DODATEK č.1 ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 260/2022

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

Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

O ceně - stavby obč. vyb. č.p. 70 a č.p. 71 a pozemků p.č.st. 483 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 347 m^2, součástí je stavba obč. vyb. č.p. 70 a p.č.st. 484 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 939 m^2, součástí je stavba obč. vyb. č.p. 71, vše vedené na LV č. 3949 v k.ú. Domažlice.

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

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

Číslo jednací: není přideleno

VÝSLEDNÁ CENA	30 940 000 Kč

Počet stran: 54 a 24 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:1**

Podle stavu ke dni: 30.05.2022 **Vyhotoveno:** V Českém Krumlově 16.08.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovité věci - stavby obč. vyb. č.p. 70 a č.p. 71 a pozemků p.č.st. 483 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 347 m^2, součástí je stavba obč. vyb. č.p. 70 a p.č.st. 484 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 939 m^2, součástí je stavba obč. vyb. č.p. 71, vše vedené na LV č. 3949 v k.ú. Domažlice. Katastrální úřad Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice.

1.2. Účel dodatku znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.05.2022 za přítomnosti zpracovatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 3949 k.ú. Domažlice
Mapový portál, dostupný na https://mapy.cz/
Mapa technické infrastruktury, dostupná na https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/
Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR
Vyhláška č. 448/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
Povodňová mapa ČR, dostupná na https://geoportal.gepro.cz/
Územní plán obce
Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na https://www.sreality.cz/
Cenové údaje z Katastru nemovitostí
Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

Literatura:
Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a

doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007
Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013
Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002
Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011
Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007
Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006
Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012
Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná

částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:
Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Domažlice, k.ú. Domažlice
Adresa nemovité věci:	Msgre. B. Staška 70 a 71, 344 01 Domažlice

Vlastnické a evidenční údaje

Česká pošta s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, LV: 3949, podíl 1 / 1
hospodařit s majetkem státu Právo, , LV: 3949, podíl 1 / 1
Česká republika, , LV: 3949, podíl 1 / 1

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1

Dokumentace a skutečnost

V souladu.

Místopis

Domažlice jsou tradiční centrum regionu Chodsko. Jeho zástavba má protáhlý tvar, ve východo-západním směru měří 4 km, od severu k jihu potom jen asi 1,5 km. Je vzdáleno 53 km jihozápadně od Plzně a 14 km severovýchodně od hraničního přechodu Folmava/Furth im Wald.Vzhledem k tomu, že jsou Domažlice centrem rozsáhlého okresu, je pochopitelná vybavenost službami nejen pro obyvatele města, ale také pro obyvatele ostatních obcí okresu, a v neposlední řadě také pro nemalé množství turistů, které město koždoročně navštěvuje. Některé „státní" služby zřizuje přímo město. Konkrétně se jedná o městskou knihovnu, městské kulturní středisko, domov s pečovatelskou službou, základní uměleckou školu, 2 základní školy (Msgre. B. Staška a Komenského), mateřskou školu s mnoha pobočkami, dětské jesle, městské lesy a plavecký bazén. Dalšími významnými vzdělávacími ústavy jsou Gymnázium Jindřicha Šimona Baara, 2 střední odborná učiliště a vyšší odborná škola. V Kozinově ulici byla počátkem roku 2006 otevřena nová budova nemocnice. Nahradila starou, nevyhovující nemocnici v ulici U nemocnice, která teď už u nemocnice vlastně vůbec není. Ve městě sídlí také Okresní ředitelství Policie České republiky, Hasičský záchranný sbor Domažlice, okresní hygienická stanice a okresní soud. Ze sportovního vyžití město nabízí tenisové kurty, fotbalový stadion, sportovní halu, bazén a jiné.
Domažlice jsou silničním a železničním uzlem, ale také cílovou stanicí mnohých autobusových linek a MHD.

Situace

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

Přístup přes pozemky

4803/3 Město Domažlice, náměstí Míru 1, Město, 34401 Domažlice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o dvě propojené budovy historického charakteru z 19. století. Budovy byly kompletně zrekonstruovány v roce cca 2007 a slouží jako administrativní, provozní a bytové prostory, dále zde

jsou nepronajaté prostory dříve využívané Českou poštou a nebo komerčními subjekty, část prostor je stále pronajata na komerční bázi. Budovy jsou zděné, stropy klenbové a dřevěné s kazetovými podhledy, střechy sedlové a pultová s krytinou eternit, plech. Omítky vápenné a štukové, s bohatým štukovým zdoním nárožní a uliční fasády. okna dřevěná Euro, int. dveře dřevěné. Vytápění z centrální plynové kotelny z roku 2020. Budovy jsou částečně podsklepené se třemi NP. Objekty jsou připojeny na obecní el., vodovod, kanalizaci a plyn.

Celkový tech. stav budov je dobrý s pravidelnou údržbou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: ochr.pásmo nem.kult.pam. pam.zóny, rezervace nem.nár.kult.pam - tento statut nese svá omezení typu omezených možností zásahů do konstrukcí, výhodou je možné dotační zvýhodnění v případě realizace investičních záměru. Statut památkově chráněné budovy tedy není nijak zohledněn v obvyklé ceně

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Komentář: Výše nájmu části prostor využívaných VLTAVA LABE MEDIA a. s.činí dle aktuálního splátkového kalendáře 11.797 Kč/měs. Smlouva je ujzavřena dle posledního doloženého dodatku na dobu určitou.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p. 70 a 71
2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. **Věcná hodnota staveb**
   1.1. Budova č.p. 70 a 71
2. **Hodnota pozemků**
   2.1. Pozemky
3. **Výnosová hodnota**
   3.1. Budova č.p. 70 a 71
4. **Porovnávací hodnota**

4.1. Budova č.p. 70 a 71

4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Tímto dodatkem byla doplněna administrativní cena o výši venkovních úprav, které též zahrnují zpevněné plochy.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Budova Domažlice Msgre. B. Staška č.p. 70 a 71, ZP (OC)
Adresa předmětu ocenění:	Msgre. B. Staška 70 a 71 344 01 Domažlice
LV:	3949
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Domažlice
Obec:	Domažlice
Katastrální území:	Domažlice
Počet obyvatel:	11 056

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 735,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.,

