ZNALECKÝ POSUDEK

č. 840-80/2022

Ocenění dle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny areálu České pošty, zahrnující pozemek parc.č. st. 65, včetně budovy občanské vybavenosti čp. 63, garáže a příslušenství, včetně stanovení obvyklého nájemného pro provozní plochy pošty a venkovní volné plochy, vše v k.ú. Kamýk u Velkých Přílep, obec Velké Přílepy, okres Praha - západ, ke dni 12.5.2022.

Objednatel posudku: Česká pošta, s.p.
Politických vězňů 909/04
110 00 Praha 1

Účel posudku: podklad pro prodej

Zpracovatel posudku: Miloš Votoček
Brandlova 1560, 149 00 Praha 11
Tel.: 603 466 811, E-mail: m.votoček@volny.cz

ve spolupráci se společností:

KOPPREA Consulting, s.r.o.
U Svobodárny 1110/12, 190 00 Praha 9
Tel. 284 819 667, E-mail: kopprea@kopprea.cz

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Počet stran: 51, včetně 32 stran příloh. Objednavateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Praze 27. května 2022

Obsah

A. Nález 3
1. Základní údaje 3
2. Místní prohlídka 3
3. Podklady 3
4. Definice pojmů 4
5. Analýza ocenění 6
6. Identifikace nemovitosti 7
7. Vlastnické a evidenční údaje 7
8. Analýza polohy a využití 7
9. Omezení, vady a mimořádná rizika 8
10. Popis staveb a pozemku 8
10.1 Provozní budova České pošty čp. 63 8
10.2 Garáž 10
10.3 Inženýrské stavby a venkovní úpravy 10
10.4 Pozemky 10
B. Posudek 11
1. Ocenění dle cenového předpisu 11
2. Odhad obvyklé ceny 11
2.1 Nákladový způsob ocenění 11
2.2 Výnosový způsob ocenění 12
2.3 Porovnávací způsob ocenění 14
2.4 Odhad obvyklé ceny 16
C. Závěr 17
D. Znalecká doložka 18
E. Přílohy 19

A. Nález

1. Základní údaje

Objednatel :

Česká pošta, s.p.
Politických vězňů 909/04
11000 Praha 1

IČO: 47114983, DIČ: CZ 47114983

Na základě písemné objednávky č. 4710098401 ze dne 9.5.2022 bylo formulováno následující zadání tohoto posudku:

Vypracovat znalecký posudek, jehož obsahem bude zjištěná cena dle cenového předpisu a obvyklá cena v místě a čase nemovitostí **- pozemku parc.č. st. 65, včetně budovy občanské vybavenosti čp. 63, která je její součástí, garáže a příslušenství, včetně stanovení obvyklého nájemného pro provozní plochy pošty a venkovní volné plochy, vše v k.ú. Kamýk u Velkých Přílep, obec Velké Přílepy, okres Praha – západ,** ke dni místního šetření. Posudek bude sloužit jako podklad pro prodej**.**

2. Místní prohlídka

Prohlídku nemovitostí, vč. fotodokumentace jejího současného stavu, za přítomnosti zástupce objednatele paní Zdeňky Belajové, paní Andrei Dubské, paní Jany Černé, pana Jaroslava Nedvěda a pana Jaroslava Poláka, provedl pověřený pracovník zpracovatele posudku, Ing. Vladimír Bajer, **dne 12.5.2022** a výsledky místního šetření jsou součástí tohoto posudku.

Datum místní prohlídky je zároveň rozhodným datem, ke kterému je tento posudek zpracován.

3. Podklady

- Objednávka České pošty, s.p.. č. 4710098401 ze dne 9.5.2022.
- Výpis z katastru nemovitostí (dále KN) pro list vlastnictví (dále LV) č. 878 v k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, obec Velké Přílepy, okres Praha - západ, ze dne 6.8.2021, vyhotovený dálkovým přístupem.
- Snímek z katastrální mapy v měřítku 1:1000, získaný prostřednictvím nahlížení do Katastru nemovitostí na Internetu dne 18.5.2022.
- Údaje poskytnuté objednatelem v následující struktuře:
  - Půdorysy jednotlivých podlaží provozní budovy čp. 63 a garáže v digitální podobě.
  - Tabulka v digitální podobě, jejíž obsahem je zaměření objektů a místností.
  - Smlouva o zřízení věcného břemene č. IE-12-6002611/VB/008, Velké Přílepy, ul. Svrkyňská, U Pošty, Spojovací, Oblouková, posílení kNN č. 9941021882-0008/2013/ČP, se společností ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 10.4.2013
  - Údaje o zaplacené dani z nemovitých věcí.
  - Interní popis České pošty posuzovaných nemovitostí.
  - Vyjádření stavebního úřadu Velké Přílepy k existenci stavby garáže na pozemku parc.č. st.65 ze dne 15.2.2021.
  - Situační plánky vedení jednotlivých druhů inženýrských sítí.
- Územní plán obce Velké Přílepy.
- Informace z internetu, realitních serverů a okolních obcí, včetně informací od realitních

kanceláří, o nabídkových cenách a případných pronájmech srovnatelných nemovitostí.
- Informace z archivu společnosti Kopprea Consulting s.r.o. o prodeji a případných pronájmech srovnatelných nemovitostí.
- Informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

4. Definice pojmů

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze na jedné straně koupit kupujícími a na druhé straně prodat prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena zjištěná podle cenového předpisu (administrativní)- v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a podle aktuálně platné vyhlášky Ministerstva financí, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Cena pořizovací (též „cena historická") je **c**ena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena") je **c**ena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit (zhotovit) v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb bud' pracně nákladovou kalkulací nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji však se stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU), tj. jednotkových cen za 1 m^3 obestavěného prostoru, 1 m^2 zastavěné plochy ap. V současné době se také s výhodou používá ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu, s vyloučením vlivu trhu a bez odpočtu opotřebení.

Věcná (nákladová) hodnota (též „substanční hodnota", podle právního názvosloví též „časová cena" věci). Je to reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota (též „kapitalizovaná míra zisku", „kapitalizovaný zisk"). Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti). Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap., nikoliv však náklady na služby. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte jako čistý zisk dělený úrokovou mírou.

Porovnávací cena. V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejů (sjednaných cen) takových věcí, které jsou porovnatelné svým charakterem, fyzikálními veličinami (jako je například velikost), umístěním, účelem využití apod. Porovnání se provádí na základě průzkumu trhu. U nemovitostí se to děje zpravidla vyhodnocením údajů z

denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí a v posledních letech především průzkumem inzerce na realitních serverech dostupných na Internetu. Pokud je to možné, vychází se především ze sjednaných cen (obsažených v kupních smlouvách), je ale nutné vyloučit při tom všechny neobvyklé vlivy a vztahy, které obchodní transakci, resp. cenu, jako její výsledek, mohli ovlivnit. To bývá někdy obtížnější (ne-li nemožné), nežli se orientovat na „nabídkové“ ceny, které jsou publikované a přístupné ve veřejných (snáze kontrolovatelných) informačních zdrojích a které jsou určené obecnějšímu okruhu zájemců o prodávanou věc, takže lze předpokládat, že nejsou zatíženy žádnými neobvyklými (individuálními) vlivy a vztahy.

Obvyklá cena (někdy též „tržní hodnota“, „cena obecná“, „obchodovatelná cena“) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět prodeje a koupě, v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto:

„Obvyklou cenou 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 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 věci a určí se porovnáním.

Alternativními způsoby ocenění majetku, připouštěnými tímto zákonem jsou

- nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování podle kursové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Pro ocenění nemovitostí bývá nejčastěji využito porovnávacího, nákladového, případně výnosového způsobu ocenění.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVS (analogicky i u evropských EVS) je základem ocenění či oceňování na základě tržní hodnoty. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována tržní hodnota následovně:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém

marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

5. Analýza ocenění

Ocenění dle cenového předpisu (ceny zjištěná, administrativní ocenění) je zpracováno v intencích platné prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR k **zákonu 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.

Odhad obvyklé ceny (resp. tržní hodnoty) nemovitého majetku (pozemků a staveb) zpravidla vychází z výsledků ocenění realizovaného alternativními metodami, neboť přímé vyčíslení není prakticky možné.

Náhradním způsobem ocenění nemovitých věcí je obvykle **nákladový způsob ocenění**, který je vhodný především k vyjádření investiční náročnosti posuzovaných staveb. Nákladová hodnota neboli věcná hodnota v tomto posudku byla zjištěna postupy podle oceňovací vyhlášky, kterou byla v době zpracování posudku a k datu ocenění vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. v znění pozdějších předpisů, která je prováděcí vyhláškou k zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění.

Dalším z alternativních způsobů ocenění bývá **ocenění výnosové**, které zpravidla vyjadřuje výnosový potenciál posuzovaných nemovitostí a které se opírá obvykle o dosahované výnosy z pronájmu posuzovaných nemovitostí očištěné o náklady spojené s nájemným. Takto zjištěné čisté výnosy jsou kapitalizovány nejčastěji s využitím prosté kapitalizace a tímto postupem bývá zjišťována výnosová hodnota posuzované nemovitosti jako celku, tzn. komplexu staveb a souvisejících pozemků.

Třetím oceňovacím způsobem a z hlediska hledání tržních vztahů na současném trhu s nemovitostmi nejpřesnějším a obvykle nejlépe odpovídajícím potřebám tržního ocenění, je **porovnávací způsob ocenění**, který rovněž hodnotí nemovitost jako celistvý komplex stavby a pozemku a který bere v potaz ceny realizované nebo nabízené na současném trhu s podobnými nemovitosti, jejichž individuální rozdíly oproti nemovitostem posuzovaným se dají relevantně vyjádřit a kvantifikovat. Vzhledem k tomu, že v daném čase byly na realitním trhu nalezeny prodejní, resp. nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, byl tento postup v posudku použit.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů, resp. nabídek, nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a umístěním a rovněž účelem využití.

Porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro porovnatelné nemovitosti.

Pro porovnání nabídkových a sjednaných cen porovnatelných nemovitostí s oceňovanou nemovitostí bylo použito jako kvantifikačního kritéria užitné plochy, resp. ceny nemovitosti vztažené k 1 m^2 užitné plochy posuzované stavby.

Na základě výsledků použitých pomocných oceňovacích metod je pak odhadnuta obvyklá cena, resp. tržní hodnota posuzovaného nemovitého majetku.

