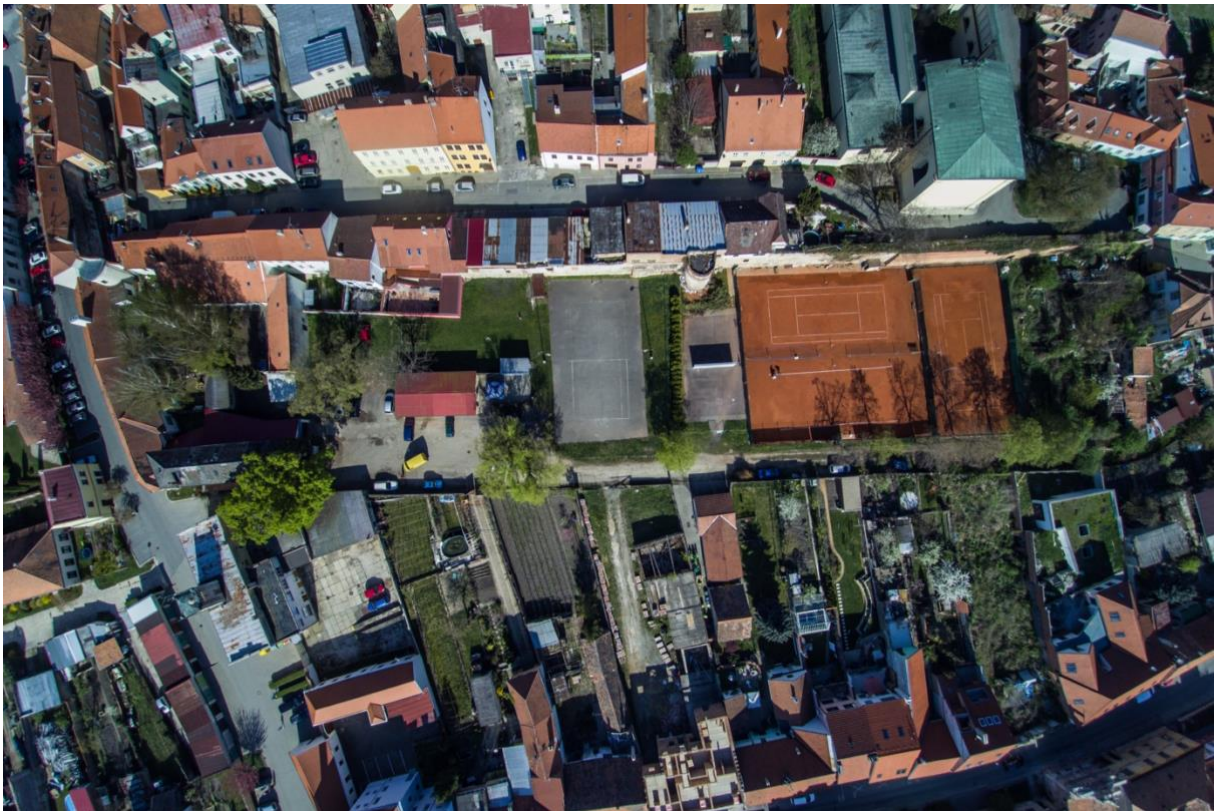


Příloha č. 1 Fotodokumentace současného stavu objektu – exteriér





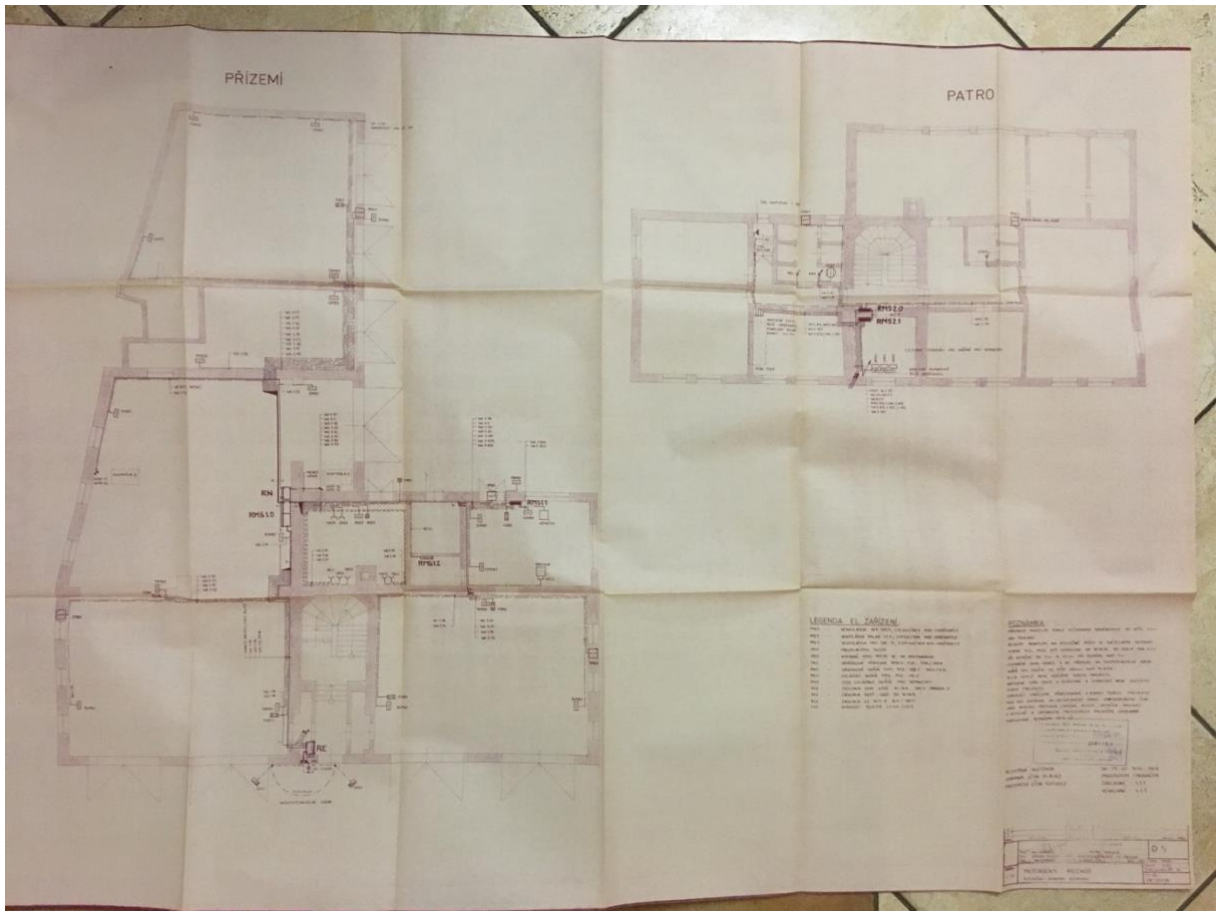


Příloha č. 2 Fotodokumentace současného stavu objektu – interiér





Příloha č. 3 Projektová dokumentace z roku 1985



Příloha č. 4 Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1603
Obec:	Mikulov [584649]
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	935
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Mikulov [412139] ; č. p. 807; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1603
Stavební objekt:	č. p. 807
Ulice:	Svobody
Adresní místa:	Svobody 807/27

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Mikulov, Náměstí 158/1, 69201 Mikulov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
menší chráněné území
památkově chráněné území
nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.04.2019 23:00:00.