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}271}$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci,	VI	0,00

dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,819}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,041}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,819}$

1. Budova č.p. 70 a 71

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova č.p. 70 a 71

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	810,00 m^2	3,00 m	2 430,00
1.NP	1 100,00 m^2	3,60 m	3 960,00
2.NP	1 100,00 m^2	3,40 m	3 740,00
3.NP	810,00 m^2	3,40 m	2 754,00
Součet	**3 820,00 m^2**		**12 884,00**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	12 884,00 / 3 820,00	= 3,37 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	3 820,00 / 4	= 955,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(810)*(3,00)	=	2 430,00 m^3
1.NP	(1100)*(3,60)	=	3 960,00 m^3
2.NP	(1100)*(3,40)	=	3 740,00 m^3

3.NP	(810)*(3,40)	=	2 754,00 m^3
Zastřešení	(810)*(5,70)/2	=	2 308,50 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 430,00 m^3
1.NP	NP	3 960,00 m^3
2.NP	NP	3 740,00 m^3
3.NP	NP	2 754,00 m^3
Zastřešení	Z	2 308,50 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		15 192,50 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	smíšené	S	100
2. Svislé konstrukce	smíšené a zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné, klenbové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	štuková omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, bet. mazanina	S	100
15. Vytápění	ústřední	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	kombinovaný s ÚT	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, pisoáry	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	odvětrání ventilátory	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30

4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	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	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9269
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9231
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):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 893,91**
Plná cena: 15 192,50 m^3 * 5 893,91 Kč/m^3	=	**89 543 227,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 122 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 150 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 272 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 122 / 272 = 44,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 44,9 % / 100)	*	0,551
Budova č.p. 70 a 71 - zjištěná cena	=	**49 338 318,45 Kč**

1.2. Venkovní úpravy

Jedná se o skupinu běžných venkovních úprav včetně zpevněných povrchů

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %
Stanovená cena staveb **27 570 602,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		27 570 602,00
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Venkovní úpravy - zjištěná cena	**=**	**964 971,07 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 70 a 71	=	49 338 318,45 Kč
Venkovní úpravy	=	964 971,07 Kč
Nákladové ceny - celkem	**=**	**50 303 289,52 Kč**

<u>Ocenění výnosovým způsobem</u>

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,60 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP č.p. 71 - pošta	500,94	1 440,-	60 112,80	721 353,60
2.NP č.p. 71 a 70 - kancelářské prostory	656,96	1 440,-	78 835,20	946 022,40
3.NP č.p. 71 a 70 - kancelářské prostory	500,54	1 440,-	60 064,80	720 777,60
1.NP č.p. 70 - kancelářské prostory	122,40	1 440,-	14 688,-	176 256,-
Výnosy celkem				2 564 409,60

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	2 564 409,60 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 827 367,42 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 286,00 m^2
- skutečně zastavěná plocha: 1 100,00 m^2
- cena skutečně zastavěné plochy: 1 563 067,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	78 153,35 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

2 564 409,60 * 40 %	-	1 025 763,84 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	1 460 492,41 Kč

Míra kapitalizace 6,60 %	/	6,60 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**22 128 672,90 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	50 303 289,52 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	22 128 672,90 Kč
Rozdíl	R	=	28 174 616,62 Kč

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

CV + 0.20 R	=	27 763 596,22 Kč
Budova č.p. 70 a 71 - zjištěná cena	**=**	**27 763 596,22 Kč**

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0{,}819}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 1{,}000 * 1{,}000 * 0{,}819 =$ **0,819**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 735,-	0,819		1 420,97

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena

		číslo	[m²]	[Kč/m²]	[Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 483	347	1 420,97	493 076,59
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 484	939	1 420,97	1 334 290,83
Stavební pozemky - celkem			1 286		**1 827 367,42**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **1 827 367,42 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 70 a 71

Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m³ obstavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2022. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případné provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklepy č.p. 70	58,29 m²	0,50	29,15 m²	
sklepy č.p. 71	261,74 m²	0,50	130,87 m²	
				160,02 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kanceláře č.p. 70	163,92 m²	1,00	163,92 m²	
pošta č.p. 71	709,79 m²	1,00	709,79 m²	
				873,71 m²
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kanceláře č.p. 70	170,42 m²	1,00	170,42 m²	
kanceláře č.p. 71	643,27 m²	1,00	643,27 m²	
				813,69 m²
3.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kanceláře č.p. 70	175,15 m²	1,00	175,15 m²	
kanceláře č.p. 71	466,13 m²	1,00	466,13 m²	
				641,28 m²
				2 488,70 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m²]	výška
1.PP	810,00	3,00 m

1.NP	1 100,00	3,60 m
2.NP	1 100,00	3,40 m
3.NP	810,00	3,40 m
	3 820,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(810)*(3,00) =	2 430,00
NP	1.NP	(1100)*(3,60) =	3 960,00
NP	2.NP	(1100)*(3,40) =	3 740,00
NP	3.NP	(810)*(3,40) =	2 754,00
Z	Zastřešení	(810)*(5,70)/2 =	2 308,50
Obestavěný prostor - celkem:			**15 192,50 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy vč. zemních prací	smíšené
2. Svislé konstrukce	smíšené a zděné
3. Stropy	dřevěné, klenbové
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	eternit
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	štuková omítka
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	dřevěná
13. Okna	eurookna
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, bet. mazanina
15. Vytápění	ústřední
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	kombinovaný s ÚT
22. Vybavení kuchyní	admin. kuchyňky
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, pisoáry
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	odvětrání ventilátory
26. Instalační pref. jádra	chybí

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	1 100
Užitná plocha (UP)	[m^2]	2 489
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	15 192,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	8 170
Rozestavěnost	%	100,00

Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	8 170
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	124 122 725
Stáří	roků	122
Další životnost	roků	150
Opotřebení	%	44,90
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**68 391 621**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se

oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

V historickém centru Domažlic neexistuje trh s volnými pozemky do porovnávací metody proto vstupují pozemky v dané či obdobné lokalitě a koeficientem polohy jsou upraveny tak, aby byla zohledněna skutečnost prestižnější lokality.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek Domažlice**
Lokalita: Domažlice - Bezděkovské Předměstí, okres Domažlice
Popis: Pozemek o celkové výměře 1.154 m2 k budoucí individuální výstavbě samostatného rodinného domu k trvalému bydlení v okrajové části města Domažlice, navazující na stávající rezidenční zástavbu novostaveb rodinných domů. Pozemek je součástí vymezeného území, určeného platným územním plánem města jako zastavitelná plocha pro individuální bydlení (BI) s možností realizace budoucí výstavby samostatných rodinných domů městského i venkovského charakteru. U budoucí přístupové a příjezdové části pozemku bude dle plánu do konce roku 2022 na hranici pozemku nově zbudována zpevněná komunikace s parkovacím stáním a chodníkem s finálním zpevněným povrchem, zbudována přípojná šachta s finálním napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod a cca do termínu 07/2023 zbudována vlastní elektro přípojka. Inženýrské sítě: do termínu 12/2022 naplánována dostupnost pozemku ze zpevněné komunikace s chodníkem a následným final. zpevněným povrchem, zbudování vlastní přípojné šachty na pozemku s napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod a cca do termínu 07/2023 napojení na rozvod el. sítě z pilíře na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Sreality	0,90
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - mimo historické centrum	1,60
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - bez možnosti obč. výst.	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 808 200	1 154	3 300,00	1,44	**4 752,00**

Název: **Pozemek Železná Ruda**
Lokalita: Železná Ruda, okres Klatovy
Popis: Pozemek o celkové výměře 297 m2, který se nachází dle územního plánování v zóně pro občanskou vybavenost. Pozemek je umístěn přímo v intravilánu obce Železná Ruda a lze na něm realizovat stavby pro občanské využití (obchod, komerční účel atd...). Ve stávajícím stavu je na pozemek přístup jen přes pozemky cizích vlastníků (není právně zajištěn).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Sreality	0,90

velikost pozemku - výrazně menší	0,80
poloha pozemku - horší	1,60
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez právního přístupu	2,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
594 000	297	2 000,00	2,30	**4 600,00**

Název: **Pozemek Domažlice**

Lokalita: Domažlice - Bezděkovské Předměstí, okres Domažlice

Popis: Samostatný pozemek o celkové výměře 1.154 m2 k budoucí individuální výstavbě samostatného rodinného domu k trvalému bydlení v okrajové části města Domažlice, navazující na stávající rezidenční zástavbu novostaveb rodinných domů. Pozemek je součástí vymezeného území, určeného platným územním plánem města jako zastavitelná plocha pro individuální bydlení (BI) s možností realizace budoucí výstavby samostatných rodinných domů městského i venkovského charakteru. Jedná se o jeden z dvou posledních volných pozemků z celkem devíti stavebních parcel v nově budované lokalitě rozšiřující stávající rezidenční zástavbu. U budoucí přístupové a příjezdové části pozemku bude dle plánu do konce roku 2022 na hranici pozemku nově zbudována zpevněná komunikace s parkovacím stáním a chodníkem s finálním zpevněným povrchem, zbudována přípojná šachta s finálním napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod a cca do termínu 07/2023 zbudována vlastní elektro přípojka.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - sreality	0,90
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - horší	1,60
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 808 200	1 154	3 300,00	1,44	**4 752,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	4 600 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 701 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	4 752 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Tržní hodnotu pozemků k.ú. Domažlice stanovuji na základě výsledků porovnávací metody (na základě porovnání s cenami srovnatelných pozemků v dané lokalitě a na základě porovnání inženýrských sítí, dostupnosti jednotek občanské vybavenosti, velikosti, dopravní obslužnosti a sklonnosti pozemků) na 4.300 Kč/m2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 483	347	4 300,00		1 492 100
zastavěná plocha a nádvoří	st 484	939	4 300,00		4 037 700
Celková výměra pozemků		**1 286**	**Hodnota pozemků celkem**		**5 529 800**

3. Výnosová hodnota

3.1. Budova č.p. 70 a 71

Prostory v 1. PP tvoří sklepy obtížně samostatně pronajmutelné, proto tyto prostory nevstupují do výnosového ocenění.
Nájemné za provozní prostory České pošty je pro potřeby výnosové metody simulované nájemné běžné v místě a čase za obdobné prostory stanovené na základě analýzy trhu ve výši **1440 Kč/m2/rok.** Nájemné provozních prostor vychází z analýzy trhu s přihlédnutím k lokalitě a standardu prostor. Nepronajaté prostory jsou charakteru kanceláří či obdobných provozních prostor, proto do výnosové metody takto simulovaně vstupují.

Provozní prostory České pošty jsou pro potřebu výnosové metody uvažovány jako administrativně/obchodní plochy.

Nepronajaté i pronajaté prostory kanceláří jsou vzhledem k svému technickému stavu pronajmutelné v místě např. jako administrativní prostory - viz. simulované nájemné stanovené na základě analýzy trhu, tedy **1440 Kč/m2/rok.**
Dodané výše nájemních smluv nejsou dle mého názoru na úrovni obvyklé výše nájemného vzhledem k dané lokalitě, velikosti a tech. stavu a proto tyto výše nájemného nahrazuje výše obvyklého nájemného dle provedené analýzy trhu.

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

Dalším cenotvorným faktorem je plocha ve vnitrobloku využitelná jako parkoviště pro 6 OA

Míra kapitalizace byla stanovena s ohledem na lokalitu v centru Domažlic

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m^2]	nájem [Kč/m^2/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	1.NP - pošta	501	1 440	60 113	721 354	6,00
2.	Kancelářské prostory	1.NP - kanceláře	122	1 440	14 688	176 256	6,00
3.	Kancelářské prostory	2.NP - kanceláře	657	1 440	78 835	946 022	6,00
4.	Kancelářské	3.NP -	501	1 440	60 065	720 778	6,00

prostory	kanceláře			
5.Ostatní prostory	6xparkování	6 000	72 000	10,00
Celkový výnos za rok:			**2 636 410**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	1 781
Reprodukční cena	RC	Kč	124 122 725
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^{2*}rok)	1 480
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 636 410
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 372 769
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	35 000
Pojištění	0,02 % * RC	Kč/rok	24 825
Opravy a údržba	0,30 % * RC	Kč/rok	372 368
Správa nemovitosti		Kč/rok	50 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	482 193
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 890 576
Míra kapitalizace		%	6,11
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**30 942 324**

4. Porovnávací hodnota

4.1. Budova č.p. 70 a 71

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	2 488,70 m^2
Obestavěný prostor:	15 192,50 m^3
Zastavěná plocha:	1 100,00 m^2
Plocha pozemku:	1 286,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednávat o ceně a případných slevách z ceny. V případě, že realizovaná cena na trhu proběhla ve vzdálenější minulosti, než je datum ocenění, je nutno ji narovnat na současnou cenovou hladinu, a to pomocí údajů získaných od Hypoteční banky. HB Index je konstruován na základě reálně dosažených obchodovaných cen nemovitostí.