Legenda interpretující význam jednotlivých použitých indexů a koeficientů při výpočtu porovnávacího způsobu ocenění je přiložena v dokladové části tohoto posudku.

6. Identifikace nemovitosti

Předmětem ocenění je pozemek o celkové výměře 612 m^2 zahrnující budovu čp. 63 a budovu bez čp., vše v katastrálním území Kamýk u Velkých Přílep, obec Velké Přílepy, okres Praha - západ.

Podrobné umístění pozemku je patrné z doloženého snímku z katastrálních map.

Souhrnné parametry posuzovaného pozemku jsou uvedeny v následující tabulce:

Pozemek parc.č.	Výměra v m^2	Druh pozemku	Využití
St. 65	612	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba občanské vybavenosti čp. 63 a na pozemku rovněž je postavena stavba garáže bez čp.
Celkem	**612**		

7. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z Katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 878, pro k.ú. Kamýk u Velkých Přílep, obec Velké Přílepy, okres Praha - západ je vlastníkem evidovaného pozemku tj. pozemku parc.č. st. 65, včetně stavby občanské vybavenosti čp. 63, která je jeho součástí a neevidované stavby garáže:

1. Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu bylo svěřeno:

1. Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Kamýk u Velkých Přílep, 11000 Praha 1

8. Analýza polohy a využití

Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Kamýk u Velkých Přílep, které spadá do správního území obce Velké Přílepy.

Obec tvoří katastrální území Kamýk u Velkých Přílep a Velké Přílepy.

Obec má v současnosti 3556 trvalých obyvatel a její katastrální území navazují na sousední území obce Statenice, které spolu s obcí Horoměřice je vklíněno ze severozápadu do správního území Hlavního města Prahy. Vzdálenost Velkých Přílep od centra Prahy, ležícího jihovýchodním směrem, je cca 11 km.

Jedná se o někdejší zemědělskou obec, která se postupem času a vývojem sídelní struktury v blízkém okolí hlavního města stala především rezidenčním satelitem, který je nyní funkčně již prakticky součástí širší pražské aglomerace.

Obec je vybavena základní vesnickou infrastrukturou, zahrnující základní a mateřskou školu, poštu, několik obchodů, restaurací a hostinců a řadu menších provozoven.

Kompletní městská infrastruktura je situována v nedaleké Praze, jejíž okraj se nalézá ve vzdálenosti cca 4 km od obce.

Obec je obsloužena 4 linkami autobusů pražské integrované dopravy a je vybavena všemi základními inženýrskými sítěmi.

Posuzovaný pozemek parc.č. st. 65 se nachází severně od křižovatky Pražské a Svrkyňské ulice, ze které je přímo přístupný. Pozemek leží v lokalitě, která těsně přiléhá k centrální zóně obce. Na východní straně k pozemku přiléhá obecní pozemek technického dvora, který je přístupný přes posuzovaný pozemek. Tento přístup není legislativně řešen (např. věcným břemenem), nicméně uvedený obecní pozemek lze rovněž zpřístupnit přímo, jak z Pražské ulice, tak samostatně i z Svrkyňské ulice. Celá lokalita leží dle územního plánu obce, v území s označením OV ve významu plochy občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura.

Pozemek je rovinný, nepravidelného tvaru. Na pozemku, kromě zmíněných staveb (stavba obč. vybavenosti čp. 63 a stavba garáže) je pouze kopaná studna a zpevněné plochy. Trvalé dřeviny na pozemku nejsou.

Na pozemek jsou zavedeny všechny základní inženýrské sítě, tj. přípojka veřejného vodovodu a kanalizace, přípojka elektrické energie, plynovodu a telefonu.

Další stavební rozvoj na posuzovaných pozemcích je velmi omezený z důvodu jejich maximální zastavěnosti.

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v souladu s územním plánem, jsou vybaveny všemi potřebnými inženýrskými sítěmi, jsou velmi dobře dopravně dostupné.

9. Omezení, vady a mimořádná rizika

V evidenci katastrálního úřadu jsou uvedena pouze omezení, týkající vedení inženýrských sítí, resp. věcná břemena, které se vztahují k posuzovanému pozemku.

Podrobný seznam evidovaných věcných břemen je uveden v následující tabulce:

Katastrální území	Povinnost pro pozemek parc.č.	Evidovaná věcná břemena
Kamýk u Velkých Přílep	St. 65	1. zřízení a provozování zařízení distribuční elektrizační soustavy, včetně práva přetínat pozemky vodiči a umisťovat v něm vedení, v rozsahu dle GP 621-175/2011 ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s 2. zřízení, provozování, údržby a oprav přípojkové skříně ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s.

Všechna evidovaná věcná břemena byla zohledněna v odhadu obvyklé ceny. Věcná břemena, která se týkají inženýrských sítí (vedení, provoz a opravy) mají obecně, velmi omezený vliv na cenu obvyklou.

10. Popis staveb a pozemku

10.1 Provozní budova České pošty čp. 63

Provozní budova se nalézá při jihovýchodní hranici pozemku parc.č. st. 65. Přízemní budova je částečně podsklepená s nevyužívaným půdním prostorem. Tvar budovy je zalomený obdélník, přičemž severní část je podsklepená a přízemí je využívané k bytovým účelům (v poslední době prázdné). Jižní část je nepodsklepená a je využívaná jako poštovní pobočka. Střecha je sedlová, polovalbová, svislé zdivo cihelné.

Kolaudační rozhodnutí ani jiné doklady prokazující stáří objektu nebyly předloženy. Objekt pochází dle sdělení objednatele cca z roku 1910, s tím, že rekonstrukce byla realizována v části, kde se nachází pošta. V roce 2014 byla provedena rekonstrukce střechy, kdy byla pořízena celá nová, včetně střešní krytiny, klempířských konstrukcí a bleskosvodu. V roce 2018 byla v celém objektu pořízena nová plastová okna.
Stav objektu odpovídá jeho stáří. V celém objektu se projevuje vzlínající vlhkost opadáváním omítky a tvořením tzv. výkvětů. Byt je v současnosti neobývaný, je nutná rekonstrukce především podlah a rozvodů vody (dle sdělení slabý tlak). Ústřední topení je funkční v celé budově se starším (cca 30 let) plynovým kotlem umístěným v nevyužívaném suterénu. Pravidelná údržba se provádí pouze v části pošta.

Stavebně technický popis je uveden v přiloženém administrativním ocenění (zjištěná cena).
Rozsah užitných ploch a vnitřní dispozice je uveden v následující tabulce:

Podlaží	Číslo	Druh plochy	UP v m2
1.PP	001	Schodiště	3,59
	002	Chodba	8,68
	003	Sklep	17,67
	004	Kotelna	11,14
	005	Sklep	7,89
	006	Sklep	19,78
		Celkem	**68,75**
1.NP	101	Chodba	8,81
(část Pošta)	102	Chodba	5,57
	103	Hala pro veřejnost	7,97
	104	Prostor přepážek	20,04
	105	Sklad balíků	17,94
	106	Sál doručovatelů	18,30
	107	WC, umývárna	10,71
	108	WC, umývárna	1,63
		Celkem	**90,97**
1.NP	109	Byt	5,20
(část Byt)	110	Byt	9,79
	111	WC, umývárna	1,69
	112	WC, umývárna	9,43
	113	Byt	9,95
	114	Byt	18,56
	115	Byt	13,55
	116	Byt	7,22
	117	Schodiště	2,53
		Celkem	**77,92**
2.NP	201	Schodiště	2,43
	202	*Půda (nezapočítává se do celk. ÚP)*	*183,72*
		Celkem	**2,43**
Celková užitná plocha			**240,07**

Celková užitná plocha budovy činí 240 m^2. Pronajímatelná plocha, kde jsou suterénní prostory redukovány obvyklým koeficientem ve výši 50%, je ponížena o výměru schodišť a činí 201 m^2,

z nichž provozní plochy pošty jsou uvažované ve výši 91 m^2, bytové plochy jsou uvažované ve výši 75 m^2 a redukované sklepní prostory zabírají 34 m^2.

10.2 Garáž

Budova garáže se nalézá při severní hranici pozemku parc.č. st. 65. Nepodsklepená přízemní budova s nepřístupným a nevyužívaným půdním prostorem. Tvar budovy je obdélníkový. Střecha je sedlová, zdi jsou cihelné. Budova slouží ke garážování a skladování.
Kolaudační rozhodnutí ani jiné doklady prokazující stáří objektu nebyly předloženy. Objekt pochází dle sdělení objednatele cca z roku 1925. Objekt neprošel celkovou rekonstrukcí.
Stav objektu odpovídá jeho stáří a nepravidelné údržbě. V objektu se projevuje vzlínající vlhkost opadáváním spodních částí omítky.

Stavebně technický popis je uveden v přiloženém administrativním ocenění (zjištěná cena).
Rozsah užitných ploch a vnitřní dispozice je uveden v následující tabulce:

Podlaží	Číslo	Druh plochy	UP v m2
1.NP	118	Garáž	77,70
	119	Sklad	11,66
	120	Sklad	14,32
		Celkem	**103,68**
Celková užitná plocha			**103,68**

Celková užitná i pronajímatelná plocha (skladová) budovy činí 104 m^2.

10.3 Inženýrské stavby a venkovní úpravy

Inženýrské stavby, resp. venkovní úpravy reprezentují následující stavby:

- zpevněné plochy (betonová dlaždice, asfaltové),
- studna (kopaná, hloubka 12 m, ruční čerpadlo, el.čerpadlo v 1.PP provozní budovy),
- přípojka vodovodu,
- přípojky kanalizace, včetně šachty,
- plynovodní přípojka.

10.4 Pozemky

Jedná o rovinný pozemek, nepravidelného tvaru, na kterém jsou postaveny posuzované budovy.

Skutečné využití posuzovaných pozemků je přehledně uvedeno v následující tabulce:

Pozemek parc.č.	Výměra v m^2	Druh pozemku	Skutečné využití
St. 65	612	zastavěná plocha a nádvoří	Provozní objekt České Pošty, garáž, zpevněný dvůr.
Celkem	**612**		

B. Posudek

1. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výsledky ocenění podle cenového předpisu (výpočet zjištěné ceny) obsahuje následující tabulka. Vlastní detailní výpočet je uveden v samostatné příloze tohoto posudku.

