

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 463/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně - objektu občanské vybavenosti č.p. 194 a pozemků p.č. 859 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m², součástí je objekt obč. vyb. č.p. 194, p.č. 8761 - zahrada o výměře 180 m² a p.č. 862/3 - ostatní plocha / manipulační plocha o výměře 596 m², vše vedené na LV č. 107 v k.ú. Kaplice.

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov
telefon: 733 698 996
e-mail: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz
IČ: 047 21 713

Zadavatel: Město Kaplice
Náměstí 70
38241 Kaplice

Číslo jednací: není přiděleno

OBVYKLÁ CENA	2 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 34 a 25 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.11.2022

Vyhotoveno: V Českém Krumlově 28.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovité věci - objektu občanské vybavenosti č.p. 194 a pozemků p.č. 859 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m², součástí je objekt obč. vyb. č.p. 194, p.č. 8761 - zahrada o výměře 180 m² a p.č. 862/3 - ostatní plocha / manipulační plocha o výměře 596 m², vše vedené na LV č. 107 v k.ú. Kaplice. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov ke dni 28.11.2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny při prodeji oceňované nemovité věci.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru 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 24.11.2022 za přítomnosti člena Znaleckého Ústavu ČK.

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.

Vzhledem k nedostatku vzorků pro porovnání nemovitých věcí (pozemky) v daném místě a čase byly použity vzorky realizovaných prodejů v minulém nebo současném období. Tyto vzorky byly regulovány koeficientem HB INDEX, který vychází z realizovaných prodejů v daném období vzhledem k aktuálnímu období tak, aby dané vzorky reflektovaly trh/obvyklou cenu ke dni ocenění.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 107 k.ú. Kaplice

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 objednatel. 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 vystihující 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 snižená 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 výnosová metoda. Dále je provedeno ocenění dle platné oceňovací vyhlášky a je využita i metoda porovnávací, ale jen jako okrajová a doplňková metoda. 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 Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Kaplice, k.ú. Kaplice
Adresa nemovité věci: Bezručova 194, 382 41 Kaplice

Vlastnické a evidenční údaje

kraj Jihočeský, U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice, LV: 107, podíl 1 / 1

Místopis

Kaplice je město zajímavé svou polohou blízko hranic s Rakouskem a dále velice vhodné pro život díky kvalitnímu životnímu prostředí. Město Kaplice je správním centrem oblasti s rozšířenou sítí občanské vybavenosti - ZŠ, SŠ, sport. zařízení, obchodní centrum, lékárna, lékařské ordinace, FÚ, KÚ, MÚ, Policie. Dopravní spojení autobusovou hromadnou dopravou. Obec leží při silnici I. třídy č.3 (E55) - budoucí rychlostní komunikace R3, cca 10 km od hraničního přechodu D.Dvořiště s Rakouskem.

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: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

880

Město Kaplice, Náměstí 70, 38241 Kaplice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadovou krajní budovu z roku cca 1960, která je zděná, podsklepená, se třemi nadzemními podlažími a využitelným podkrovím. Střecha sedlová s krytinou taškovou, stropy ŽB, schodiště betonové a do 3.NP ocelové, podlahy betonové s povrchem koberec, ker. dlažba, omítky vápenné a štukové, okna dřevěná, int. dveře hladké plné. Vytápění ÚT s elektrokotlí, TUV akumulární nádrž 6000l. Objekt připojen na obecní el., vodovod a kanalizaci. Objekt prošel částečnou rekonstrukcí podlah a radiátorů v roce 2017, jinak je v původním velmi dobře udržovaném stavu.

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: zemědělský půdní fond

Ostatní rizika:

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

Komentář: Nájemní smlouva 11 000 Kč / měsíc - pronájem kraj vs. nezisková organizace (dětská skupina a rodinné centrum). Dle analýzy trhu se nejedná o obvyklé nájemné.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p. 194
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova č.p. 194

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky

3. Výnosová hodnota

- 3.1. Budova č.p. 184

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Budova č.p. 194

4. ZNALECKÝ POSUDEK

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.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Budova Kaplice, Bezručova č.p. 194, ZP (OC)
Adresa předmětu ocenění:	Bezručova 194 382 41 Kaplice
LV:	107
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Český Krumlov
Obec:	Kaplice
Katastrální území:	Kaplice
Počet obyvatel:	7 241

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 370,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00

O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 627,00\ \text{Kč/m}^2$

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: 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikostí nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$

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

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

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,767}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,805}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,767}$$

1. Budova č.p. 194

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova č.p. 194

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	Konstr.	Součin
---------	-----------	---------	--------

	plocha	výška	
1.PP	188,00 m ²	2,85 m	535,80
1.NP	188,00 m ²	2,85 m	535,80
2.NP	188,00 m ²	2,85 m	535,80
3.NP	188,00 m ²	2,85 m	535,80
Podkroví	188,00 m ²	4,50 m	846,00
Součet	940,00 m²		2 989,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,989,20 / 940,00 = 3,18\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $940,00 / 5 = 188,00\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(188)*(2,85)	=	535,80 m ³
1.NP	(188)*(2,85)	=	535,80 m ³
2.NP	(188)*(2,85)	=	535,80 m ³
3.NP	(188)*(2,85)	=	535,80 m ³
Podkroví	(188)*(4,50)/2	=	423,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	535,80 m ³
1.NP	NP	535,80 m ³
2.NP	NP	535,80 m ³
3.NP	NP	535,80 m ³
Podkroví	Z	423,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>2 566,20 m³</u>

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	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, kovové	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	koberec, ker. dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	pod omítkou	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100

18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	akumulační nádrž	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	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	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9840

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):	*	0,9551
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9604
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9840
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 921,46
Plná cena: 2 566,20 m ³ * 5 921,46 Kč/m ³	=	15 195 650,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 62 / 150 = 41,3 %
Koeficient opotřebení: (1 - 41,3 % / 100)

* 0,587

Budova č.p. 194 - zjištěná cena = **8 919 846,93 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 194 = 8 919 846,93 Kč

Nákladové ceny - celkem = **8 919 846,93 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

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 pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Budova č.p. 194	537,20	245,72	11 000,-	132 000,-
Výnosy celkem				132 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 132 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 202 985,24 Kč
- výměra stavebního pozemku: 964,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 188,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 234 607,08 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 11 730,35 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

132 000,00 * 40 % - 52 800,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 67 469,65 Kč

Míra kapitalizace 6,60 % / 6,60 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **1 022 267,40 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	8 919 846,93 Kč	
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	1 022 267,40 Kč	
Rozdíl	R =	7 897 579,53 Kč	

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

$$CV + 0.20 R = \underline{\underline{2\ 601\ 783,31\ Kč}}$$

Budova č.p. 194 - zjištěná cena = 2 601 783,31 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

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 **2 601 783,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	2 601 783,00
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 91 062,41 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,767$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 chráněná 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,767 = 0,767$

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	1 627,-	0,767		1 247,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	862/3	596	1 247,91	743 754,36
§ 4 odst. 1	zahrada	861	180	1 247,91	224 623,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	859	188	1 247,91	234 607,08
Stavební pozemky - celkem			964		1 202 985,24

Pozemky - zjištěná cena celkem = **1 202 985,24 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 194

Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m³ obstaveného 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: sklepy, kotelna, prádelna,...	plocha 125,00 m ²	koef 0,50	užitná plocha 62,50 m ²
				62,50 m²
1.NP	Výčet místností: společné prostory, kuchyňka, chodba 5x kancelář	plocha 49,70 m ² 72,30 m ²	koef 1,00 1,00	užitná plocha 49,70 m ² 72,30 m ²
				122,00 m²
2.NP	Výčet místností: 6x kancelář společné prostory, kuchyňka, chodba	plocha 84,00 m ² 32,60 m ²	koef 1,00 1,00	užitná plocha 84,00 m ² 32,60 m ²
				116,60 m²
3.NP	Výčet místností: 6x kancelář	plocha 84,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 84,00 m ²

společné prostory, kuchyňka, chodba	32,60 m ²	1,00	32,60 m ²
--	----------------------	------	----------------------