Koeficient velikosti objektu - zohledňuje celkovou velikost srovnávací nemovité věci oproti oceňované nemovité věci. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

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

Koeficient provedení a vybavení – zohledňuje dispoziční řešení bytových a nebytových jednotek a objektů, možnost využití vzhledem k dispozici a vybavení, dále zohledňuje typ budovy a popř. typ zástavby a dále může zohledňovat nadstandardní vybavení oceňované nemovité věci (např. sauna, bazén, klimatizace atd..) ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient celkový stav - zohledňuje technický stav, provedené rekonstrukce oceňované nemovité věci, dále může zohledňovat morální opotřebení nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vliv pozemku - zohledňuje velikost a tvar pozemků, které tvoří funkční celek s oceňovanou nemovitou věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Budova Zdíkov**
Lokalita: Zdíkov, okres Prachatice
Popis: Hotel, který se nachází v šumavském Zdíkově. Kapacita hotelu s užitnou plochou 1600 m2 je 56 lůžek + přistýlky ve 28 pokojích (některé pokoje jsou rodinné), 85 míst v restauraci a 35 míst na zastřešené terase. Součástí objektu je též kromě jiného salónek (konferenční místnost) pro 40 osob a herna. Hotel, který prošel zásadní rekonstrukcí, disponuje nadstandardním zázemím, především co se týče kuchyně, která je zcela nová a jejíž vybavení je podle nejnovějších trendů. Hotel má též vlastní prádelnu. Objekt je z 1/3 podsklepený, kromě skladovacích prostor jsou v suterénu prázdné prostory vhodné k dalšímu využití. Nad restaurační částí se nachází prostorná půda. Pro majitele je k dispozici nově zrekonstruovaný byt 2+1 stranou hotelového provozu.
Užitná plocha: 1 600,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - seality	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,84
K3 Poloha - horší	1,20
K4 Provedení a vybavení - .	1,00

K5 Celkový stav - .	1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K6 Vliv pozemku - .	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší pronajímatelnost	1,20	

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - seality; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - horší pronajímatelnost;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
20 890 000	1 600,00	13 056	1,09	**14 231**

Název: **Objekt Litoměřice**

Lokalita: Mostecká, Litoměřice - Litoměřice-Město

Popis: Polyfunkční dům v ulici Mostecká, na okraji historického centra města Litoměřice. Dům je o třech NP, půdorysného tvaru U s obytným podkrovím z počátku 20. století. V letech 1995-1998 byla provedena celková rekonstrukce budovy a v roce 2018 byla provedena rekonstrukce 2.NP a podkroví včetně střechy s vestavbou 4 bytů v severním křídel budovy, přičemž dva podkrovní byty mají klimatizaci. Velikosti jednotlivých bytů jsou 50,55,77 a 86m2. V každém bytě je koupelna, wc a kuchyňská linka. Okna jsou nová, dřevěná s izolačním dvou sklem, v podkrovních bytech pak okna střešní. Každý byt má samostatné měření plynu, vody a elektřiny. Topení a ohřev vody zajištují samostatné plynové kotle. Patra jsou přístupná po uzavřeném schodišti. V přízemí je pak technická místnost a další prostory, které je možné využít. Ostatní dvě křídla jsou vzájemně propojena, přístup zajišťují dvě schodiště a výtah až do podkroví. Tato křídla jsou částečně podsklepena. V přízemí je v současné době v pronájmu obchodní prostor, v 1.NP je volný prostor – open space o velikosti cca 220m2 a druhý prostor o velikosti cca 135m2, který je v současné době pronajatý. 2 x toalety a kuchyňka jsou samozřejmostí. V 3.NP jsou prostory, kanceláře o 5-ti, 3 a 2 místnostech, dále opět společné wc a kuchyňka. V podkroví jsou dva byty a jeden apartmán (90, 60 a 40m2) a volné skladové prostory. Vytápění je opět řešeno plynovými kotli se samostatným měřením, včetně elektřiny a vody.

Užitná plocha: 2 864,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,08
K3 Poloha - obdobná	1,05
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - .	1,00
K6 Vliv pozemku - .	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

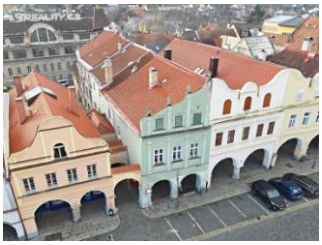
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
34 100 000	2 864,00	11 906	1,02	**12 144**

Název: **Budova Domažlice**
Lokalita: náměstí Míru, Domažlice - Město
Popis: Měšťanský dům stojící přímo na nám. Míru. Dům byl postaven v 16.století a v 1.polovině 19 století následovala klasicistní přestavba. Přední část domu má 2 nadzemní podlaží, kdy v přízemí je prodejna rychlého občerstvení a sociální zařízení. V patře přední části je bytová jednotka 2+1. Zadní část domu má 4 nadzemní podlaží kdy každé podlaží má otevřené dispozice pro budoucí záměry. V 1NP zde byla prodejna chovatelských potřeb, 2NP prodejna, 3NP kanceláře, 4NP je další byt. Objekt je vytápěn ústředním topením s centrálním plynovým kotlem. V roce 2008 byla vyměněna střešní krytina, v roce 2014 byla renovována prodejní výloha, okna do náměstí a okna ve 4NP. Dům má prostorné sklepní prostory, které jsou napojeny na historické podzemí města.
Užitná plocha: 500,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - .	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00


Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - sreality; Velikosti objektu - menší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
11 000 000	500,00	22 000	0,65	**14 300**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:
V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Porovnávací hodnotu nemovité věci - Msgre. B. Staška č.p. 70 a 71 součástí pozemku p.č. 483 a p.č.st. 484 zapsané na LV č. 3949, k.ú. Domažlice, odhaduji na základě výsledků porovnávací metody na 33.740 mil. Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	12 144 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 558 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	14 300 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**13 558 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 488,70 m^2

Výsledná porovnávací hodnota	**33 741 795 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p. 70 a 71	27 763 596,20 Kč
2. Pozemky	1 827 367,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 29 590 963,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 29 590 960,- Kč

slovy: Dvacetdevětmilionůpětsetdevadesáttisícdevětsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
29 590 960 Kč

slovy: Dvacetdevětmilionůpětsetdevadesáttisícdevětsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova č.p. 70 a 71	68 391 621,50 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	5 529 800,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. Budova č.p. 70 a 71	30 942 324,10 Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Budova č.p. 70 a 71	33 741 794,60 Kč

Porovnávací hodnota	33 741 795 Kč
Výnosová hodnota	30 942 324 Kč
Věcná hodnota	73 921 422 Kč
z toho hodnota pozemku	5 529 800 Kč

Silné stránky

Lokalita v centru Domažlic

Slabé stránky

Absence vlastních adekvátně velkých parkovacích prostor vzhledem ke kapacitě komerčních prostor v oceňované nemovitosti.

Výsledná cena
30 940 000 Kč

slovy: Třicetmilionůdevětsetčtyřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

*T*ržní hodnotu nemovité věci - budovy Msgre. B. Staška č.p. 70 a 71 součástí pozemku p.č. 483 a p.č.st. 484 zapsané na LV č. 3949, k.ú. Domažlice, odhaduji na základě výnosové metody na **30.940 mil. Kč.**

Porovnávací metoda je v tomto případě velmi nepřesnou metodou vzhledem k absenci obdobných nemovitostí v dané lokalitě pro určení obvyklé ceny / tržní hodnoty a proto k této metodě není přihlédnuto. Pro dokreslení situace je však i porovnávací metoda použita a je ve značné korelaci s hodnotou získanou výnosovou metodou.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní obliby.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění předmětu znaleckého posudku s ohledem na znalecký úkol se znalec ztotožňuje s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů a chápe tedy hodnotu předmětu znaleckého posudku jako odhadnutou částku, za kterou by mohl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.
Výsledná odhadnutá částka je tak nejpravděpodobněji dostupná cena na trhu. Odhadnutá částka tak není předem určenou nebo prodejní cenou.

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

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

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

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv. úřední (administrativní), a oceňování se řídí na základě postupů uvedených v této vyhlášce, bez možnosti zavádět objektivní relace z trhu. Tato zjištěná cena byla základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a sledovala primárně tento účel - po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se role této administrativní ceny dále marginalizovala. Metody, které oceňovací vyhláška uplatňuje, vychází zejména z nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zatříděných dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní unifikace (harmonizace). Jistou formu tržního principu pak oceňovací vyhláška pro tuto metodu

zavedla pomocí koeficientu prodejnosti Kp, dnes index pp, kterým upravuje (zvyšuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Dá se konstatovat, že určitá souvislost mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a nefunguje to ve všech případech. Odklon od reality, který je někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako zavádějícími a nesrovnatelnými prvky databáze. Oceňovací vyhláška má nadále snahu se svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním/obvyklým, a proto se s každou novelou data upřesňují podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických převodů) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních nemovitostí) uplatňuje tzv. srovnávací cena. Výstupy ceny zjištěné je tedy nutné brát s rezervou, protože často poskytují výrazně odlišné výsledky, než je realita, což je dané mnoha nedostatky (zatřídění do druhů nemovitostí a do lokalit, problematická databáze a správa dat o převodech, nepružný matematický postup apod.)

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

5.2. Kontrola postupu

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní obliby.

Postup ocenění byl zvolen v souladu s uznávanými mezinárodními standardy a v souladu u ustanovením zákona o oceňování majetku - byla použita porovnávací metoda a na základě jejích výsledků a určena tržní hodnota nemovité věci.

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zák.č.151/97 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv. úřední (administrativní), a oceňování se řídí čistě na základě postupů uvedených v této vyhlášce, bez možnosti zavádět objektivní relace z trhu. Tato zjištěná cena byla základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a sledovala primárně tento účel - po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se role této administrativní ceny dále zmarginalizovala. Metody, které oceňovací vyhláška uplatňuje, vychází zejména z nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zatříděných dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní unifikace (harmonizace). Jistou formu tržního principu pak oceňovací vyhláška pro tuto metodu zavedla pomocí koeficientu prodejnosti Kp, dnes index pp, kterým upravuje (zvyšuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Dá se konstatovat, že určitá souvislost mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a nefunguje to ve všech případech. Odklon od reality, který je někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako zavádějícími a nesrovnatelnými prvky databáze. Oceňovací vyhláška má nadále snahu se svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním/obvyklým, a proto se s každou novelou data upřesňují podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických převodů) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních

nemovitostí) uplatňuje tzv. srovnávací cena. Výstupy ceny zjištěné je tedy nutné brát s rezervou, protože často poskytují výrazně odlišné výsledky, než je realita, což je dané mnoha nedostatky (zatřídění do druhů nemovitostí a do lokalit, problematická databáze a správa dat o převodech, nepružný matematický postup apod.)

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

VÝSLEDNÁ CENA	**30 940 000 Kč**
slovy: Třicetmilionůdevětsetčtyřicettisíc Kč	

Určit obvyklou cenu nemovité věci - stavby obč. vyb. č.p. 70 a č.p. 71 a pozemků p.č.st. 483 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 347 m^2, součástí je stavba obč. vyb. č.p. 70 a p.č.st. 484 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 939 m^2, součástí je stavba obč. vyb. č.p. 71, vše vedené na LV č. 3949 v k.ú. Domažlice. Katastrální úřad Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní obliby.