Rekapitulace výsledných cen

1. Objekt občanské vybavenosti čp. 63	2 350 905,- Kč
2. Objekt garáže a skladů	630 948,- Kč
3. Zpevněné plochy - betonová dlažba	921,- Kč
4. Zpevněné plochy - asfalt	60 564,- Kč
5. Studna	45 791,- Kč
6. Přípojka vodovodu	6 208,- Kč
7. Přípojka kanalizace	27 197,- Kč
8. Kanalizační šachta	11 654,- Kč
9. Plynovodní přípojka	3 864,- Kč
10. Pozemek parc.č. st. 65	757 466,- Kč
Ocenění - celkem:	**3 895 518,- Kč**
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno-pojistková skříň na budově čp.63 a budově garáže	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	**-10 000,- Kč**
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	**3 885 518,- Kč**
Výsledná cena - celkem:	**3 885 518,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**3 885 520,- Kč**

2. Odhad obvyklé ceny

Obvyklá cena posuzovaného areálu České pošty v Svrkyňské ulici, zahrnující pozemek parc.č. st.65, včetně budovy občanské vybavenosti čp. 63, garáže a příslušenství**,** vše v k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, obec Velké Přílepy byla odvozena z výsledku **porovnávacího způsobu ocenění**, s přihlédnutí k výsledkům pomocných způsobů ocenění a to nákladovému a výnosovému.

2.1 Nákladový způsob ocenění

K výpočtu nákladového způsobu ocenění byl využit postup zakotvený v aktuálně platném znění oceňovací vyhlášky ke dni ocenění, s tím, že ve výpočtu věcné hodnoty nebyl uplatněn koeficient pp (koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu).

Podrobný výpočet je uveden v přílohové části posudku (v rámci výpočtu zjištěné ceny), zde je uvedena pouze souhrnná rekapitulace:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Objekt občanské vybavenosti čp. 63	9 551 812,49 Kč	3 995 378,71 Kč
2. Garáž	2 322 999,64 Kč	789 819,88 Kč
3. Zpevněné plochy - betonová dlažba	3 068,69 Kč	920,61 Kč
4. Zpevněné plochy - asfalt	201 880,48 Kč	60 564,14 Kč
5. Studna	134 284,44 Kč	45 791 Kč
6. Přípojka vodovodu	11 287,84 Kč	6 208,31 Kč
7. Přípojka kanalizace	45 329,08 Kč	27 197,45 Kč
8. Kanalizační šachta	24 534 Kč	11 653,65 Kč
9. Plynovodní přípojka	8 399,86 Kč	3 863,94 Kč
10. Pozemky		757 466,00 Kč
Výsledná věcná hodnota - celkem:		**5 698 863,69 Kč**

Výsledná hodnota posuzovaného areálu České pošty, spočtená na základě nákladového ocenění, činí k datu ocenění po zaokrouhlení 5 699 000 Kč.

2.2 Výnosový způsob ocenění

Pro výpočet výnosové hodnoty bylo využito obvyklého nájemného odhadnutého pro všechny druhy užitných ploch, které se v posuzovaném areálu vyskytují, tj. pro provozní plochy, bytové plochy, skladovací plochy a volné venkovní plochy. Za účelem jejich zjištění zpracovatelé posudku provedli průzkum trhu v daném místě a čase.

Obvyklé nájemné pro provozní plochy bylo vyhodnoceno na základě 8 obchodních případů, které reprezentovaly 5 cen z uzavřených smluv a 3 ceny byly převzaty z nabídkových cen.

Obvyklé nájemné pro bytové plochy bylo vyhodnoceno na základě 5 obchodních případů, které byly převzaty z nabídkových cen.

Obvyklé nájemné pro skladovací plochy bylo vyhodnoceno na základě 5 obchodních případů, které byly převzaty z nabídkových cen.

Obvyklé nájemné pro volné zpevněné plochy bylo vyhodnoceno na základě 4 obchodních případů, z nichž 2 ceny byly převzaty ze smluv a 2 ceny byly převzaty z nabídek.

Vyhodnocení obvyklého nájemného pro jednotlivé druhy užitných ploch bylo provedeno porovnávacím způsobem a jejich výpočet je uveden v přílohové části tohoto posudku.

Následující tabulka rekapituluje příjmy z nájemného potenciálně realizovatelného v areálu.

Pronajímatelná plocha	Provozní plochy	Bytové plochy	Skladové plochy	Venkovní plochy
Výměra v m2	91	110	104	65
Nájemné z 1m2/měs	92 Kč	108 Kč	85 Kč	13 Kč
Nájemné z 1m2/rok	1 104 Kč	1 296 Kč	1 020 Kč	156 Kč
Nájemné za rok celkem	**100 431 Kč**	**142 255 Kč**	**105 754 Kč**	**10 140 Kč**

Poznámka: Do bytových ploch byla zahrnuta i redukovaná výměra suterénních ploch.

Pro vyjádření výpadku příjmů z nájemného vlivem neschopnosti pronajmout všechny pronajímatelné prostory v posuzovaných budovách po celý rok (tzv. riziko pronájmu, neboli

vacancy) použijeme ve výpočtu obvyklou hodnotu pro dané nemovitosti ve výši 5% pronajímatelných ploch.

Údaje o nákladech spojených s nájemným byly voleny na základě zkušenosti, obvyklými procentickými sazbami vztaženými k reprodukční ceně posuzovaných staveb (dále RPC), vypočtených v rámci nákladového ocenění nebo byly stanoveny na základě údajů převzatých z účetních podkladů.

Daň z nemovitosti byla převzata z podkladů poskytnutých objednatelem. Odpisy byly orientačně spočteny jako 1,0% z RPC staveb na úrovni 100 leté životnosti staveb. Částka na živelné pojištění byla odhadnuta jako 0,06% z RPC, náklady na opravy a údržbu byly s ohledem na technický stav budov odhadnuty ve výši 0,5% z RPC a náklady na správu nemovitosti byly odhadnuty měsíční částkou 500 Kč.

Kapitalizační úroková míra byla kalkulována následujícím způsobem:

Bezriziková úroková míra (výnos dluhopisů 10R)	r1	4,01%
Inflační míra	r2	2,00%
Riziková přirážka oboru	r3	2,50%
Ekonomická životnost stavby	r4	1,00%
Diskontní úroková míra	**r1+r2+r3+r4**	**9,51%**

Bezriziková úroková míra byla uvažována na úrovni výnosu desetiletých státních dluhopisů k datu ocenění a byla převzata z ČNB. Inflační míra k datu ocenění byla uvažovaná jako míra průměrné očekávané inflace v horizontu 15 let, což je dlouhodobý cíl ČNB. Riziková přirážka odvětví v daném segmentu (pronájem nemovitosti pro provozní, bytové a skladovací účely) je uvažována, vzhledem k poloze a stavu budov hodnotou 2,5%.

Výpočet výnosové hodnoty.

Reprodukční cena staveb (RPC)	**11 874 812 Kč**

Příjmy	
Roční nájemné celkem	358 580 Kč
Riziko pronájmu	5,0%
Příjmy ročně celkem	**340 651 Kč**

Výdaje	
Daň z nemovitosti	4 774 Kč
Pojištění	7 125 Kč
Údržba a opravy	59 374 Kč
Odpisy	118 748 Kč
Správa nemovitosti	6 000 Kč
Výdaje ročně celkem	**196 021 Kč**

Výpočet ročního příjmu	
Příjmy ročně celkem	340 651 Kč
Výdaje ročně celkem	196 021 Kč
Čistý roční příjem	**144 630 Kč**

Výpočet výnosové hodnoty

Čistý roční příjem (Z)	144 630 Kč
Míra kapitalizace (U)	9,51%
Výnosová hodnota (= Z/U x 100)	**1 520 819 Kč**

Výnosová hodnota po zaokrouhlení	**1 521 000 Kč**

Výsledná výnosová hodnota posuzovaného areálu České pošty v Svrkyňské ulici čp. 63 činí k datu ocenění po zaokrouhlení 1 521 000 Kč.

2.3 Porovnávací způsob ocenění

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí porovnatelných svým charakterem, velikostí a umístěním a rovněž účelem využití. V případě tržní hodnoty lze porovnání provést i na základě nabídkových cen.

Porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

S ohledem na charakter posuzovaného areálu a omezenost současné nabídky ve zkoumané lokalitě, bylo nutno vzít v potaz ceny z území zahrnující okolí obce do vzdálenosti 10 km, splňující hledané charakteristiky. Individuální odlišnosti posuzovaných a porovnávaných nemovitostí pak byly vyjádřeny a vyčísleny pomocí použitých indexů (koeficientů).

Legenda interpretující význam jednotlivých použitých indexů a koeficientů při výpočtu porovnávacího způsobu ocenění je přiložena v dokladové části tohoto posudku.

Pro vlastní porovnání bylo vyhledáno a použito 6 reprezentantů v daném místě a čase srovnatelných s posuzovanou nemovitostí, z toho všechny případy byly realizované prodeje.

Pro porovnávání nemovitostí s oceňovanými bylo použito jako kvantifikačního kritéria užitné plochy, resp. ceny nemovitosti vztažené k 1 m^2 užitné plochy.

V následujících tabulkách je uveden vlastní výpočet porovnávací metody, realizovaný pomocí tabulkového procesoru.