116,60 m²

Podkroví

Výčet místností: ateliér - kanceláře	plocha 119,50 m ²	koef 1,00	užitná plocha 119,50 m ²
---	---------------------------------	--------------	--

119,50 m²

537,20 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	188,00	2,85 m
1.NP	188,00	2,85 m
2.NP	188,00	2,85 m
3.NP	188,00	2,85 m
Podkroví	188,00	4,50 m
	940,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(188)*(2,85) =	535,80
NP	1.NP	(188)*(2,85) =	535,80
NP	2.NP	(188)*(2,85) =	535,80
NP	3.NP	(188)*(2,85) =	535,80
Z	Podkroví	(188)*(4,50)/2 =	423,00
Obestavěný prostor - celkem:			2 566,20 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střeš	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové, kovové
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná
14. Povrchy podlah	koberec, ker. dlažba
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	pod omítkou
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí

21. Ohřev teplé vody	akumulační nádrž
22. Vybavení kuchyní	kuchyňské potřeby
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	rozvod antén
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	8 170 Kč/m ³
Množství	2 566,20 m ³
Reprodukční cena	20 965 854 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	1 719 200	1 719 200	8,33
2. Svislé konstrukce	17,40	3 648 059	3 648 059	17,68
3. Stropy	9,30	1 949 824	1 949 824	9,45
4. Krov, střecha	7,30	1 530 507	1 530 507	7,42
5. Krytiny střeš	2,10	440 283	440 283	2,13
6. Klempířské konstrukce	0,60	125 795	125 795	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	1 446 644	1 446 644	7,01
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	691 873	691 873	3,35
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	377 385	377 385	1,83
10. Schody	2,90	608 010	608 010	2,95
11. Dveře	3,10	649 941	649 941	3,15
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	1 090 224	1 090 224	5,28
14. Povrchy podlah	3,20	670 907	670 907	3,25
15. Vytápění	4,20	880 566	880 566	4,27
16. Elektroinstalace	5,70	1 195 054	1 195 054	5,79
17. Bleskosvod	0,30	62 898	62 898	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,20	670 907	670 907	3,25
19. Vnitřní kanalizace	3,10	649 941	649 941	3,15
20. Vnitřní plynovod	0,20	41 932	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	356 420	356 420	1,73
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	628 976	628 976	3,05
24. Výtahy	1,40	293 522	0	0,00
25. Ostatní	5,90	1 236 985	1 236 985	6,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			20 630 400 Kč	
Množství			2 566,20 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		8 039 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	188
Užitná plocha (UP)	[m ²]	537
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 566,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 039
Rozestavěnost	%	100,00

Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 039
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	20 629 682
Stáří	roků	62
Další životnost	roků	88
Opotřebení	%	41,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	12 109 623

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 vyjednat 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 úvahy 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.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Kaplice, p.č.: 1677/217			
Popis:	Jedna se o pozemek ve stejném ZTV. Informace o prodeji převzaty z placeného náhledu do KN. Prodej uskutečněn 11/2020. Pozemek p.č. 1677/217.			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - databáze prodejů KN (4.11.2020) - HB			
INDEX				1,37
velikost pozemku - menší				0,98
poloha pozemku - .				1,00
dopravní dostupnost - .				1,00
možnost zastavění poz. - .				1,00
intenzita využití poz. - .				1,00
vybavenost pozemku - .				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 594 000	797	2 000,00	1,34	2 680,00



Název:	Pozemek Kaplice, p.č.: 1677/152			
Lokalita:	Kaplice			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemku v plochách bydlení dle KN ze dne 14.12.2021.			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - databáze prodejů KN (12/2021) - HB			
INDEX				1,12
velikost pozemku - .				1,00
poloha pozemku - .				1,00
dopravní dostupnost - .				1,00
možnost zastavění poz. - .				1,00
intenzita využití poz. - .				1,00
vybavenost pozemku - .				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 111 400	918	2 300,00	1,12	2 576,00



Název:	Pozemek Kaplice, p.č.: 1677/204, 1677/205, 1677/206			
Lokalita:	Kaplice			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemku v plochách bydlení dle KN ze dne 16.2.2022. Jedna se o celkem 3x pozemek pro výstavbu RD.			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - databáze prodejů KN (02/2022) - HB			
INDEX				1,06
velikost pozemku - .				1,00
poloha pozemku - .				1,00
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]
5 179 100	2 613	1 982,05	1,06	2 100,97

Minimální jednotková porovnávací cena	2 101 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 452 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 680 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnotu pozemků vedených na LV č. 107 v k.ú. Kaplice odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitých věcí v dané lokalitě na **2.452 Kč/m², Tj. 2.360 mil. Kč.**

Jednotková cena za m² byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a dále zaokrouhlena na celé číslo.

Jedná se o hodnotu pozemku nezatíženého stavbou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	862/3	596	2 452,00		1 461 392
zahrada	861	180	2 452,00		441 360
zastavěná plocha a nádvoří	859	188	2 452,00		460 976
Celková výměra pozemků		964	Hodnota pozemků celkem		2 363 728

3. Výnosová hodnota

3.1. Budova č.p. 184

Výnosová metoda je provedena na základě simulovaného nájemného typově podobných komerčních prostor, protože je nemovitost pronajímána na základě nájemní smlouvy, která je dle provedené analýzy trhu nastavena za nevýhodných podmínek pro pronajímatele. Vlastník budovy sdělil ústně výši nájemní smlouvy za celou budovu - 11 000 Kč / měsíc - pronájem Jihočeský kraj vs. nezisková organizace (dětská skupina a rodinné centrum).

Dle provedené analýzy trhu je průměrná výše nájemného obdobného prostoru 1129 Kč / m² / rok.

Tato částka je použita pouze na prostory, které jsou samostatně pronajmutelné. Do výnosové metody tedy nestupují společné prostory (chodby, kuchyňka, sociální zázemí) a sklepy, které jsou samostatně velmi obtížně pronajmutelné.

Vzorky v analýze trhu jsou vybrány na základě obdobné lokality, velikosti a tech. stavu při uvažování s možností pronájmu jednotlivých prostor jako komerční/kancelářské (popř. obchodní) prostory. Vzorky byly následně upraveny koeficienty, protože se znalci nepodařilo najít vzorky v obdobném tech. stavu a ve stejné lokalitě (dřevěná okna, původní rozvody el., částečně původní podlahy a ÚT, vlhké sklepy).

Vzhledem k celkem 17x prostoru k pronájmu byla celková obsazenost určena na 80%, protože v dané lokalitě se pravděpodobně nepodaří v krátkém časovém úseku pronajmout všechny prostory. Z tohoto důvodu je počítáno se ztrátou na nájmem cca 20%.

Vlastník nemovité věci dále sdělil náklady spojené s provozem:

Údržba, modernizace atd. - 50 000 Kč / rok

Správa nemovité věci - 120 000 Kč / rok

Pojištění nem. věci - 9 500 Kč

Daň z nemovité věci - 10 000 Kč / rok.

Výnosová metoda tedy vychází z výše uvedených výpočtů a sdělených dat a znalec předpokládá, že tyto částky jsou skutečné. Z praxe Znaleckého Ústavu ČK se tyto částky jeví jako pravdivé.