Příloha č. 5 Výpočet stávajícího objektu nákladovou metodou

Výpočet ceny - budova		BÝVALÁ HASIČSKÁ ZBRŮJNICE			Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.									
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18												
Budova - § 12 a příloha č. 8	Skladování a manipulace	typ	S			CZ-CC	1252							
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³				2 231,00							
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³				2 352,39							
Průměrná výška podlaží		PVP	m				4,00							
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²				163,67							
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁		zděné			0,939							
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)	K ₂	-				0,96033							
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,10 / PVP)	K ₃	-				0,82500							
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-				1,00							
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-				2,116							
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-				1,000							
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-				0,608							
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-				0,608							
Podklady pro výpočet konstrukce neuvedené							xxxx							
Poživovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				0,00							
Podíl ceny konstr. neuvedené = CPK(ZC×OP×K ₁ ×K ₂ ×K ₃ ×K ₅ ×K _i)		PK	-				0,00000							
Koeficient vybavení stavby														
Analytická metoda výpočtu opotřebení														
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	Prepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
1	Základy	Kamenné základové pásy	P	0,13200	100	0,13200	0,46	0,06072	0,05933	108	175	0,61714	3,66127	
2a	Svislé konstrukce	Zděné konstrukce z cihel plných pálených tloušťky 45 - 65 mm.	S	0,30400	90	0,27360	1,00	0,27360	0,26732	108	140	0,77143	20,62191	
2b	Svislé konstrukce	Zděné konstrukce z cihel plných pálených tloušťky 45 - 65 mm.	S	0,30400	10	0,03040	1,00	0,03040	0,02970	0	140	0,00000	0,00000	
3a	Stropy	Cihelné klenbičky s I profily	N	0,13800	50	0,06900	1,54	0,10626	0,10382	108	140	0,77143	8,00908	
3b	Stropy	Dřevěné stropy	S	0,13800	50	0,06900	1,00	0,06900	0,06742	108	140	0,77143	5,20070	
4a	Krov, střecha	Krov dřevěný vázaný, střecha pultová	S	0,07000	80	0,05600	1,00	0,05600	0,05471	108	110	0,90000	4,92433	
4b	Krov, střecha	Krov dřevěný vázaný, střecha stanová	S	0,07000	20	0,01400	1,00	0,01400	0,01368	108	110	0,90000	1,23108	
5a	Krytiny stěch	Hliníkový falcovaný plech	S	0,02900	80	0,02320	1,00	0,02320	0,02267	108	60	0,90000	2,04008	
5b	Krytiny stěch	Měděný falcovaný plech	S	0,02900	20	0,00580	1,00	0,00580	0,00567	108	60	0,90000	0,51002	
6	Klempířské konstrukce	Úplně stěchy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700	0,00684	108	55	0,90000	0,61554	
7	Úprava vnitř. povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200	0,04104	108	65	0,90000	3,69325	
8	Úprava vněj. povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900	0,02833	33	45	0,73333	2,07785	
9	Vnitřní obklady keram.	Běžné obklady záchodů a umývárén	N	0,00000	100	0,00000	1,54	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
10	Schody	Kamenné	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800	0,01759	108	140	0,77143	1,35671	
11	Dveře	běžné hladké s prosklením	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400	0,02345	108	65	0,90000	2,11043	
12	Vrata	kovová	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000	0,02931	108	40	0,90000	2,63804	
13	Okna	Dvojitá dřevěná okna	N	0,03400	100	0,03400	1,54	0,05236	0,05116	108	65	0,90000	4,60423	
14a	Povrchy podlah	PVC	N	0,02900	50	0,01450	1,54	0,02233	0,02182	108	50	0,90000	1,96358	
14b	Povrchy podlah	Litý beton	S	0,02900	50	0,01450	1,00	0,01450	0,01417	108	50	0,90000	1,27505	
15	Vytápění	Ústřední vytápění	N	0,00000	100	0,00000	1,54	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000	
16	Elektroinstalace	světelná a třířázdová	N	0,05800	100	0,05800	1,54	0,08932	0,08727	32	40	0,80000	6,98160	
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	0,00391	108	40	0,90000	0,35174	
18	Vnitřní vodovod	ocelové trubky, rozvod studené a teplé vody	N	0,00000	100	0,00000	1,54	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000	
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpusť	N	0,00000	100	0,00000	1,54	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000	
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	N	0,00000	100	0,00000	1,54	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000	
21	Ohřev vody	průtokové ohřevače	N	0,00000	100	0,00000	1,54	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000	
22	Vybavení kuchyní	neuvazuje se	N	0,00000	100	0,00000	1,54	0,00000	0,00000	0	25	0,00000	0,00000	
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, sprchy, WC splachovací, pisoáry, vše běžného provedení	N	0,00000	100	0,00000	1,54	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000	
24	Výtahy	nejsou	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
25	Ostatní	okenice, mříže	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	0,05081	108	40	0,90000	4,57259	
26	Instalační přef. jádra	neuvazuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
27	Konstrukce neuvedené	nejsou	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
	 Celkem					1,0000		1,02349	1,00				****	
Koeficient vybavení stavby (z výpočtu výše)			K ₄	-				1,02349	Opotřebení analytickou metodou					78,44 %
Zákl. cena upravená bez pp	ZC × K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³					3 594,50						
Zákl. cena upravená s pp	ZC × K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₄ × K ₅ × K _i × pp	ZCU	Kč/m ³					2 185,46						
Rok odhadu								2019						
Rok pořízení								1911						
Stáří			S	roků				108						
Způsob výpočtu opotřebení	(lineární / analytický)							analytický						
Celková předpokládaná životnost		Z	roků					viz anal. výpočet						
Opotřebení stavby		O	%					78,44						
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč					8 455 665,86						
Stupeň dokončení stavby		D	%					100,00						
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp		CND	Kč					8 455 665,86						
Odpočet na opotřebení stavby	78,44 %	O	Kč					-6 632 624,30						
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč					1 823 041,56						
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp			Kč					1 500 000,00						
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp			Kč					3 323 041,56						
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem madonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne						
Snižení ceny za doložený výskyt madonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)		0 %	Kč					0,00						
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		CS _N	Kč					3 323 041,56						
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč					2 020 409,27						
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 49 vyhlášky)		CVB1	Kč	odpočet				0,00						
Věcné břemeno č. 2		CVB2	Kč	odpočet				0,00						
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp po odpočtu věcných břemen		CS	Kč					2 020 409,27						
Náklady na dokončení stavby (bez pp)			Kč					0,00						
Cena dokončené stavby vč. ev. technol. zařízení, s pp			Kč					2 020 409,27						