Tržní hodnotu nemovité věci - budovy Msgre. B. Staška č.p. 70 a 71 součástí pozemku p.č. 483 a p.č.st. 484 zapsané na LV č. 3949, k.ú. Domažlice, odhaduji na základě výnosové metody na **30.940 mil. Kč.**

Porovnávací metoda je v tomto případě méně přesnou metodou vzhledem k absenci obdobných nemovitostí v dané lokalitě pro určení obvyklé ceny / tržní hodnoty a proto k této metodě není přihlédnuto jako k hlavní metodě pro ocenění uvedených nemovitých věcí.. Pro dokreslení komplexní situace je však i porovnávací metoda použita a je ve značné korelaci s hodnotou získanou výnosovou metodou.

Nájemné za provozní prostory České pošty je pro potřeby výnosové metody simulované nájemné běžné v místě a čase za obdobné prostory stanovené na základě analýzy trhu ve výši **1440 Kč/m2/rok.** Nájemné provozních prostor vychází z analýzy trhu s přihlédnutím k lokalitě a standardu prostor. Nepronajaté prostory jsou charakteru kanceláří či obdobných provozních prostor, proto do výnosové metody takto simulovaně vstupují.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly stanoveny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3949	3
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	17
Informace o povodních	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. f.č. 20222061.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j. MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 260/2022 evidence posudků.

V Českém Krumlově 16.08.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY DODATKU ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 260/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3949	3
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	17
Informace o povodních	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3949

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.01.2022 14:55:02*

Okres: **CZ0321 Domažlice** Obec: **553425 Domažlice**

Kat.území: **630853 Domažlice** List vlastnictví: **3949**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 483	**347**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
Součástí je stavba: **Hořejší Předměstí, č.p. 70, obč.vyb.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 483**				
St. 484	**939**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
Součástí je stavba: **Hořejší Předměstí, č.p. 71, obč.vyb.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 484**				
St. 2801	**1244**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Bezděkovské Předměstí, č.p. 620, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 2801**				
3779/2	**2471**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno cesty**

  Oprávnění pro
  Parcela: 3779/2

  Povinnost k
  Parcela: 3800/129

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 13:28:26. Zápis proveden dne 02.04.2014.**
  V-934/2014-401

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno vedení**
  vodovodní přípojky, vstupu a vjezdu za účelem udržování, provozování a provádění oprav

  Oprávnění pro
  Parcela: 3779/2

  Povinnost k
  Parcela: 3800/129

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 13:28:26. Zápis proveden dne 02.04.2014.**
  V-934/2014-401

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3949

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.01.2022 14:55:02*

Okres: **CZ0321 Domažlice** Obec: **553425 Domažlice**

Kat.území: **630853 Domažlice** List vlastnictví: **3949**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- **Věcné břemeno vedení**
  elektrické přípojky, vstupu a vjezdu za účelem udržování, provozování a provádění oprav
  Oprávnění pro
  Parcela: 3779/2
  Povinnost k
  Parcela: 3779/3, Parcela: 3779/4, Parcela: 3779/7
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 13:28:26. Zápis proveden dne 02.04.2014.**
  V-934/2014-401
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno vedení**
  přípojky zemního plynu, vstupu a vjezdu za účelem udržování, provozování a provádění oprav
  Oprávnění pro
  Parcela: 3779/2
  Povinnost k
  Parcela: 3779/3, Parcela: 3779/4
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 13:28:26. Zápis proveden dne 02.04.2014.**
  V-934/2014-401
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
  rozvaděče MIS 1
  Oprávnění pro
  CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063
  Povinnost k
  Parcela: St. 2801
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.12.2013.**
  V-4133/2013-401
  Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 13:05:26. Zápis proveden dne 27.08.2015.**
  V-3397/2015-401
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
  podzemního komunikačního vedení, právo vstupu a vjezdu
  Oprávnění pro
  CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063
  Povinnost k
  Parcela: 3779/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3949

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *24.01.2022 14:55:02*

Okres: **CZ0321 Domažlice** Obec: **553425 Domažlice**
Kat.území: **630853 Domažlice** List vlastnictví: **3949**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.12.2013.**
V-4133/2013-401

Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 13:05:26. Zápis proveden dne 27.08.2015.**
V-3397/2015-401

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Jiná listina ze dne delimitační protokol ze dne 30.09.1991.**
  POLVZ:413/1994 Z-2900413/1994-401
  Pro: **Česká republika,** *RČ/IČO:* **00000001-001**
  Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 **47114983**
- **Kolaudační rozhodnutí Městský úřad v Domažlicích č.j.OVÚP-25113/2003 /Sz..**
  Z-2066/2004-401
  Pro: **Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **47114983**
  Česká republika, **00000001-001**
- **Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2013.**
  V-1166/2013-401
  Pro: **Česká republika,** *RČ/IČO:* **00000001-001**
  Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 **47114983**