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.		1.NP, 5x kancelář	72	1 129	6 802	81 627	6,50
2.		2.NP, 6x kancelář	84	1 129	7 903	94 836	6,50
3.		3.NP, 6x kancelář	84	1 129	7 903	94 836	6,50
4.		Podkroví, ateliér - kanceláře	120	1 129	11 243	134 916	6,50
Celkový výnos za rok:						406 214	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	360
Reprodukční cena	RC	Kč	20 629 682
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 129
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	406 214
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	324 971
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000
Pojištění		Kč/rok	9 500

Opravy a údržba		Kč/rok	55 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	120 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	194 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	130 471
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 007 246

4. Porovnávací hodnota

4.1. Budova č.p. 194

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	537,20 m ²
Obestavěný prostor:	2 566,20 m ³
Zastavěná plocha:	188,00 m ²
Plocha pozemku:	964,00 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 ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn 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 vyjednat 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 Benešov nad Černou
Lokalita: Benešov nad Černou - Klení, okres Český Krumlov
Popis: Samostatně stojící podsklepená budova o dvou nadzemních podlažích s podkrovím a vlastním pozemkem o výměře 831 m² nacházející se v klidné lokalitě obce Benešov nad Černou, konkrétně v části obce Klení. Stavba byla postavena v roce 1894 jako školní budova a tomuto účelu sloužila až do druhé poloviny 20. století. Následně byla nemovitost využívána pro sídlo firmy, později pro skladovací a výrobní účely. Rekonstrukce probíhaly průběžně po celou dobu existence stavby. V současné době je nemovitost neudržovaná a ve špatném technickém stavu. Celková plocha pozemků: 831 m² Zastavěná plocha budovy: 300 m² Užitná plocha budovy: 617 m² Dům je v současné době odpojen od elektřiny. Dříve bylo připojení třífázové, voda vlastní, odkanalizování do septiku a topení probíhalo pomocí kotle na tuhá paliva umístěného v přístavku školy. Nad domem se rovněž nachází historicky cenný zrekonstruovaný kostel sv. Vavřince. Objekt samotný má 2.NP, půdní prostory pod valbovou střechou a je částečně podsklepen (cca 28 m² užitné plochy). Hlavní budova je obdélníkového tvaru o půdorysu 20 x 12 m². V zadní části je k budově připojen přístavek se sociálním zázemím a kotelnou o výměře cca 8x8 m². První nadzemní a druhé nadzemní podlaží tvoří cca 240 m² zastavěné plochy (hlavní část) a dalších cca 60 m² (zadní trakt), konstrukční výška stropů je 3,8 m. Podkroví nad hlavní částí o výměře 240 m² je rovněž využitelné pro další účely (vestavba apod.). Základy domu tvoří základové betonové pasy. Obvodové zdivo (zděné smíšené) je 60 cm, příčky 40 cm. Stropy jsou betonové a dřevěné. Krov je dřevěný, střecha valbová, krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky dvouvrstvé vápenné, fasáda z tenkovrstvé omítky. Okna jsou dřevěná špaletová.

Pozemek: 831,00 m²

Užitná plocha: 516,00 m²

Zastavěná plocha: 300,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - .	1,00
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - výrazně horší, před rekonstrukcí	1,20
K5 Celkový stav - výrazně horší, před rekonstrukcí	1,20



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku - .				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - výrazně horší, před rekonstrukcí				1,20
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - .; Poloha - horší; Provedení a vybavení - výrazně horší, před rekonstrukcí; Celkový stav - výrazně horší, před rekonstrukcí; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - výrazně horší, před rekonstrukcí;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 900 000	516,00	3 682	1,71	6 296

Název:	Budova Benešov nad Černou			
Lokalita:	Benešov nad Černou, okres Český Krumlov			
Popis:	Kompletně zrekonstruovaný areál z roku 2015 s pozemkem o velikých 7 249 m ² . Podle územního plánu je zde možné realizovat téměř jakýkoliv záměr – plochy smíšené a obytné, které zahrnují bydlení, rekreaci, ubytovací zařízení, služby, vzdělávání atd. Je zpracovaná zajímavá studie na přestavbu objektu na rekreační areál s apartmány. Na pozemku se nachází třípodlažní stavba ve tvaru L o zastavěné ploše 601 m ² . Celková podlahová plocha objektu je úctyhodných 1917 m ² . Budova je v současné době rozdělena na výrobní, skladové a kancelářské prostory, včetně sociálu, jídelny, šaten, bytu a dílny. Objekt je v katastru vedený jako stavba pro občanskou vybavenost a kolaudovaný jako stavba pro výrobu a výzkum. Při kompletní rekonstrukci v roce 2015 byla budova zateplena, má novou fasádu, střechu, hliníková okna a dveře, podlahy, nové zpevněné plochy nádvoří i parkoviště před branou s elektrickou brankou pro vjezd na pozemek. Nově zrekonstruované jsou také veškeré rozvody. Celý objekt je oplocený a zabezpečený kamerami. V objektu se nachází nákladní výtah s nájezdovou rampou. O vytápění a ohřev teplé vody se stará tepelné čerpadlo – 65 kW a záložní kotel na dřevo. Objekt je napojený na veřejný rozvod elektřiny (trafostanice) s vlastním záložním zdrojem. Voda je ze studny na vlastním pozemku. Kanalizace je řešena septikem.			
Pozemek:	7 249,00 m ²			
Užitná plocha:	1 917,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Sreality			0,80	
K2 Velikosti objektu - výrazně větší			1,20	
K3 Poloha - horší			1,10	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,90	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - velký pozemek			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - výrazně větší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - velký pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - .;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
17 500 000	1 917,00	9 129	0,68	6 208



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Komerční nemovitost Dačice
---------------	-----------------------------------

Lokalita:	Dačice - Dolní Němčice, okres Jindřichův Hradec			
Popis:	Obchodní budova vhodná pro provozování prodeje potravin, oblečení, případně jako sídlo firmy. Nemovitost je vytápěna plynovým kotlem, teplá voda řešena bojlerem. Připojeno na veřejnou kanalizaci a vodovod. Nová plastová okna. Prodejní plocha více než 250 m ² .			
Pozemek:	350,00 m ²			
Užitná plocha:	263,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Sreality			0,80	
K2 Velikosti objektu - výrazně menší			0,80	
K3 Poloha - horší			1,10	
K4 Provedení a vybavení - .			1,00	
K5 Celkový stav - .			1,00	
K6 Vliv pozemku - menší			1,06	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - výrazně menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 690 000	263,00	10 228	0,75	7 671



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu nemovité věci - Bezručova č.p. 194 na pozemku p.č. 859 a vč. pozemků p.č. 861 a p.č. 862/3, vše zapsané na LV č. 107, k.ú. Kaplice, odhaduji na základě výsledků porovnávací metody na **3.600 mil. Kč**.

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 zvaženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 208 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 725 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 671 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota	3 600 000 Kč
Jednotková cena	6 701 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 600 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace reprodukčních cen

1.1. Budova č.p. 194	15 195 650,65 Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	91 062,41 Kč

Rekapitulace reprodukčních cen - celkem: **15 286 713,06 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Budova č.p. 194	2 601 783,30 Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	91 062,40 Kč
3. Pozemky	1 202 985,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **3 895 830,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 895 830,- Kč**

slovy: Třimilionyosmsetdevadesátpěttisícosmsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 895 830 Kč

slovy: Třimilionyosmsetdevadesátpěttisícosmsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 194	12 109 623,30 Kč
----------------------	------------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky	2 363 728,- Kč
--------------	----------------

3. Výnosová hodnota

3.1. Budova č.p. 184	2 007 246,20 Kč
----------------------	-----------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Budova č.p. 194	3 600 000,- Kč
----------------------	----------------

Porovnávací hodnota	3 600 000 Kč
Výnosová hodnota	2 007 246 Kč
Věcná hodnota	14 473 351 Kč
z toho hodnota pozemku	2 363 728 Kč

Slabé stránky

- převážně původní tech. stav nemovité věci
- vlhkost v 1.PP

Obvyklá cena

2 000 000 Kč

slovy: Dvamiliony Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovité věci - Bezručova č.p. 194 na pozemku p.č. 859 a vč. pozemků p.č. 861 a p.č. 862/3, vše zapsané na LV č. 107, k.ú. Kaplice, odhaduji na základě výsledků výnosové metody na **2.000 mil. Kč**.

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 oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

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 zaříděných 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 K_p , 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 zavádějími 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 (zařídění 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 oblíby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

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 jejich výsledků a určena tržní hodnota nemovité věci.

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějíci 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 zaříděných 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 K_p , 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 zavádějíci 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 (zařídění 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.

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 provádějíci 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 zaříděných 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 K_p , dnes index pp , kterým upravuje (zvysuje či snizuje) 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 zavádějíci 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 (zařídění 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

OBVYKLÁ CENA	2 000 000 Kč
slovy: Dvamiliony Kč	

Určit obvyklou cenu nemovité věci - objektu občanské vybavenosti č.p. 194 a pozemků p.č. 859 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m², součástí je objekt obč. vyb. č.p. 194, p.č. 8761 - zahrada o výměře 180 m² a p.č. 862/3 - ostatní plocha / manipulační plocha o výměře 596 m², vše vedené na LV č. 107 v k.ú. Kaplice. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov ke dni 28.11.2022.