Část	rok	stáří
základní	1911	108
fasáda	1986	33
Elektrika	1987	32
nové C		
nové D		
nové E		


Příloha č. 6 Výpočet administrativní budova nákladovou metodou

Výpočet ceny - budova		Administrativní budova		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18				
Budova - § 12 a příloha č. 8	Budovy pro administrativu	typ	F		CZ-CC	122
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ²			2 807,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³			2 352,39
Průměrná výška podlaží		PVP	m			4,00
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²			163,67
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁		zdréné		0,93
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)	K ₂	-			0,9603
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,10 / PVP)	K ₃	-			0,82500
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₄	-			1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K ₅	-			2,173
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-			1,030
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-			0,956
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-			0,985
Podklady pro připočet konstrukce neuvedené						xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalecm)		CK	Kč			0,00
Podíl ceny konstr. neuvedené = CPK/(ZC×OP×K ₁ ×K ₂ ×K ₃ ×K ₄ ×K ₅ ×Ki)		PK	-			0,00000

Část	rok	stáří
základní	1911	108
nové A	2019	0
Elektrika	1987	32

Koefficient vybavení stavby									Analytická metoda výpočtu opotřebení					
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
1	Základy	Kamenné základové pásy	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772	0,03834	108	175	0,61714	2,36618	
2a	Svislé konstrukce	Zdréné konstrukce z cihel plných pálených tloušťky 45 - 65 mm.	S	0,17400	90	0,15660	1,00	0,15660	0,15918	108	140	0,77143	12,27952	
2b	Svislé konstrukce	Zdréné konstrukce z cihel plných pálených tloušťky 45 - 65 mm.	S	0,17400	10	0,01740	1,00	0,01740	0,01769	0	140	0,00000	0,00000	
3a	Stropy	Cihelné klenby s I profily	S	0,09300	50	0,04650	1,00	0,04650	0,04727	108	140	0,77143	3,64622	
3b	Stropy	Dřevěné stropy	S	0,09300	50	0,04650	1,00	0,04650	0,04727	108	140	0,77143	3,64622	
4a	Krov, střecha	Krov dřevěný vázaný, střecha pultová	S	0,07300	80	0,05840	1,00	0,05840	0,05936	108	110	0,90000	5,34255	
4b	Krov, střecha	Krov dřevěný vázaný, střecha stanová	S	0,07300	20	0,01460	1,00	0,01460	0,01484	108	110	0,90000	1,33564	
5a	Krytiny střech	Hliníkový falcovaný plech	S	0,02100	80	0,01680	1,00	0,01680	0,01708	0	60	0,00000	0,00000	
5b	Krytiny střech	Měděný falcovaný plech	S	0,02100	20	0,00420	1,00	0,00420	0,00427	108	60	0,90000	0,38423	
6	Klempířské konstrukce	Úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600	0,00610	108	55	0,90000	0,54889	
7	Úprava vnřit. povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900	0,07014	0	65	0,00000	0,00000	
8	Úprava vnřit. povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300	0,03354	0	45	0,00000	0,00000	
9	Vnitřní obklady keram.	Běžné obklady záehodů a umýváren	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800	0,01830	0	40	0,00000	0,00000	
10	Schody	Kamenné	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900	0,02948	108	140	0,77143	2,27398	
11	Dveře	bežné hladké s prosklením	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	0,03151	0	65	0,00000	0,00000	
12	Vrata	neuvazuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
13	Okna	Dvojitá dřevěná okna	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008	0,08140	0	65	0,00000	0,00000	
14a	Povrchy podlah	PVC	S	0,03200	50	0,01600	1,00	0,01600	0,01626	0	50	0,00000	0,00000	