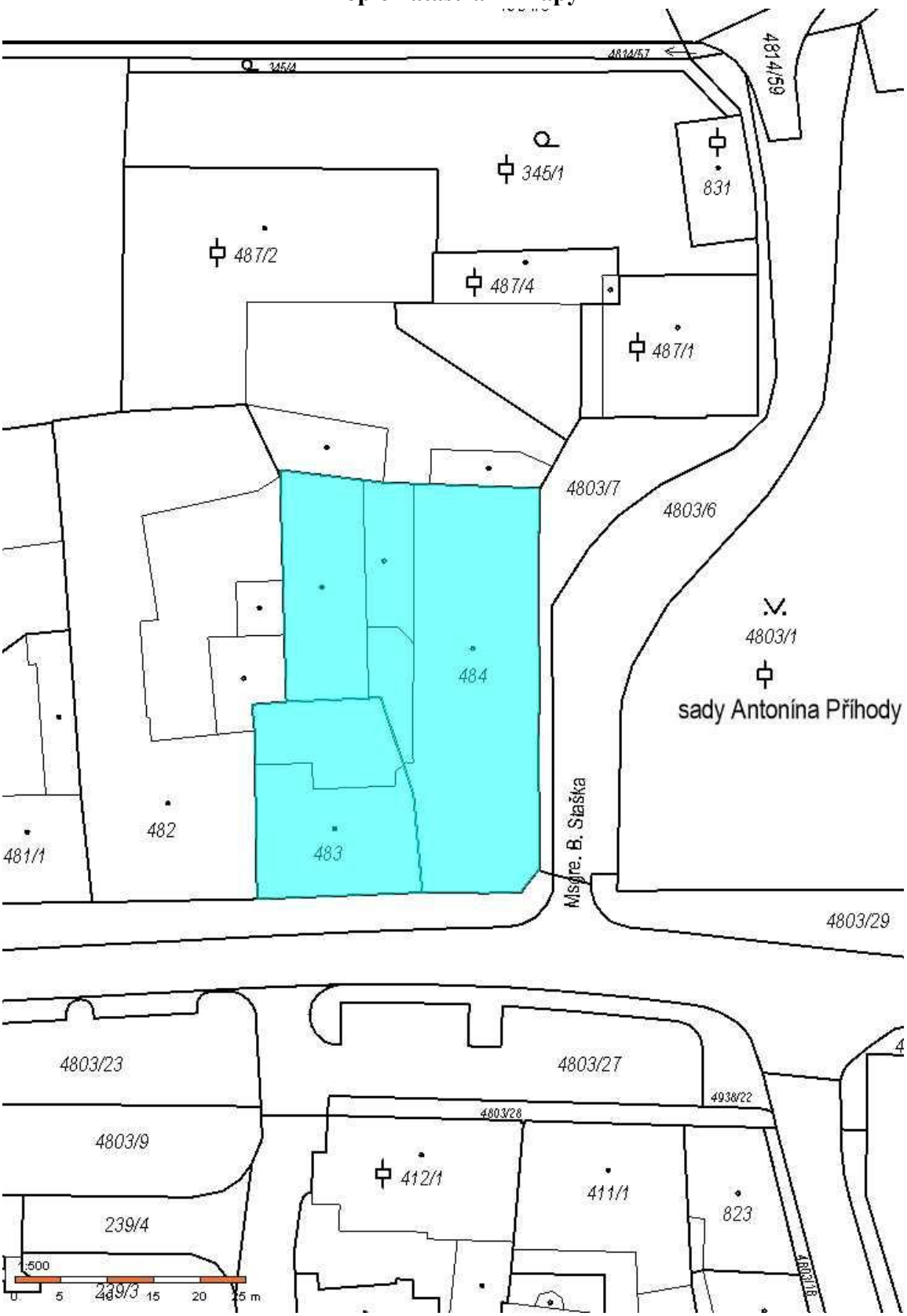
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Vyhotoveno: 24.01.2022 15:05:33

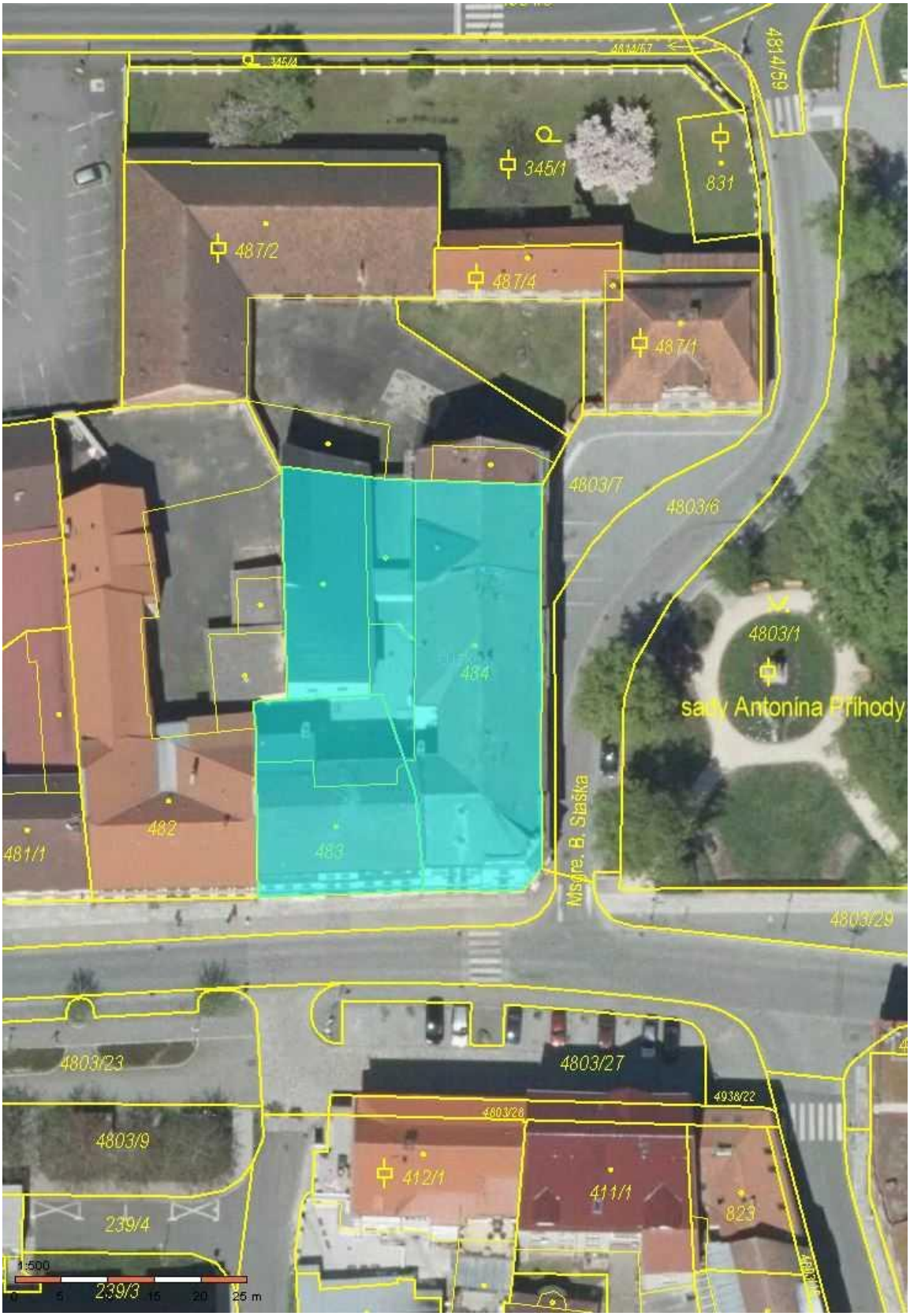
Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