Obvyklou cenu určuji na 2.000 mil. Kč.

Metoda výnosová je nejvhodnější metodou pro určení hodnoty komerční nemovitosti.

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.

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. 107	3
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 24.11.2022	10
Informace o povodních	1
Půdorysy objektu	5
Prodej dle KN	3

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Postup ocenění byl opakovaně ověřen aby byly eliminovány případné formální i věcné nedostatky.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. faktura č. 20223123.

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. Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 463/2022 evidence posudků.

V Českém Krumlově 28.11.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 463/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 107	3
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 24.11.2022	10
Informace o povodních	1
Půdorysy objektu	5
Prodej dle KN	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 107

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	859
Obec:	Kaplice [545562]
Katastrální území:	Kaplice [663069]
Číslo LV:	107
Výměra [m ²]:	188
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Kaplice [403989] ; č. p. 194; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 859
Stavební objekt:	č. p. 194
Ulice:	Bezručova
Adresní místa:	Bezručova č. p. 194

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Podíl
Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, Kaplice, Pohorská 86, Pohorská 86, 38241 Kaplice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.11.2022 12:00.

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 107

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	861
Obec:	Kaplice [545562]
Katastrální území:	Kaplice [663069]
Číslo LV:	107
Výměra [m ²]:	180
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Podíl
Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, Kaplice, Pohorská 86, Pohorská 86, 38241 Kaplice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85001	180

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

↙ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.11.2022 12:00.

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 107

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	862/3
Obec:	Kaplice [545562]
Katastrální území:	Kaplice [663069]
Číslo LV:	107
Výměra [m ²]:	596
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Podíl
Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, Kaplice, Pohorská 86, Pohorská 86, 38241 Kaplice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.11.2022 12:00.