	Nemovitost		*1*	*2*	*3*
	Zdroj informace		Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Číslo nabídky		V-13340/2020	V-14623/2020	V-917/2020
	Datum informace		XI.20	XII.20	I.20
	Region umístění	Kraj	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)
	Obec (adresa)		**Únětice - Tiché údolí**	**Tuchoměřice - K Poště**	**Tuchoměřice - Školní**
	Popis		Uskutečněný prodej objektu ubytovacího zařízení s pozemky.	Uskutečněný prodej nebytového objektu s pozemkem.	Uskutečněný prodej nebytového objektu s pozemkem.
	Velikost pozemku	m2	705	305	195
Up	**Užitná plocha**	m2	557	244	210
C	**Požadovaná cena**	Kč	9 900 000,00	3 406 440,00	2 200 000,00
C/Up	**Požad.cena v**	Kč/m2	**17 764,22**	**13 960,82**	**10 476,19**
i1	**index rozdílné polohy**		1,150	1,000	1,000
i2	**index času informace**		1,107	1,107	1,150
i3	**index důvěry informace**		1,000	1,000	1,000
i4	**index stavu a vybavení**		0,950	1,100	1,000
ip	**index velikosti**		1,050	1,000	1,000
CU	**Cena upravená**	Kč/m2	**22 559,88**	**17 001,35**	**12 046,87**
			info o ceně	info o ceně	info o ceně
	Váha 1 - 3b (5b)		3	3	2

	Nemovitost		*4*	*5*	*6*
	Zdroj informace		Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Číslo nabídky		V-95939/2021	V-5434/2020	V-15675/2021
	Datum informace		XII.21	V.20	XI.21
	Region umístění	Kraj	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)
	Obec (adresa)	město	**Roztoky - Čakov**	**Středokluky - Lidická**	**Libčice nad Vlt. - Lesní**
	Popis		Uskutečněný prodej multifunkčního objektu (nebyt+byty) s pozemky.	Uskutečněný prodej objektu víceúčelové stavby (byt, nebyt, garáž) s pozemkem.	Uskutečněný prodej víceúčelového objektu (byt,nebyt, garáž) s pozemky.
	Velikost pozemku	m2	980	796	4 340
Up	**Užitná plocha**	m2	329	214	974
C	**Požadovaná cena**	Kč	12 500 000,00	1 370 000,00	25 000 000,00
C/Up	**Požad.cena v**	Kč/m2	**37 993,92**	**6 407,86**	**25 656,81**
i1	**index rozdílné polohy**		0,750	1,050	1,150
i2	**index času informace**		1,015	1,138	1,015
i3	**index důvěry informace**		1,000	1,000	1,000
i4	**index stavu a vybavení**		0,850	1,000	1,000
ip	**index velikosti**		1,000	1,000	0,800
CU	**Cena upravená**	Kč/m2	**24 584,44**	**7 655,47**	**23 958,33**
			info o ceně	info o ceně	info o ceně
	Váha 1 - 3b (5b)		3	2	3

V	**Vážený průměr hodnoty 1 m2**		18 980,00	Kč/m2
I	**Index obchodovatelnosti**		1,00	
Cs	**Cena srovnatelná**		**18 980,00**	**Kč/m2**

Posuzovaný objekt	**Už. pl.**		**Srovnatelná cena**	
Pošta Velké Přílepy čp. 63	344		6 524 375	Kč
Porovnatelná cena			**6 524 000**	**Kč**

Výsledná porovnávací cena posuzovaného areálu České pošty v Svrkyňské ulici čp. 63, činí k datu ocenění po zaokrouhlení 6 524 000 Kč.

2.4 Odhad obvyklé ceny

V následující tabulce jsou uvedeny výsledky ocenění posuzované části, k datu ocenění, získané pomocí jednotlivých oceňovacích postupů:

Metoda	Cena
Nákladový způsob ocenění	**5 699 000 Kč**
Výnosový způsob ocenění	**1 521 000 Kč**
Porovnávací způsob ocenění	**6 524 000 Kč**

Na základě výše provedených analýz a výpočtů a s přihlédnutím, ke všem okolnostem vážícím se k předmětu ocenění, tak jak byly popsány v předchozích textech, odhadujeme obvyklou cenu posuzovaného areálu České pošty v Svrkyňské ulici, zahrnující pozemek parc.č. st.65, včetně budovy občanské vybavenosti čp. 63, garáže a příslušenství, vše v k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, obec Velké Přílepy, k datu ocenění celkovou částkou

6 500 000 Kč.

Tato cena se opírá především o výsledky porovnávacích způsobů ocenění, které nejlépe odpovídají cenám a úrovni nabídky a poptávky na současném realitním trhu a které zároveň nejlépe zohledňují stav posuzovaných nemovitostí v současných ekonomických podmínkách.

Při odhadu obvyklé ceny byly zohledněny především následující vlastnosti posuzovaného areálu:

Silné stránky:

- Atraktivní poloha - 11 km od centra Prahy, v centrální části obce, u hlavní komunikace,
- dobrá dopravní dostupnost,
- přízemní objekt s novou střechou a rekonstruovanou částí domu, využívanou pro poštovní pobočku,
- garáž s velkou užitnou plochou,
- napojení pozemku na všechny inženýrské sítě.

Slabé stránky:

- špatný technický stav suterénních prostor a nerekonstruované bytové části domu,
- budova garáže s nepřístupným půdním prostorem, bez pravidelné údržby.

C. Závěr

Úkolem tohoto posudku bylo na základě písemné objednávky č. 4710098401 ze dne 9.5.2022 vypracovat znalecký posudek, jehož obsahem bude zjištěná cena dle cenového předpisu a obvyklá cena v místě a čase nemovitostí - pozemku parc.č. st. 65, včetně budovy občanské vybavenosti čp. 63, která je její součástí, garáže a příslušenství, včetně stanovení obvyklého nájemného pro provozní plochy pošty a venkovní volné plochy, vše v k.ú. Kamýk u Velkých Přílep, obec Velké Přílepy, okres Praha – západ, ke dni místního šetření.

Posudek byl vypracován jako podklad pro prodej a podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. k datu 12.5.2022.

Zjištěná cena posuzovaného majetku vypočtená jako cena **dle cenového předpisu** činí podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. ke dni 12.5.2022:

3 885 520 Kč,

slovy : třimilionyosmsetosmdesátpěttisícpětsetdvacet korun českých.

Dle analýz a výpočtů v posudku realizovaných, činí **obvyklá cena** pozemku parc.č. st.65, včetně budovy občanské vybavenosti čp. 63, garáže a příslušenství, evidovaných na listu vlastnictví č. 878 v k.ú. Kamýk u Velkých Přílep, obec Velké Přílepy, okres Praha - západ, podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. ke dni 12.5.2022 činí:

6 500 000 Kč,

slovy : šestmilionůpětsettisíc korun českých.

Dle analýz a výpočtů v posudku realizovaných, činí **obvyklé nájemné provozních ploch** v budově občanské vybavenosti čp. 63, užívané pro potřeby poštovní pobočky, o výměře 91 m^2, podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. ke dni 12.5.2022 činí:

100 431 Kč/rok, tj. 1 104 Kč/m^2/rok,

slovy : stotisícčtyřistatřicetjedna koruna česká.

Dle analýz a výpočtů v posudku realizovaných, činí **obvyklé nájemné venkovních volných ploch** na pozemku parc.č. st. 65, o uvažované výměře 65 m^2, podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. ke dni 12.5.2022 činí:

10 140 Kč/rok, tj. 156 Kč/m^2/rok,

slovy : desettisícstočtyřicet korun českých.

Zpracovatel posudku prohlašuje, že posudek zpracoval v souladu s platnými právními normami, základními metodami obecně publikovanými a dle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

V Praze dne 27. května 2022

Miloš Votoček
Brandlova 1560
149 00 Praha 11

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2.9.1997 pod č.j. 1879/96 pro obor:
Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 840-80/2022 znaleckého deníku.

Za společnost:

KOPPREA Consulting, s.r.o. spolupracoval: Ing. Vladimír Bajer (tel. 603 871 488)
U svobodárny 1110/12, 190 00 Praha 9
IČ: 092 831 29

E. Přílohy

Přílohy	Počet stran
1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 878	2
2. Snímek katastrální mapy	1
3. Výpočet zjištěné ceny dle cenového předpisu	17
4. Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného-provozní plochy	2
5. Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného-bytové plochy	1
6. Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného-skladové plochy	1
7. Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného- venkovní volné plochy	1
8. Situace širších vztahů	1
9. Výřez z územního plánu Prahy a letecký snímek	1
10. Fotodokumentace nemovitosti	4
11. Legenda k porovnávacím metodám	1
Celkem stran příloh	**32**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.08.2021 09:55:02*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539813 Velké Přílepy**

Kat.území: **779351 Kamýk u Velkých Přílep** List vlastnictví: **878**

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. 65	**612**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Velké Přílepy, č.p. 63, obč.vyb.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 65**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  zřízení a provozování zařízení distribuční elektrizační soustavy, včetně práva přetínat pozemky vodiči a umisťovat v něm vedení, v rozsahu dle GP 621-175/2011

  Oprávnění pro

  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

  Povinnost k

  Parcela: St. 65

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2013.**

  V-2974/2013-210

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

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  zřízení, provozování, údržby a oprav přípojkové skříně

  Oprávnění pro

  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

  Povinnost k

  Parcela: St. 65

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2013.**

  V-2974/2013-210

  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

o Ohlášení o přísluš.hospodařit s majet.státu (§ 10 zák.č.219/2000 Sb.) ze dne 23.02.2007.
Z-11611/2007-210

Pro: **Česká republika** *RČ/IČO:* **00000001-001**

o Smlouva o změně příslušnosti hospodařit a práva hospodařit ze dne 14.02.2008.
Z-8736/2008-210

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 06.08.2021 10:03:59*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

Příloha – výpočet zjištěné ceny dle cenového předpisu

1. ZADÁNÍ

2. VÝČET PODKLADŮ

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Objekt občanské vybavenosti
Adresa předmětu ocenění:	Svrkyňská 63 252 64 Velké Přílepy
LV:	878
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Velké Přílepy
Katastrální území:	Kamýk u Velkých Přílep
Počet obyvatel:	3 556

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 091,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 421,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

, , podíl 1 / 1

3.2. Obsah

1. Objekt občanské vybavenosti čp. 63
2. Objekt garáže a skladů
3. Zpevněné plochy - betonová dlažba
4. Zpevněné plochy - asfalt

5. Studna
6. Přípojka vodovodu
7. Přípojka kanalizace
8. Kanalizační šachta
9. Plynovodní přípojka
10. Pozemek parc.č. st. 65

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno-pojistková skříň na budově čp.63 a budově garáže

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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.
Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

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: 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 vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,000}$

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: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vloivy nejsou známy.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,000}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,000}$

1. Objekt občanské vybavenosti čp. 63

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Objekt občanské vybavenosti čp. 63

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1.PP	12,3*8,275	=	101,78
1.NP	12,465*8,175+ ((0,35+2,065)*8,175/2)+ (12,11+14,05)/2*(0,37+7,54+0,37)- (0,37*0,37/2*2)+ 2,1*3,53	=	227,35

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	101,78 m^2	2,30 m	234,09
1.NP	227,35 m^2	3,15 m	716,15
Součet	**329,13 m^2**		**950,24**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	950,24 / 329,13	= 2,89 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	329,13 / 2	= 164,57 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(12,3*8,275)*(0,3+2,30+0,3)	=	295,17 m^3
1.NP	(12,465*8,175+ ((0,35+2,065)*8,175/2)+ (12,11+14,05)/2*(0,37+7,54+0,37)- (0,37*0,37/2*2))*(4,7+4,2/2)+ (2,1*3,53)*(3,1+3,15)/2	=	1 518,75 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	295,17 m^3
1.NP	NP	1 518,75 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 813,92 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	betonové (ŽB) pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	klenbové a s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	betonová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100

