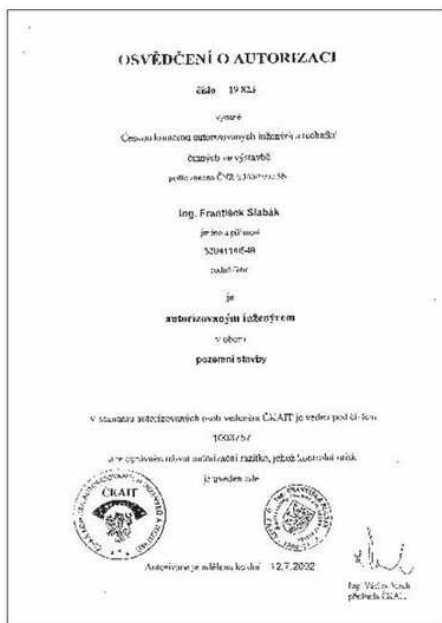
Rozvodna - bývalá vrátnice

## 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