Kopie katastrální mapy

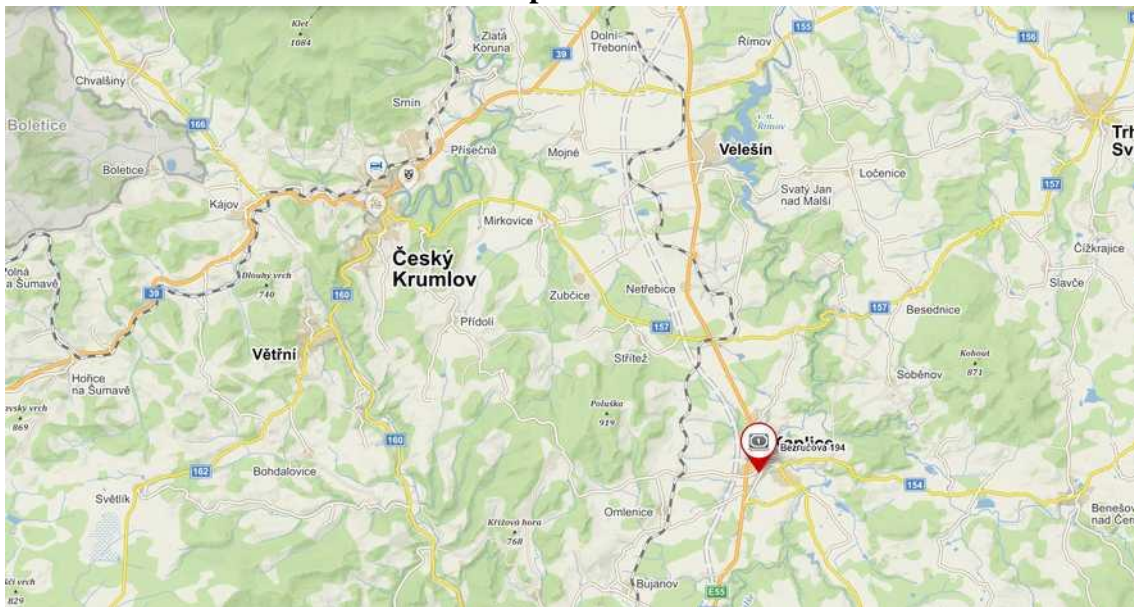


Kopie katastrální mapy

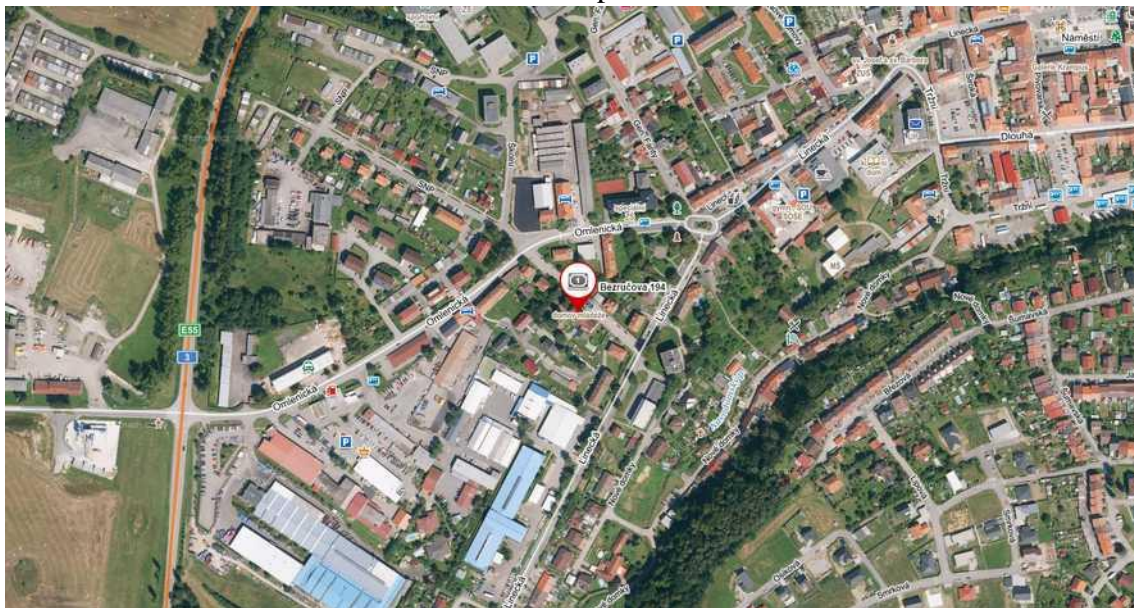


ortofoto

Mapa oblasti

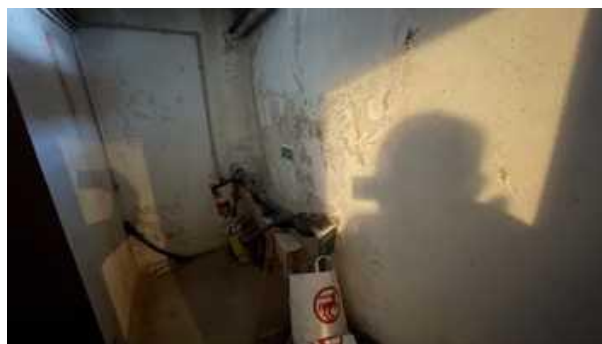


Obec Kaplice

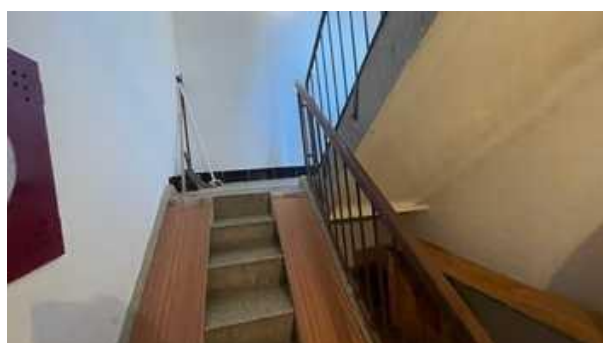
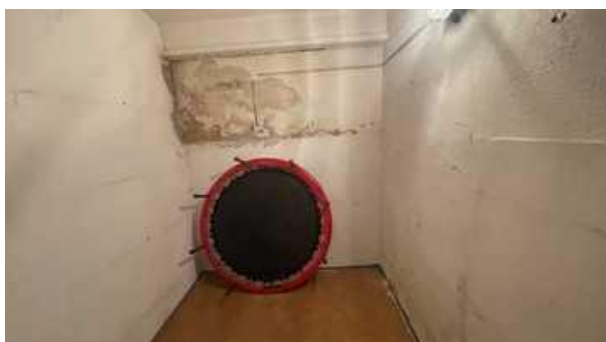
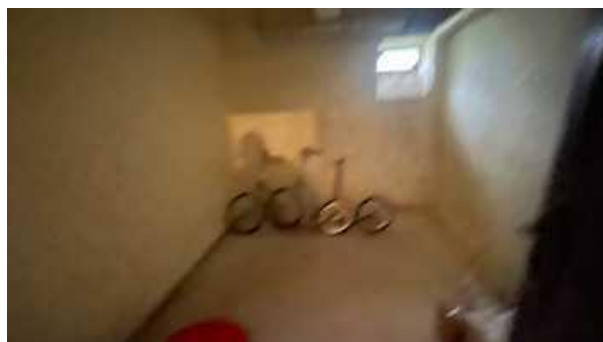
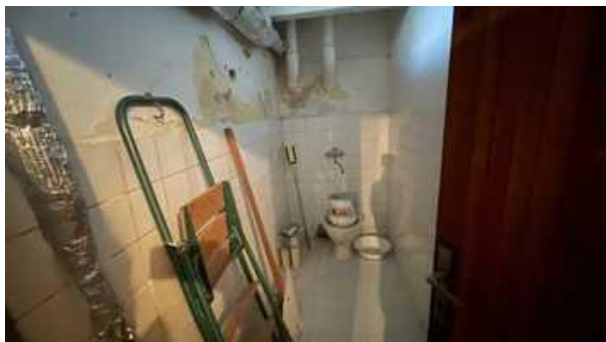


Bezručova č.p. 194 - umístění v obci

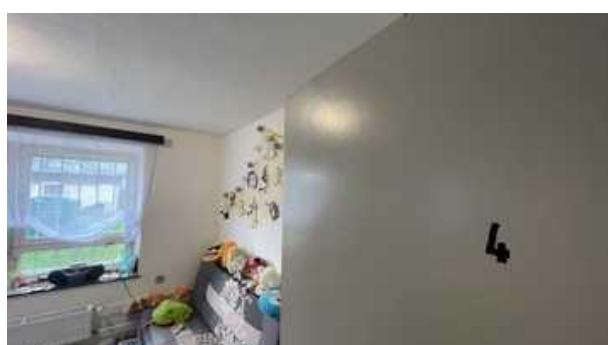
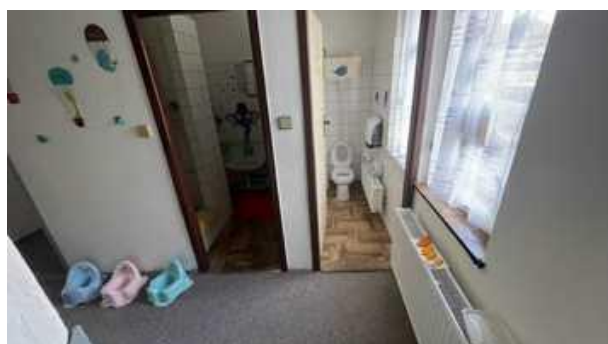
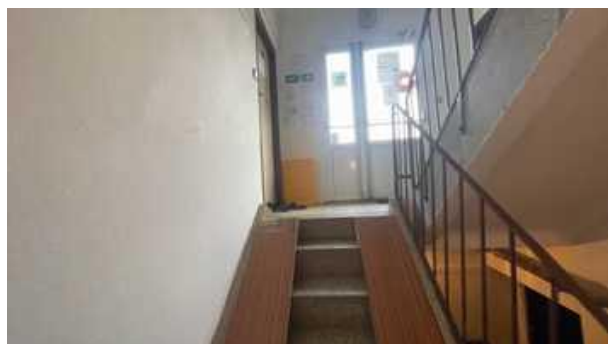
Fotodokumentace ze dne 24.11.2022



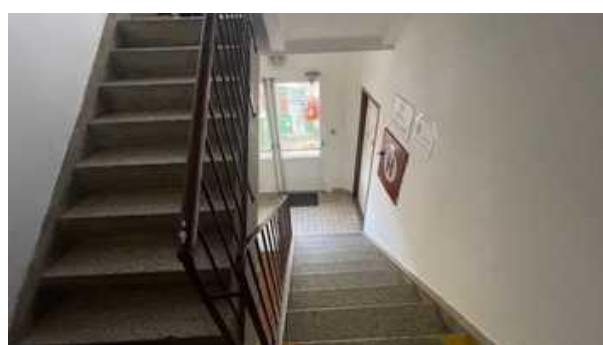
Fotodokumentace ze dne 24.11.2022



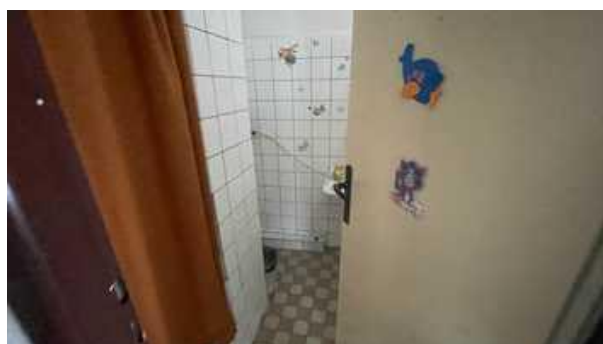
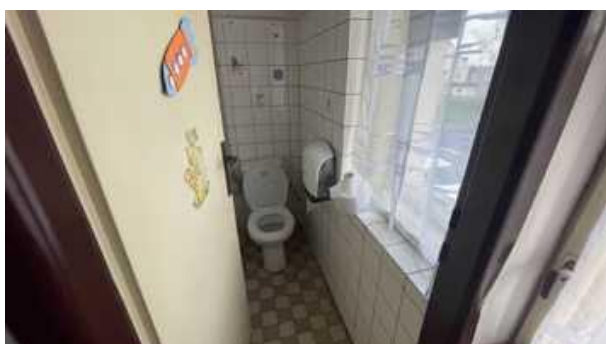
Fotodokumentace ze dne 24.11.2022



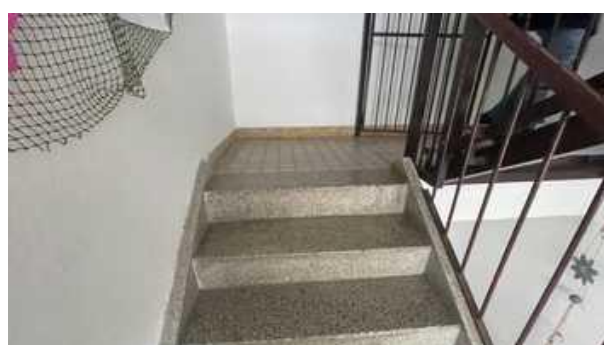
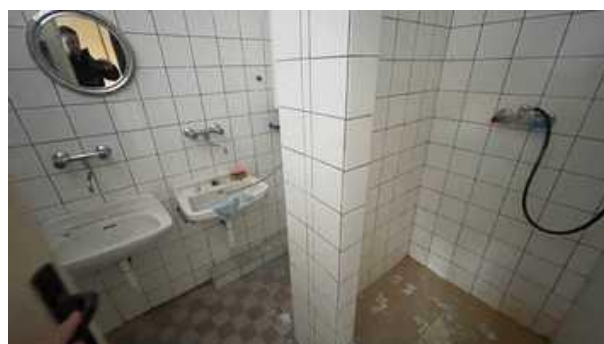
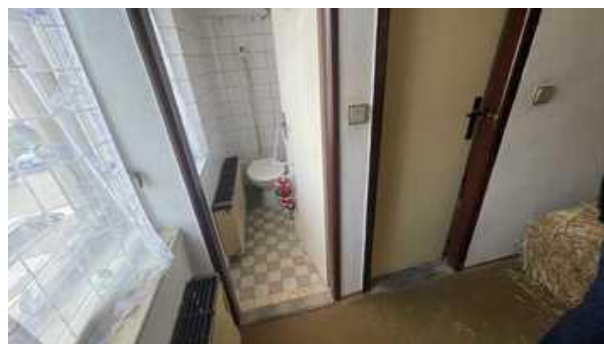
Fotodokumentace ze dne 24.11.2022