9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, PVC, keramická dlažba	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	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	přiveden pouze do kotelny v domě	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana a sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže, alarm	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	P	6,10	100	0,46	2,81
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
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	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	93,51
Koeficient vybavení K_4:	**0,9351**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100,00	0,46	2,81	3,00	112	175	64,00	1,9200
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	16,36	112	175	64,00	10,4704
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,66	112	175	64,00	5,5424
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,63	8	110	7,27	0,4820
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,10	8	80	10,00	0,3100
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	8	40	20,00	0,1280
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,81	50	60	83,33	6,5081
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,53	50	60	83,33	2,9415
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,42	30	50	60,00	2,0520
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,89	112	175	64,00	1,8496
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,96	50	80	62,50	2,4750
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,20	4	60	6,67	0,4135
14. Povrchy podlah	S	3,30	25,00	1,00	0,83	0,89	30	50	60,00	0,5340
14. Povrchy podlah	S	3,30	75,00	1,00	2,48	2,65	50	80	62,50	1,6563
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,13	30	50	60,00	3,0780
16. Elektroinstalace	S	5,90	50,00	1,00	2,95	3,15	30	50	60,00	1,8900
16. Elektroinstalace	S	5,90	50,00	1,00	2,95	3,15	50	55	90,91	2,8637
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	8	50	16,00	0,0512
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,71	30	50	60,00	1,0260
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,71	50	55	90,91	1,5546
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,66	30	60	50,00	0,8300
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,66	50	55	90,91	1,5091
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,43	30	50	60,00	0,2580
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	50,00	1,00	1,00	1,07	50	50	100,00	1,0700
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	50,00	1,00	1,00	1,07	30	40	75,00	0,8025
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	50,00	1,00	2,10	2,25	50	55	90,91	2,0455
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	50,00	1,00	2,10	2,25	30	60	50,00	1,1250
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,70	30	50	60,00	2,8200
Opotřebení:										**58,2 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9601
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0266
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9351
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 265,84**
Plná cena: 1 813,92 m^3 * 5 265,84 Kč/m^3	=	**9 551 812,49 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 58,2 % /100)	*	0,418

Objekt občanské vybavenosti čp. 63 - zjištěná cena	=	**3 992 657,62 Kč**

Venkovní schodiště

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:
4*1,35+4*1,2 = 10,20 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**571,25**
Plná cena: 10,20 m * 571,25 Kč/m	=	**5 826,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 32 / 60 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 53,3 % / 100)	*	0,467
Venkovní schodiště - zjištěná cena	=	**2 721,09 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Objekt občanské vybavenosti čp. 63	=	3 992 657,62 Kč
Venkovní schodiště	=	2 721,09 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	**3 995 378,71 Kč**

<u>Ocenění výnosovým způsobem</u>

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %
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 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: -0,5 %
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]
provozní prostory pošty	90,97	1 104,-	8 369,24	100 430,88
bytové prostory (mimo schodiště na půdu¨	75,39	1 296,-	8 142,12	97 705,44

sklepní prostory (mimo kotelny)	60,04	648,-	3 242,16	38 905,92
Výnosy celkem				237 042,24

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	237 042,24 Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku: 757 466,28 Kč		
- výměra stavebního pozemku: 612,00 m^2		
- skutečně zastavěná plocha: 229,45 m^2		
- cena skutečně zastavěné plochy: 283 987,97 Kč		
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	14 199,40 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
237 042,24 * 40 %	-	94 816,90 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	128 025,94 Kč
Míra kapitalizace 6,60 %	/	6,60 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**1 939 787,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	3 995 378,71 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	1 939 787,00 Kč
Rozdíl	R	=	2 055 591,71 Kč

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

CV + 0.20 R	=	2 350 905,34 Kč
Objekt občanské vybavenosti čp. 63 - zjištěná cena	**=**	**2 350 905,34 Kč**

2. Objekt garáže a skladů

<u>Ocenění nákladovým způsobem</u>

<u>Ocenění staveb nákladovým způsobem</u>

Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1.NP	12,986*(1,89+3,211+1,896)+3,455*(2,011+1,488+2,281)+(0,705+3,843+0,717)*(0,937*2,019)	=	120,79

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	120,79 m^2	3,78 m	456,59
Součet	**120,79 m^2**		**456,59**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	456,59 / 120,79	= 3,78 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	120,79 / 1	= 120,79 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba, vč.zastřešení	(12,986*(1,89+3,211+1,896)*(4,25+3,95/2)) +(3,455*(2,011+1,488+2,281)*(3,25+3,3)/2) +((0,705+3,843+0,717)*(0,937*2,019)*(3,3+(5,25-3,3)/3))	=	670,37 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba, vč.zastřešení	NP	670,37 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		670,37 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	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100

24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	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	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,20	100	0,46	3,31
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,31
Koeficient vybavení K_4:					**0,8031**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9746
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8556
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8031
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 465,25**
Plná cena: 670,37 m^3 * 3 465,25 Kč/m^3	=	**2 322 999,64 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 97 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 147 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 97 / 147 = 66,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,0 % / 100)	*	0,340
Garáž - zjištěná cena	**=**	**789 819,88 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Garáž	=	789 819,88 Kč
Nákladové ceny - celkem	**=**	**789 819,88 Kč**

<u>Ocenění výnosovým způsobem</u>

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^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
garáž, včetně skladů	118,72	1 020,-	10 091,20	121 094,40
Výnosy celkem				121 094,40

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	121 094,40 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:
- cena stavebního pozemku: 757 466,28 Kč
- výměra stavebního pozemku: 612,00 m^2
- skutečně zastavěná plocha: 113,60 m^2
- cena skutečně zastavěné plochy: 140 601,58 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	7 030,08 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
121 094,40 * 40 %	-	48 437,76 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	65 626,56 Kč
Míra kapitalizace 11,10 %	/	11,10 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**591 230,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	789 819,88 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	591 230,00 Kč
Rozdíl	R	=	198 589,88 Kč

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

CV + 0.20 R	=	630 947,98 Kč
Objekt garáže a skladů - zjištěná cena	**=**	**630 947,98 Kč**

3. Zpevněné plochy - betonová dlažba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

3,4*1,8 = 6,12 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	210,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**501,42**
Plná cena: 6,12 m^2 * 501,42 Kč/m^2	=	**3 068,69 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 60 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)	*	0,300
Zpevněné plochy - betonová dlažba - zjištěná cena	**=**	**920,61 Kč**

4. Zpevněné plochy - asfalt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 178,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	475,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 134,16**
Plná cena: 178,00 m^2 * 1 134,16 Kč/m^2	=	**201 880,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 60 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)	*	0,300
Zpevněné plochy - asfalt - zjištěná cena	=	**60 564,14 Kč**

5. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	12,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka:	2,00 m * 5 200,- Kč/m	+	10 400,- Kč
Základní cena celkem		=	**39 200,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7650
Upravená cena studny		=	**97 549,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 112 / 170 = 65,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 65,9 % / 100)	*	0,341
	=	**33 264,28Kč**

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 2 772,- Kč/ks	+	2 772,- Kč	
elektrické čerpadlo:	1 ks * 11 990,- Kč/ks	+	11 990,- Kč	
Základní cena čerpadel celkem		=	14 762,- Kč	
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	2,7650	
		=	36 735,24 Kč	
opotřebení čerpadel	65,9 %	*	0,341	
		=	12 526,72 Kč	
Upravená cena čerpadel			+	**12 526,72 Kč**
Studna - zjištěná cena			=	**45 791,- Kč**

6. Přípojka vodovodu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	12,60 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**895,86**
Plná cena: 12,60 m * 895,86 Kč/m	=	**11 287,84 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 27 / 60 = 45,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 45,0 % / 100)	*	0,550
Přípojka vodovodu - zjištěná cena	=	**6 208,31 Kč**

7. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	14,90 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**3 042,22**
Plná cena: 14,90 m * 3 042,22 Kč/m	=	**45 329,08 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 32 / 80 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
Přípojka kanalizace - zjištěná cena	=	**27 197,45 Kč**

8. Kanalizační šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.2.4. Kanalizační zděná cihelná - hloubka 2 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	10 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**24 534,-**
Plná cena: 1,00 ks * 24 534,- Kč/ks	=	**24 534,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 80 = 52,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 52,5 % / 100)	*	0,475
Kanalizační šachta - zjištěná cena	=	**11 653,65 Kč**

9. Plynovodní přípojka

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:	11,30 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7080
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**743,35**
Plná cena: 11,30 m * 743,35 Kč/m	=	**8 399,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 27 / 50 = 54,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 54,0 % / 100)	*	0,460
Plynovodní přípojka - zjištěná cena	=	**3 863,94 Kč**

10. Pozemek parc.č. st. 65

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}871}$

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 $= I_T * I_O * I_P = 1{,}000 * 1{,}000 * 0{,}871 = \mathbf{0{,}871}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 421,-	0,871		1 237,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.65	612	1 237,69	757 466,28
Stavební pozemek - celkem			612		**757 466,28**

Pozemek parc.č. st. 65 - zjištěná cena celkem = **757 466,28 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno-pojistková skříň na budově čp.63 a budově garáže

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí	=	**10 000,- Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
3. Zpevněné plochy - betonová dlažba	3 068,69 Kč	920,61 Kč
4. Zpevněné plochy - asfalt	201 880,48 Kč	60 564,14 Kč
5. Studna	134 284,44 Kč	45 791,- Kč
6. Přípojka vodovodu	11 287,84 Kč	6 208,31 Kč
7. Přípojka kanalizace	45 329,08 Kč	27 197,45 Kč
8. Kanalizační šachta	24 534,- Kč	11 653,65 Kč
9. Plynovodní přípojka	8 399,86 Kč	3 863,94 Kč
Celkem:	**428 784,39 Kč**	**156 199,10 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Objekt občanské vybavenosti čp. 63	2 350 905,- Kč
2. Objekt garáže a skladů	630 948,- Kč
3. Zpevněné plochy - betonová dlažba	921,- Kč
4. Zpevněné plochy - asfalt	60 564,- Kč
5. Studna	45 791,- Kč
6. Přípojka vodovodu	6 208,- Kč
7. Přípojka kanalizace	27 197,- Kč
8. Kanalizační šachta	11 654,- Kč
9. Plynovodní přípojka	3 864,- Kč
10. Pozemek parc.č. st. 65	757 466,- Kč
Ocenění - celkem:	**3 895 518,- Kč**
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno-pojistková skříň na budově čp.63 a budově garáže	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	**-10 000,- Kč**

Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem: **3 885 518,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 3 885 518,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 885 520,- Kč

slovy: Třimilionyosmsetosmdesátpěttisícpětsetdvacet Kč

5. ZÁVĚR

Výsledná cena - celkem: 3 885 518,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 885 520,- Kč

slovy: Třimilionyosmsetosmdesátpěttisícpětsetdvacet Kč

Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - provozní plochy

	Nemovitost		1	2	3	4
	Zdroj informace		KOPPREA	KOPPREA	KOPPREA	KOPPREA
	Číslo nabídky		info o nájemném	info o nájemném	info o nájemném	info o nájemném
	Datum informace		V.22	V.22	V.22	V.22
	Region umístění	Kraj	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)
	Obec (adresa)	město	Velké Přílepy	Velké Přílepy	Velké Přílepy	Tursko
	Popis		Realizované nájemné provozních prostor (ordinace, čekárna, zázemí) ve 2.NP nebytové budovy.	Realizované nájemné ve kencelářských prostor ve 2.NP nebytové budovy.	Realizované nájemné restauračních ploch v 1.NP nebytové budovy.	Realizované nájemné provozních ploch v 1.NP nebytové budovy (bývalá "hasičárna").
Up	**Užitná plocha**	m2	34	27	200	35
C	**Nájemné za měsíc**	Kč/měsíc	1 734	1 620	14 000	3 500
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	**51,00**	**60,00**	**70,00**	**100,00**
i1	**Index rozdílné polohy**	0.50-1.50	1,200	1,200	1,000	1,050
i2	**Index času informace**	index	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	**Index důvěryhodnosti**	0.80-1.00	1,000	1,000	1,000	1,000
ip	**Index velikosti**	0.7-1.30	1,000	1,000	1,050	1,000
i4	**Index stavu objektu**		1,000	1,000	1,000	1,000
Z	**Upravená cena 1 m2**	Kč/m2	**61,20**	**72,00**	**73,50**	**105,00**
			info o nájemném	info o nájemném	info o nájemném	info o nájemném
	Váha 1 - 3b (5b)		**3**	**3**	**3**	**3**

Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - provozní plochy - pokračování

	Nemovitost		5	6	7	8
	Zdroj informace		KOPPREA	DEFIRE	ECO-JURIS	Správa železnic
	Číslo nabídky		info o nájemném	sreality(NN01815)	sreality(00267)	sreality(16/22)
	Datum informace		V.22	V.22	V.22	V.22
	Region umístění	Kraj	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)	Středočeský (KL)	Středočeský (PZ)
	Obec (adresa)	město	Statenice	Svrkyně	Stěhelčeves	Kralupy nad Vltavou
	Popis		Realizované nájemné provozních prostor (logopedická ordinace, čekárna, zázemí) v 1.NP nebytové budovy.	Nabízíme pronájem 2 NP kancelářské budovy v samostatném areálu. Jedná se o pronájem celého patra, cca 180 m2, celkem cca 7 samostatných kanceláří, jedna velká kancelář je vybavena kuchyňkou. Ke kancelářím náleží sociální zařízení – 2 oddělaná WC.	Pronajem restaurace u sjezdu z D7. Prostor sálu je 150 m2. Dále prostory jako kancelář, šatna, WC a sprcha pro zaměstnance, úklidová místnost, sklady, zásobovací vchod. Vytápění klimatizačními jednotkami. Nyní 51 míst k sezení, + 5 míst u barového pultu. Včetně vnitřního vybavení.	Předmětem nájmu je nebytový prostor, který je určen ke komerčnímu využití dle účelu podnikání – obchodní činnost uchazeče, vyjma gastronomických záměrů. 2.NP.
Up	**Užitná plocha**	m2	57	180	250	54
C	**Nájemné za měsíc**	Kč/měsíc	6 000	25 000	30 000	8 640
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	**105,26**	**138,89**	**120,00**	**160,00**
i1	**Index rozdílné polohy**	0.50-1.50	1,100	1,050	1,050	0,800
i2	**Index času informace**	index	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	**Index důvěryhodnosti**	0.80-1.00	1,000	0,950	0,950	0,950
ip	**Index velikosti**	0.7-1.30	1,000	1,050	1,050	1,000
i4	**Index stavu objektu**		1,000	1,000	0,900	1,000
Z	**Upravená cena 1 m2**	Kč/m2	**115,79**	**145,47**	**113,12**	**121,60**
			info o nájemném	info o nájemném	info o nájemném	info o nájemném
	Váha 1 - 3b (5b)		**3**	**1**	**1**	**1**

	Vážený průměr nájemného 1 m2			
		je roven	**92,37**	**Kč/m2/měsíc**
	Index obchodovatelnosti		**1,00**	
	Upravený průměr nájemného 1 m2		**92,00**	**Kč/m2/měsíc**
	Upravený průměr nájemného 1 m2		**1 104,00**	**Kč/m2/rok**

Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - bytové plochy

	Nemovitost		1	2	3	4	5
	Zdroj informace		Můj domov REALITY	Dokonalý nájemník	Makers Reality	ABA REAL	Helena Hrušková Reality
	Číslo nabídky		sreality(804/4866)	sreality(2202 0740 2)	sreality(V3261)	sreality(207987)	sreality(100/5494)
	Datum informace		V.22	V.22	V.22	V.22	V.22
	Region umístění	Kraj	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)	Středočeský (KL)	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)
	Obec (adresa)	město	Číčovice	Velké Přílepy	Zájezd	Tursko	Roztoky
	Popis		Pronájem bytu, 3kk, 65m2, lodžie 7m2, v cihlovém domě po rekonstrukci, v 1.NP.	K pronájmu byt 2+kk, 47 m², v nízkopodlažním domě se zelení. Kuchyňská linka. Toaleta je samostatná. K bytu náleží venkovní parkovací stání. Nemovitost je určena výhradně k dlouhodobému pronájmu ihned k nastěhování. Vnitřní vybavení	K pronájmu max. pro 3 osoby byt 2+kk,ve 1.NP třípatrového domu. Je kompletně vybaven nábytkem. V koupelně s velkoformátovou dlažbou je sprchovým kout a WC.	Nabízíme k pronájmu atypický prostorný byt. Byt 3+1 se nachází v komplexu statku, který byl zrekonstruován na bytové jednotky. Byt se skládá z prostorné předsíně, koupelny s WC plynovým kotlem. Kuchyňská linka. Pokoje s vestavěným patrem, které vede do půdního prostoru.	Nájem bytové jednotky 2+kk v přízemí bytového domu (2006). Plovoucí podlahy, topení elektrické přímotopy a krbová kamna, ohřev vody el. ohřívač, venkovní žaluzie va všech oknech. Možnost využívání sdílené zahrady.
Up	**Užitná plocha**	m2	69	47	55	100	60
C	**Nájemné za měsíc**	Kč/měsíc	11 000	11 490	11 000	14 000	14 000
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	**160,58**	**244,47**	**200,00**	**140,00**	**233,33**
i1	**Index rozdílné polohy**	0.50-1.50	1,000	1,000	1,000	1,100	0,850
i2	**Index času informace**	index	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	**Index důvěryhodnosti**	0.80-1.00	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
ip	**Index velikosti**	0.7-1.30	1,000	0,950	0,950	1,050	0,980
i4	**Index stavu objektu**		0,650	0,500	0,600	0,650	0,650
Z	**Upravená cena 1 m2**	Kč/m2	**99,16**	**110,32**	**108,30**	**99,85**	**120,02**
	Váha 1 - 3b (5b)		**1**	**1**	**1**	**1**	**1**

	Vážený průměr nájemného 1 m2			
		je roven	**107,53**	**Kč/m2/měsíc**
	Index obchodovatelnosti		**1,00**	
	Upravený průměr nájemného 1 m2		**108,00**	**Kč/m2/měsíc**
	Upravený průměr nájemného 1 m2		**1 296,00**	**Kč/m2/rok**

Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - skladové plochy

	Nemovitost		1	2	3	4	5
	Zdroj informace		občan	RE/MAX Age	RE/MAX Age	CONTENT REALITY	M & M reality
	Číslo nabídky		sreality(914512220)	sreality(0254-NP00359)	sreality(0254-N00141)	idnes.reality(14980)	idnes.reality(551143)
	Datum informace		V.22	V.22	V.22	V.22	V.22
	Region umístění	Kraj	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)
	Obec (adresa)	město	Horoměřice	Libčice nad Vltavou	Libčice nad Vltavou	Nučice	Velké přílepy
	Popis		K pronájmu komerční objekt sklad+ garáž pro nákladní utomobil. Vhodné i jako dílna atd. Sociální zařízení, parkoviště, vše pod uzavřením sledované kamerou. Vjezd z hlavní komunikace č.241. V dosahu MHD.	Pronájem výrobních a skladových prostor v uzavřeném areálu v jednopodlažní, cihlové hale. Sedlová střecha je z hydroizolační krytiny a pozinkovaného plechu.Podlahy betonové, dlažba a linoleum. Nachází se zde kancelář, kuchyňka, sociální zázemí (WC + sprchový kout). Do haly je možnost vjet ocelovými vraty.	Pronájem výrobních a skladových prostor v uzavřeném areálu v jednopodlažní hale, ocelová konstrukce s výplní z cihel, střecha prosvětlená ocelovými okny. Vjezd do haly ocelovými vraty. Prostory jsou obdélníkového tvaru tvaru, výška haly 6,5 m. Samostatný přívod plynu vč. měřidla	K pronájmu nebytové prostory vhodné pro skladování. - k dispozici ihned, - stanová hala, - výška 4,2 - 5,9 m, - prostory jsou nevytápěné, - přímý vjezd, - přístup pro TIR a ostatní nákladní dopravu bezproblémový, - kancelářské a sociální zázemí.	Pronájem skladových prostor v oploceném areálu v centru obce. Na pozemku je parkování. Možnost pronájmu plochy již od 30 m2. Hala se rozkládá ve třech nadzemních podlažích. Prostory pro nerušící výrobu nebo jako sklad. Nákladní výtah, až na 500 kg, nájezdová rampa pro vykládání.
Up	**Užitná plocha**	m2	198	283	333	500	500
C	**Nájemné za měsíc**	Kč/měsíc	20 000	22 892	23 588	50 000	40 000
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	**101,01**	**80,89**	**70,83**	**100,00**	**80,00**
i1	**Index rozdílné polohy**	0.50-1.50	0,950	1,050	1,050	0,950	1,000
i2	**Index času informace**	index	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	**Index důvěryhodnosti**	0.80-1.00	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
ip	**Index velikosti**	0.7-1.30	1,000	1,050	1,050	1,150	1,150
i4	**Index stavu objektu**		0,900	1,000	1,100	0,800	1,050
Z	**Upravená cena 1 m2**	Kč/m2	**82,05**	**84,72**	**81,61**	**83,03**	**91,77**
	Váha 1 - 3b (5b)		**1**	**1**	**1**	**1**	**1**