14b	Povrchy podlah	betonová mazanina	S	0,03200	50	0,01600	1,00	0,01600	0,01626	108	50	0,90000	1,46372	
15	Vytápění	Ústřední vytápění	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200	0,04269	108	35	0,90000	3,84224	
16	Elektroinstalace	světelná a třířáková instalován	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700	0,05794	32	40	0,80000	4,63509	
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300	0,00305	0	40	0,00000	0,00000	
18	Vnitřní vodovod	rozvody teplé a studené vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	0,03253	0	35	0,00000	0,00000	
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpusť	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	0,03151	0	45	0,00000	0,00000	
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00200	100	0,00200	1,00	0,00200	0,00203	0	35	0,00000	0,00000	
21	Ohřev vody	přítkové ohřivače	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700	0,01728	0	30	0,00000	0,00000	
22	Vybavení kuchyni	neuvazuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	0,00000	0	25	0,00000	0,00000	
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, sprechy, WC splachovací, pisoáry, vše běžného provedení	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000	0,03049	0	45	0,00000	0,00000	
24	Výtahy	ano	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400	0,01423	0	40	0,00000	0,00000	
25	Ostatní	okenice, mříže	S	0,05900	100	0,05900	1,00	0,05900	0,05997	0	40	0,00000	0,00000	
26	Instalační pref. jádn	neuvazuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
	Celkem					1,0000		0,98380	1,00				****	
	Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₆	-				0,98380					Opotřebení analytickou metodou	41,76 %
	Zákl. cena upravená bez pp	ZC × K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₄ × K ₅ × K ₆				Kč/m ²		4 464,26						
	Zákl. cena upravená s pp	ZC × K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₄ × K ₅ × K ₆ × pp	ZCU			Kč/m ²		4 395,87						
	Rok odhadu							2019						
	Rok pořízení							1911						
	Stáří		S	roků				108						
	Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analytický)						analytický						
	Celková předpokládaná životnost		Z	roků				viz anal. výpočet						
	Opotřebení stavby		O	%				41,76						
	Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč				10 501 680,58						
	Stupeň dokončení stavby		D	%				100,00						
	Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp		CND	Kč				10 501 680,58						
	Odpočet na opotřebení stavby	41,76 %	O	Kč				-4 385 501,81						
	Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč				6 116 178,77						
	Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp			Kč				1 500 000,00						
	Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp			Kč				7 616 178,77						
	Jedná se o stavbu s doloženým výskyt radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?							ne						
	Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)		0 %	Kč				0,00						
	Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		CS _N	Kč				7 616 178,77						
	Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč				7 499 498,91						
	Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 49 vyhlášky)		CVB1	Kč	odpočet			0,00						
	Věcné břemeno č. 2		CVB2	Kč	odpočet			0,00						
	Cena ke dni odhadu s koeficientem pp po odpočtu věcných břemen		CS	Kč				7 499 498,91						
	Náklady na dokončení stavby (bez pp)			Kč				0,00						
	Cena dokončené stavby vč. ev. technol. zařízení, s pp			Kč				7 499 498,91						