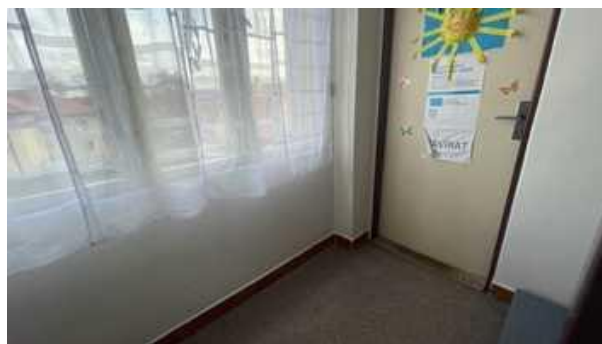
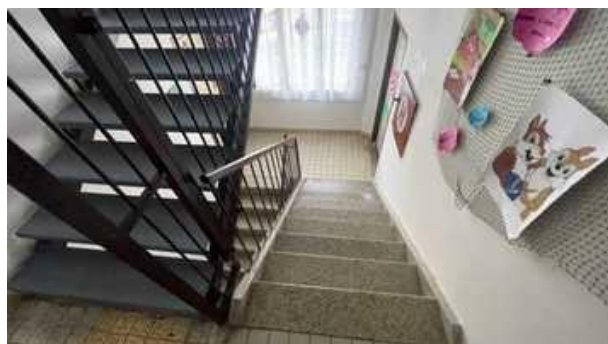
Fotodokumentace ze dne 24.11.2022