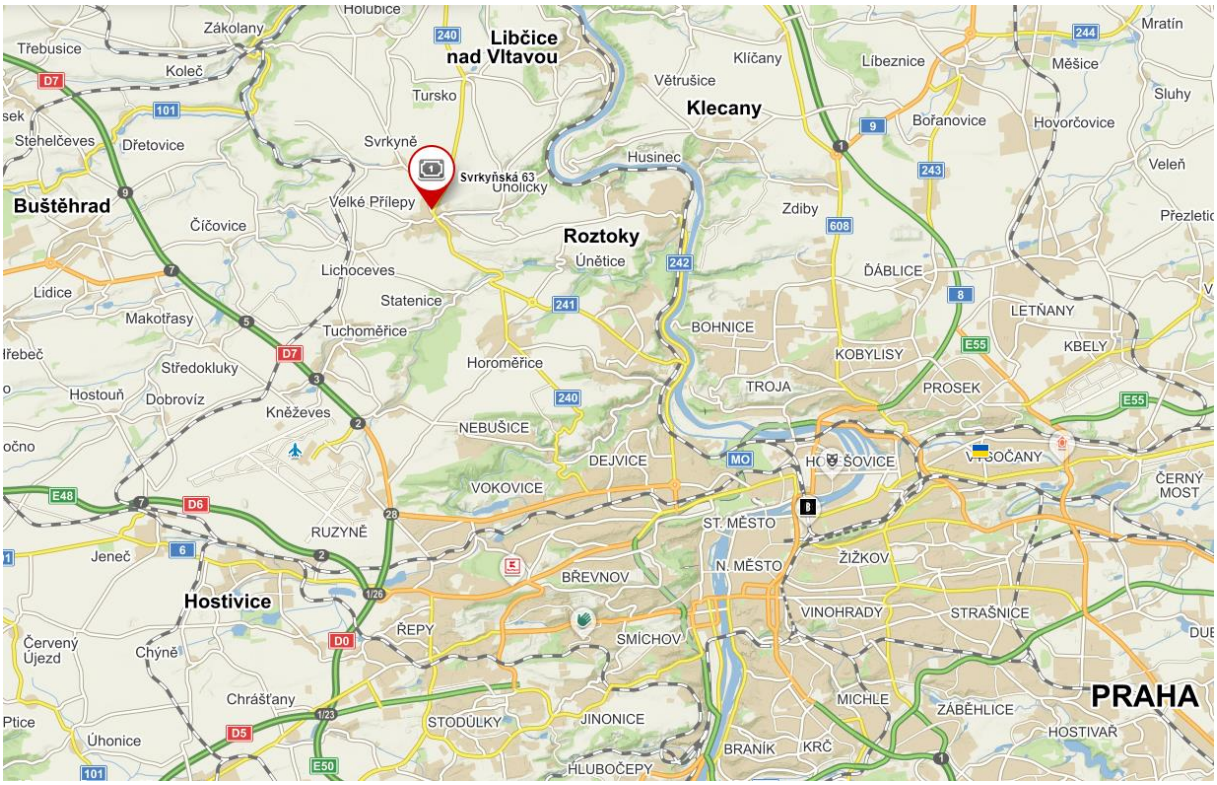
	Vážený průměr nájemného 1 m2			
		je roven	**84,64**	**Kč/m2/měsíc**
	Index obchodovatelnosti		**1,00**	
	Upravený průměr nájemného 1 m2		**85,00**	**Kč/m2/měsíc**
	Upravený průměr nájemného 1 m2		**1 020,00**	**Kč/m2/rok**

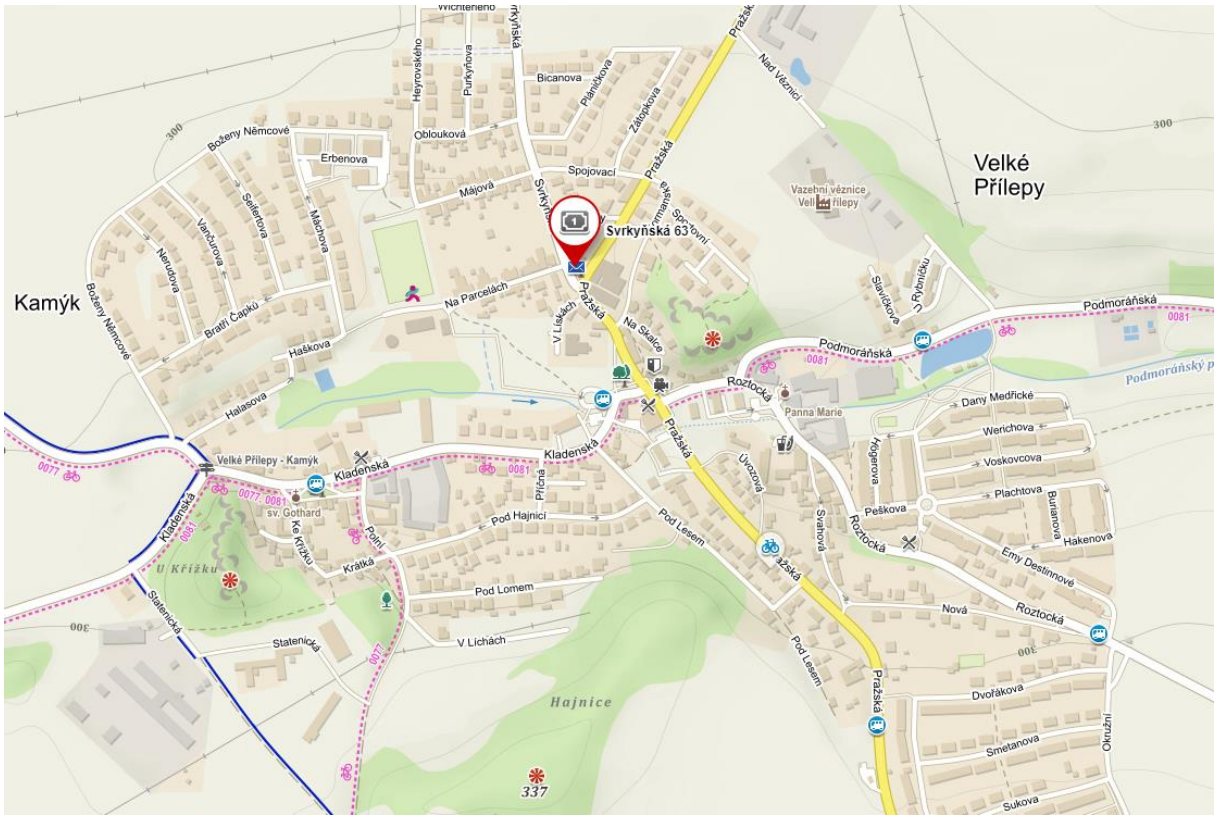
Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - venkovní volné plochy