Kopie katastrální mapy



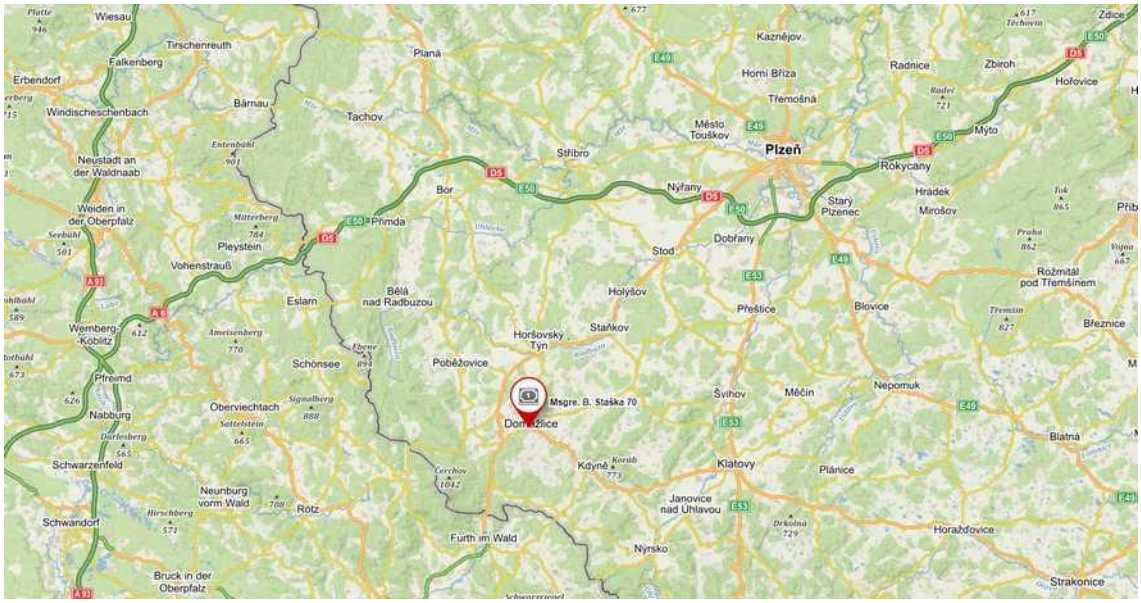
k.ú. Domažlice

Kopie katastrální mapy



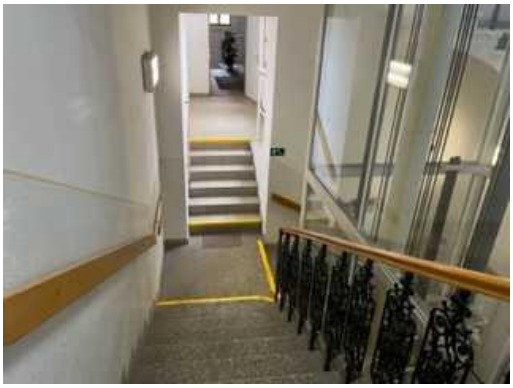
ortofoto

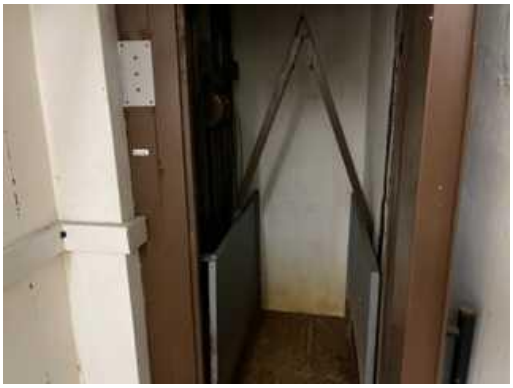
Mapa oblasti

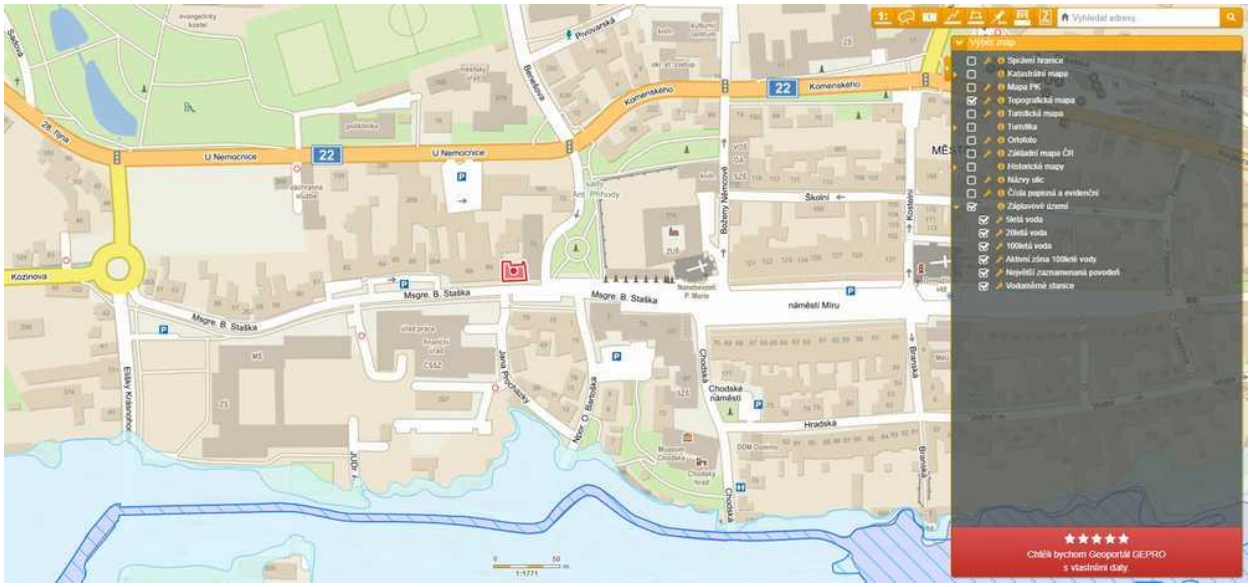


Obec Domažlice

Msgre. B. Staška 70 a 71 - umístění nemovité věci v obci





POŠTOVNÍ
PŘIHRÁDKY

Informace o povodních