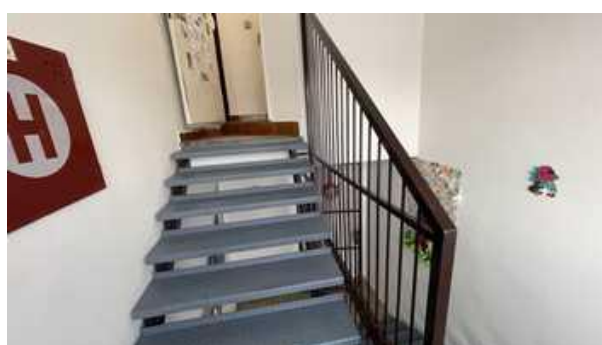
Fotodokumentace ze dne 24.11.2022



Fotodokumentace ze dne 24.11.2022



Fotodokumentace ze dne 24.11.2022



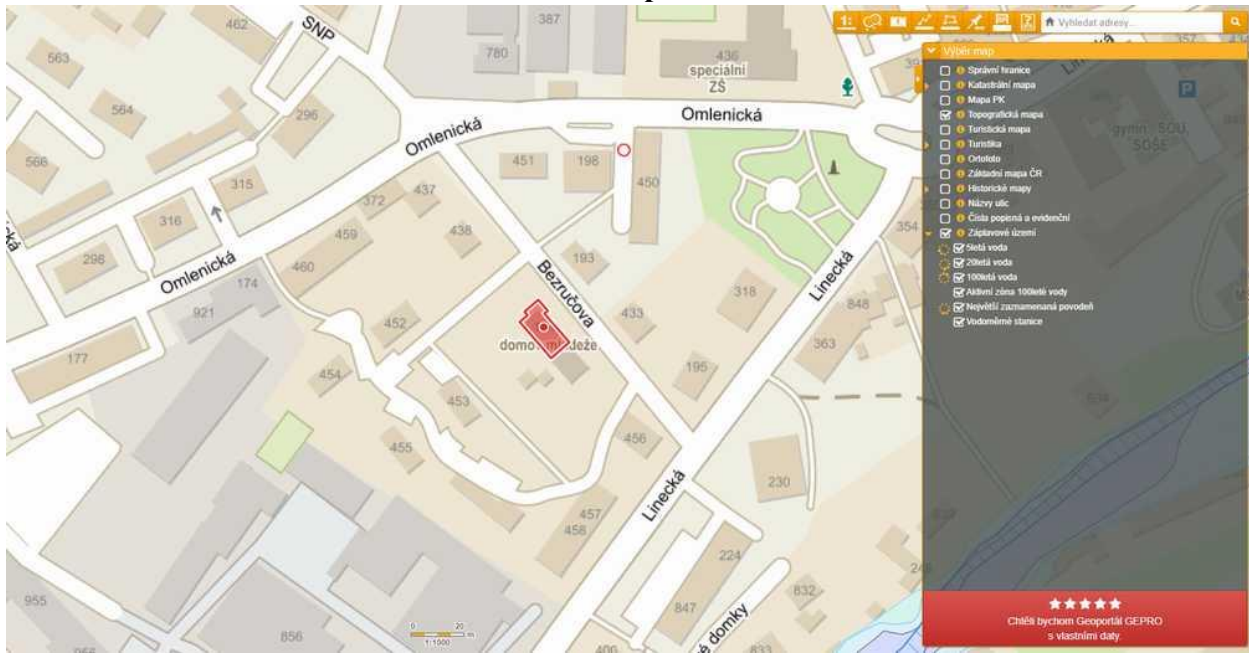
Fotodokumentace ze dne 24.11.2022



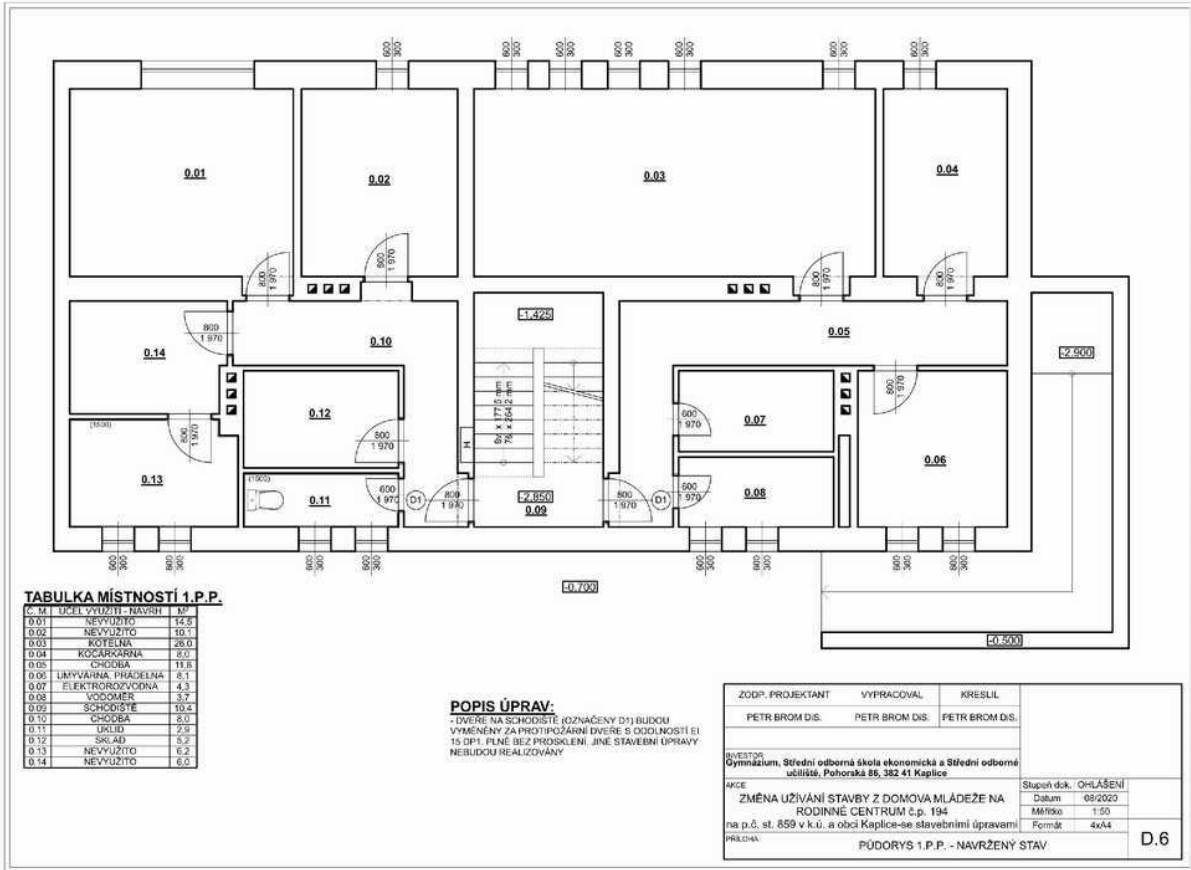
Fotodokumentace ze dne 24.11.2022



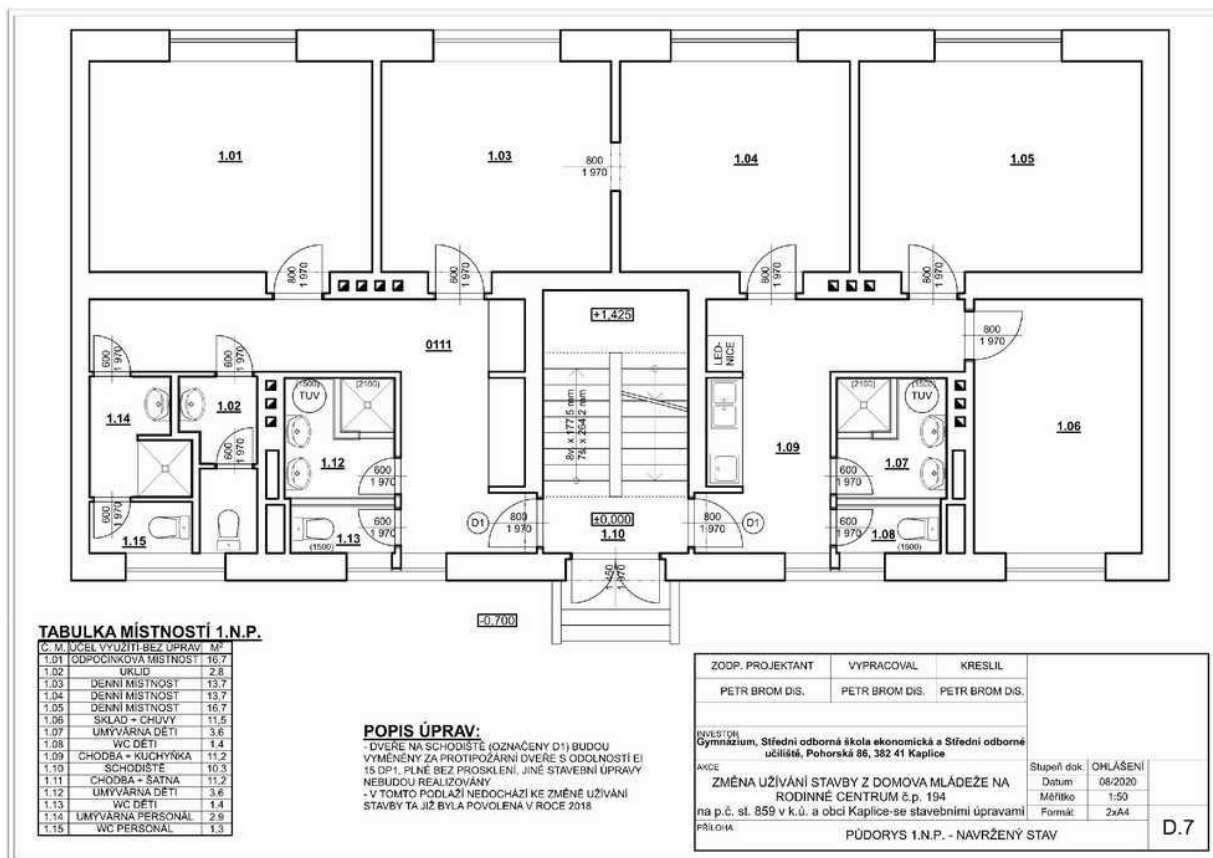
Informace o povodních



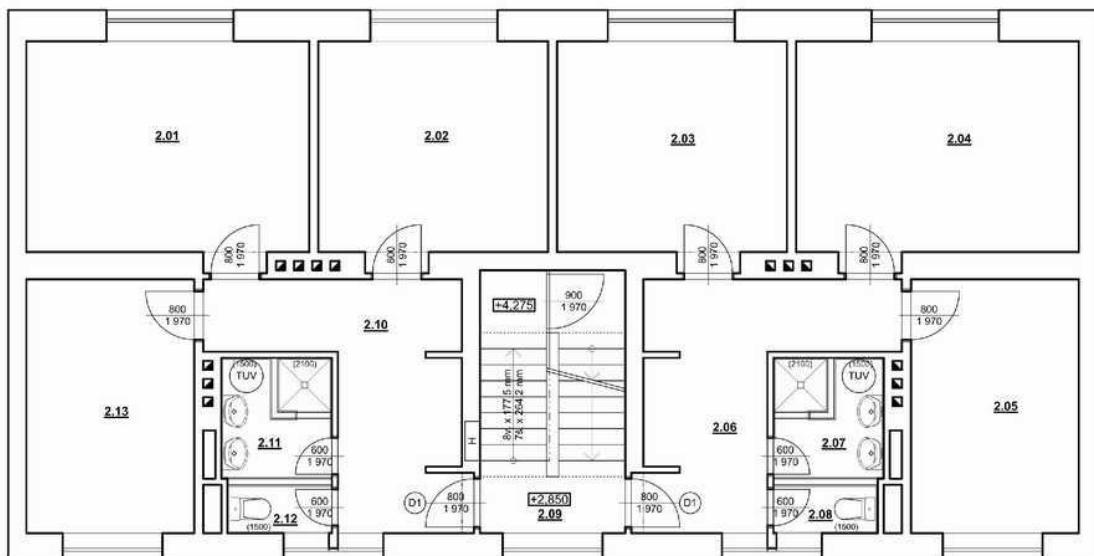
Půdorys objektu



Půdorys objektu



Půdorys objektu



TABULKA MÍSTNOSTÍ 2.N.P.

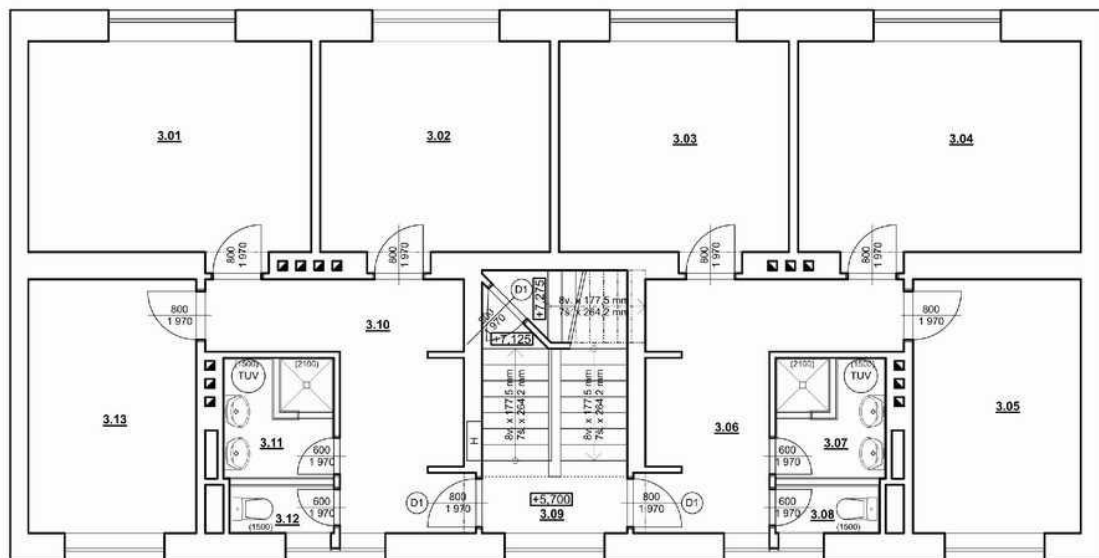
C. M.	ÚČEL VYUŽITÍ - NAVRHI	M ²
2.01	HERNA (KANCELAR)	16,3
2.02	HERNA (KANCELAR)	15,2
2.03	SÁTNA	15,2
2.04	PŘÍRUČNÍ SKLAD	16,3
2.05	PŘÍRUČNÍ SKLAD	11,7
2.06	SÁTNA	11,2
2.07	UMÝVÁRNA	3,7
2.08	WC	1,4
2.09	SCHODIŠTĚ	10,4
2.10	CHODBA	11,2
2.11	UMÝVÁRNA	3,7
2.12	WC	1,4
2.13	KANCELAR (PŘÍR. SKLAD)	11,7