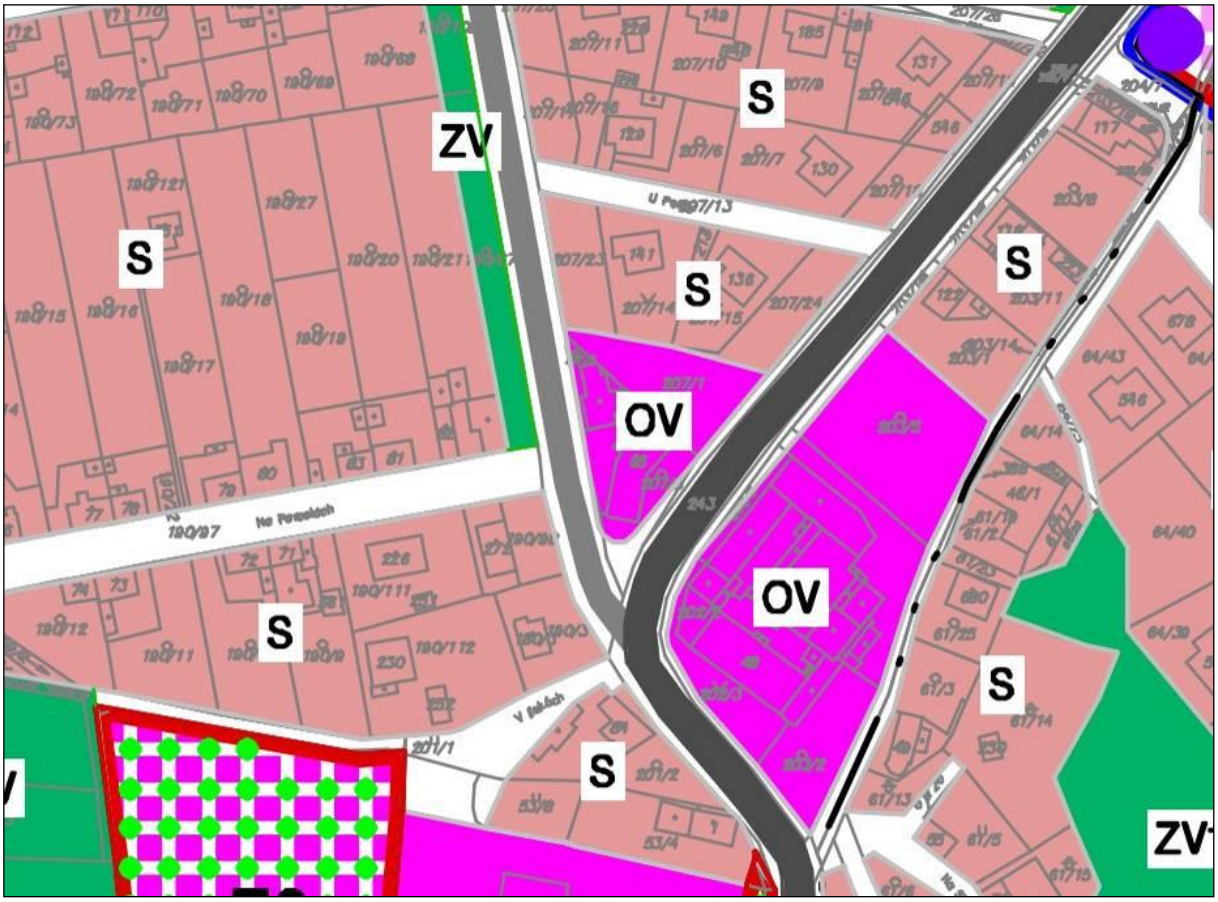
	Nemovitost		1	2	3	4
	Zdroj informace		KOPPREA	KOPPREA	Bazoš	ECO-JURIS
	Číslo nabídky		nájemní smlouva	nájemní smlouva	151316028	sreality(00290)
	Datum informace		III.22	III.22	V.22	V.22
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Středočeský (PZ)	Středočeský (PZ)
	Obec (adresa)	město	Uhřiněves-Fr.Diviše	Uhřiněves-Fr.Diviše	Hradištko	Červený Újezd
	Popis		Realizovaný pronájem volných zpevněných ploch v uzavřeném areálu v Uhříněvsi.	Realizovaný pronájem volných zpevněných ploch v uzavřeném areálu v Uhříněvsi.	K pronájmu komerční plochu, využitím vhodný jako autobazar, parkoviště, autovrakoviště, sběrný dvůr, stavebniny apod. Na pozemek je přivedena elektřina a voda. Celý prostor je oplocen, střežen vrátnicí a kamerovým systémem.	Pronajmu pozemek (703m2) při komunikaci, obdélný, povrchová úprava štěrk. Relativně frekventované silnice, poloha hned vedle křižovatky. Lze pronajmout i jen část pozemku.
Up	**Užitná plocha**	m2	2 167	276	1 000	1
C	**Nájemné za měsíc**	Kč/měsíc	40 000	4 140	10 000	15
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	**18,46**	**15,00**	**10,00**	**15,00**
i1	**Index rozdílné polohy**	0.50-1.50	0,800	0,800	1,000	1,050
i2	**Index času informace**		1,000	1,000	1,000	1,000
i3	**Index důvěryhodnosti**	0.80-1.00	1,000	1,000	0,950	0,950
ip	**Index velikosti**	0.7-1.30	1,000	1,000	1,000	1,000
iv	**Index stavu a vybavení**		0,950	0,950	0,950	1,000
Z	**Upravená cena 1 m2**	Kč/m2	**14,03**	**11,40**	**9,03**	**14,96**
			info o ceně	info o ceně		
	Váha 1 - 3b (5b)		**3**	**3**	**1**	**2**

	Vážený průměr nájemného 1 m2			
		je roven	**12,80**	**Kč/m2/měsíc**
	Index obchodovatelnosti		**1,00**	
	Upravený průměr nájemného 1 m2		**13,00**	**Kč/m2/měsíc**
	Upravený průměr nájemného 1 m2		**156,00**	**Kč/m2/rok**

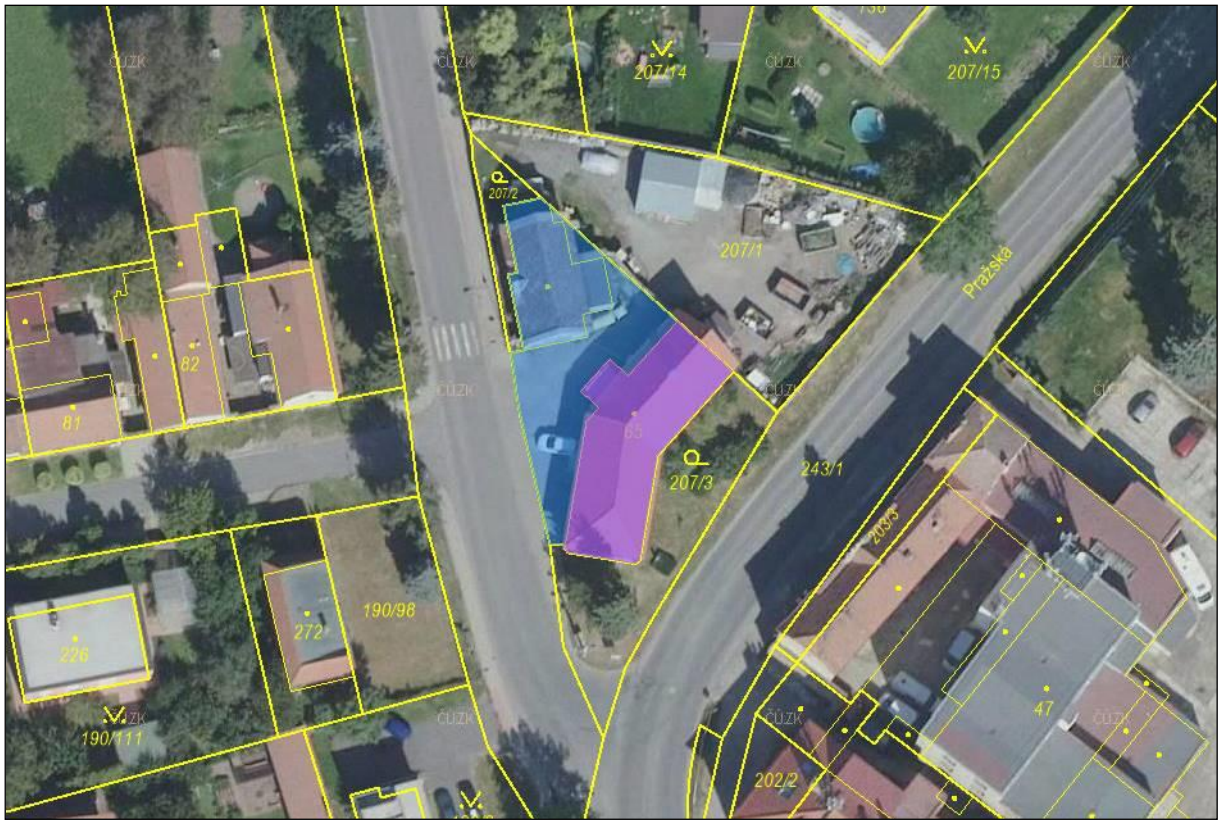
Situace širších vztahů







Výřez z územního plánu obce Velké Přílepy

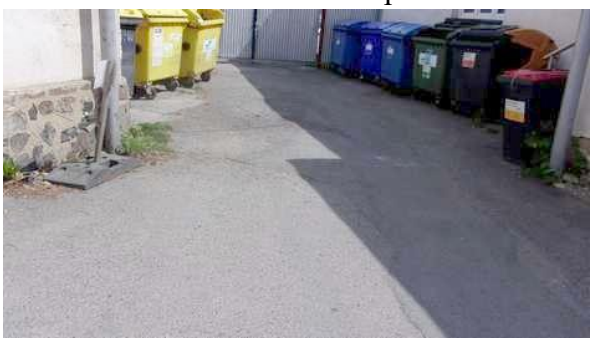


Letecký snímek

Provozní budova čp. 63

Provozní budova čp. 63

Provozní budova čp. 63



Zpevněný dvůr

Garáž bez čp.

Garáž bez čp.

Provozní budova čp.63

Suterénní prostory

Suterénní prostory (kotelna)

Bytová část - veranda

Bytová část - chodba

Bytová část - koupelna

Bytová část - pokoj

Provozní budova čp.63

Bytová část - schodiště na půdu

Bytová část - půda

Provozní část pošty - chodba

Provozní část pošty - WC

Provozní část pošty - sklad balíků

Provozní část pošty - hala pro veřejnost

Garáž

Garáž - vjezdová vrata

Garáž - interiér

Legenda k porovnávacím metodám

(tento systém byl vypracován odborníky společností KOPPREA)

Porovnání srovnatelných nemovitostí a vyhodnocení podobnosti užití a lokality je provedeno metodou váženého průměru, kde každé nemovitosti je přidělena váha z intervalu 1 až 3, a jejich vzájemný poměr s upravenou cenou CU nemovitosti, udává pravděpodobnou porovnatelnou hodnotu posuzované nemovitosti.

Před provedením váhy je nutno získanou cenovou informaci ohodnotit z hlediska porovnatelnosti. Toto je třeba provést pomocí indexů.

Kde **i1** (index rozdílné polohy) by měl posoudit, do jaké míry jsou porovnávané lokality srovnatelné a pro případného zájemce akceptovatelné.

Kde **i2** (index času – index inflace, ÚRS, HB index apod.) zohledňuje aktuálnost ceny v době provádění ocenění.

Kde **i3** (index důvěryhodnosti – 0,8 až 1,0) vyjadřuje a potvrzuje pravdivost a důvěryhodnost získané informace.
Je na znalci, aby sám posoudil riziko použitelnosti dané informace:

1,0	vlastní znalost informace o prodeji nemovitosti
0,90 – 1,00	informace od realitních kanceláří a znalců
0,80 – 0,95	informace a průměrné ceny z tisku a databází všech typů

Kde **i4** je index stavu objektu, který vyjadřuje, kolik by stál srovnatelný objekt, kdyby byl ve stejném technickém stavu, jako posuzovaný objekt.

Kde **ig** je index vlivu garáže (0,9 až 1,1), který představuje náklady pro jedno stání v průměru 6-10% z ceny celé nemovitosti v závislosti na velikosti a vybavení.

Kde **ip** (index vlivu velikosti) vyjadřuje vztah velikosti mezi posuzovaným a porovnávacím případem.

Kde **iv** je index vybavení pozemku inženýrskými sítěmi, venkovními úpravami apod., který by měl být zohledněn v poměru 0,5 až 1,5.

Index obchodovatelnosti vyjadřuje riziko prodejnosti nemovitosti.

1 výborně obchodovatelná	(1,05 – 1,10)
2 dobře obchodovatelná	(1,00 – 1,05)
3 obchodovatelná	(0,90 – 1,00)
4 obtížně obchodovatelná	(0,70 – 0,90)
5 neobchodovatelná	(0,50 – 0,70)

Vzhledem k rozdílnosti velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným objektem bylo nutné najít společný parametr. Byl zvolen parametr ceny 1 m2 užitné plochy.