POPIS ÚPRAV:

- DVEŘE NA SCHODIŠTĚ (OZNAČENY D1) BUDDOU VYMĚNĚNY ZA PROTIPOŽÁRNÍ DVEŘE S ODOLNOSTÍ EI 15 DP1, PLNĚ BEZ PROSKLENÍ. JINÉ STAVEBNÍ ÚPRAVY NEBUDDOU REALIZOVÁNY

ZOOP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL
PETR BROM DIS.	PETR BROM DIS.	PETR BROM DIS.
INVESTOR Gymnázium, Střední odborná škola ekonomická a Střední odborné učiliště, Pohorská 86, 382 41 Kaplice		
AKCE ZMĚNA UŽÍVÁNÍ STAVBY Z DOMOVA MLÁDEŽE NA RODINNÉ CENTRUM č.p. 194 na p.č. st. 859 v k.ú. a obci Kaplice-se stavebními úpravami		
PŘÍLOHA PŮDORYS 2.N.P. - NAVRŽENÝ STAV		Stupeň dok. OHLÁŠENÍ Datum 08/2020 Měřítko 1:50 Formát 2x A4
D.8		

Půdorys objektu



TABULKA MÍSTNOSTÍ 3.N.P.

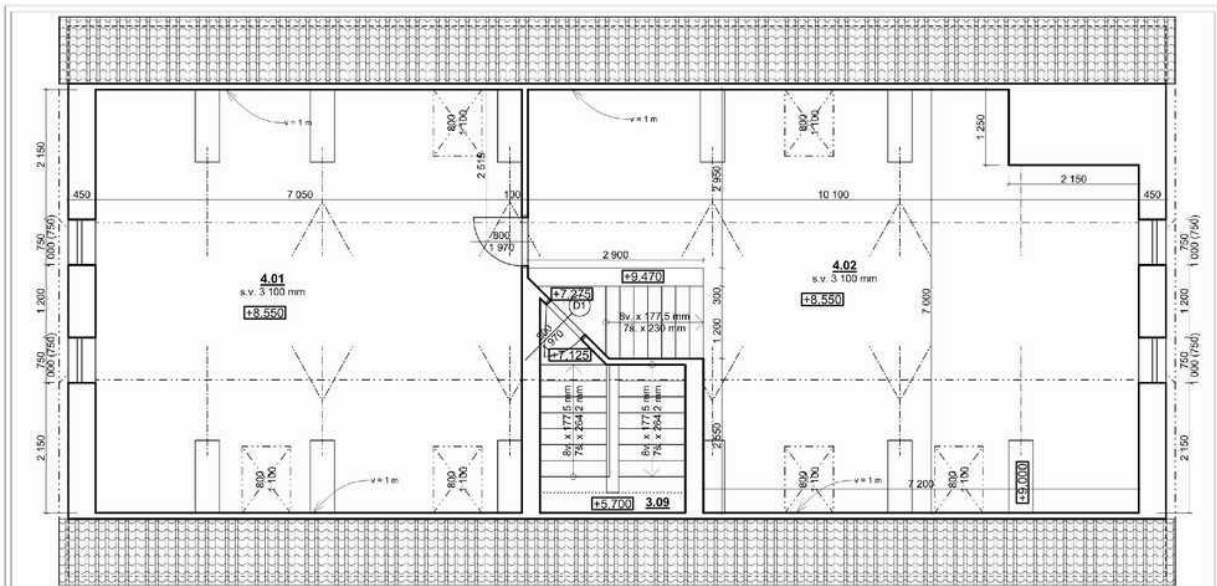
C. M.	UCEL VYUŽITÍ - NAVRŘ	M ²
3.01	HERNA	16,3
3.02	HERNA	15,2
3.03	HERNA	15,2
3.04	HERNA	16,3
3.05	KANCELÁŘ	11,7
3.06	CHODBA	11,2
3.07	UMÝVÁRNA	3,7
3.08	WC	1,4
3.09	SCHODIŠTĚ	10,4
3.10	CHODBA	11,2
3.11	UMÝVÁRNA	3,7
3.12	WC	1,4
3.13	ZÁZEMÍ PÉČUJÍCÍ OSOBY	11,7

POPIS ÚPRAV:

DVĚŘE NA SCHODIŠTĚ (OZNAČENÝ D1) BUDOU VYMĚNĚNY ZA PROTIPOŽÁRNÍ DVĚŘE S ODDOLNOSTÍ EI 15 DP1, PLNĚ BEZ PROSKLENÍ A ZMĚNĚNY Z PŮVODNÍ ŠÍŘE 900 NA 800 MM, JINĚ STAVEBNÍ ÚPRAVY NEBUDOU REALIZOVÁNY.

ZOOP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL
PETR BROM DIS.	PETR BROM DIS.	PETR BROM DIS.
INVESTOR Gymnázium, Střední odborná škola ekonomická a Střední odborné učiliště, Pohorská 86, 382 41 Kaplice		
AKCE ZMĚNA UŽÍVÁNÍ STAVBY Z DOMOVA MLÁDEŽE NA RODINNÉ CENTRUM č.p. 194 na p.č. st. 859 v k.ú. a obci Kaplice-se stavebními úpravami		
Stupeň dok.	OHLÁŠENÍ	
Datum	08/2020	
Měřítko	1:50	
Formát	2x A4	
PŘÍLOHA PŮDORYS 3.N.P. - NAVRŽENÝ STAV		
D.9		

Půdorys objektu



TABULKA MÍSTNOSTÍ PODKROVÍ

G. M.	UCEL VYUŽITÍ - PŮVODNÍ	M ²
3.08	SCHODISŤE	10,4
4.01	HERNA	49,4
4.02	SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST	59,7

POPIS ÚPRAV:

DVĚŘE NA SCHODISŤE (OZNAČENY D1) BUDOU VYMĚNĚNY ZA PROTIPOŽÁRNÍ DVĚŘE S ODDĚLNOSTÍ EI 15 DP1, PLNĚ BEZ PROSKLENÍ A ZMĚNĚNY Z PŮVODNÍ ŠÍŘE 900 NA 800 MM, JINĚ STAVEBNÍ ÚPRAVY NEBUDOU REALIZOVÁNY.

ZOOP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL
PETR BROM DIS.	PETR BROM DIS.	PETR BROM DIS.
INVESTOR Gymnázium, Střední odborná škola ekonomická a Střední odborné učiliště, Pohorská 86, 382 41 Kaplice		
AKCE ZMĚNA UŽÍVÁNÍ STAVBY Z DOMOVA MLÁDEŽE NA RODINNÉ CENTRUM č.p. 194 na p.č. st. 859 v k.ú. a obci Kaplice-se stavebními úpravami		
PRÍLOHA PŮDORYS PODKROVÍ - NAVRŽENÝ STAV		Stupeň dok. OHLÁŠENÍ Datum 08/2020 Měřítko 1:50 Formát 2xA4
D.10		

Prodej dle KN

Pozemek: **1677/204, LV 4215**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.179.100,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 11:00:09. Zápis proveden dne 15.03.2022.

V-936/2022-302

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1677/204, LV 4215; 1677/205, LV 4215; 1677/206, LV 4215

Prodej dle KN

Pozemek: **1677/217, LV 4196**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.594.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2020 08:45:45. Zápis proveden dne 20.12.2020.

V-5757/2020-302

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **1677/217, LV 4196**

Prodej dle KN

Pozemek: **1677/152, LV 3343**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.111.400,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2022 09:10:16. Zápis proveden dne 27.01.2022.

V-43/2022-302

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **1677/152, LV 3343**