Příloha č. 7 Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou – kanceláře

ČÍSL O	POPIS	CEN A
1	<p>Moravský Krumlov</p> <p>Nabízíme Vám k pronájmu kancelář v centru Moravského Krumlova. Nebytový prostor o výměře 22 m² umístěny v 1.patře komerčního objektu, je možno využívat jako kancelář, sklad nebo k drobným službám. Cena za pronájem 4 500,- Kč měsíčně, je včetně energií.</p>  <p>Pro více informací nebo prohlídku kontaktujte makléře</p> <p>Užitná plocha: 22 m²</p> <p>Podlaží kanceláře: 2.NP</p> <p>Id zakázky: 11129</p> <p>Aktualizace: 16.10.19</p> <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/moravsky-krumlov-moravsky-krumlov-dr--odstrcila/974450268#img=0&fullscreen=false</p>	4500 Kč/měsíc

2 Břeclav

4

000

Kč/měsíc

Pronájem samostatné kanceláře přímo v centru Břeclavi s okny na náměstí T.G.Masaryka v administrativní budově v 2 NP.

V budově sídlí banka, finanční poradci, poštovní spořitelna, 2 x bankomat, exekutor, advokáti a realitní kancelář. Společné prostory je možno využít k reklamě a čekárně. Společná kuchyňka a sociální zařízení. Možnost zřídit si sídlo firmy a umístění venkovní reklamy. V dosahu 25 metrů se nachází velké parkoviště.



Užitná plocha: 27 m²


Podlaží kanceláře: 2.NP

Id zakázky: 077-N04096

Aktualizace: 08.09.19

Zdroj:

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/breclav-breclav-namesti-t--g--masaryka/1017380444#img=0&fullscreen=false>

ČÍSLO	POPIS	CENA
3	<p>Břeclav</p> <p>Nabízíme pronájem kanceláře v přízemí polyfunkčního objektu v Břeclavi. Součástí pronájmu je sdílená kuchyňka a koupelna se sprchovým koutem. Samotná kancelář má výměru přibližně 15 m². V domě sídlí zubní klinika, realitní kancelář, pojišťovací poradci, kosmetické studio aj. Prostory lze pronajmout včetně vybavení. Volné ihned.</p> <p>prostory lze pronajmout včetně vybavení</p>  <p>Užitná plocha: 25 m²</p> <p>Podlaží kanceláře: 1.NP</p> <p>Id zakázky: 4042</p> <p>Aktualizace: 30.7.19</p> <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/kancelare/breclav-breclav-trida-1--maje/4155244124#img=0&fullscreen=false</p>	6 000 Kč/měsíc

ČÍSLO	POPIS	CENA
4	<p data-bbox="395 309 480 336">Břeclav</p> <p data-bbox="363 439 1262 510">Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem komerčních prostor ve třetím patře administrativní budovy v centru Břeclavi. K dispozici sociální</p>  <p data-bbox="363 1137 592 1164">zázemí na chodbě.</p> <p data-bbox="395 1267 627 1294">Užitná plocha: 35 m²</p> <p data-bbox="395 1335 655 1361">Podlaží kanceláře: 3.NP</p> <p data-bbox="395 1402 603 1429">Id zakázky: 623751</p> <p data-bbox="395 1469 632 1496">Aktualizace: 14.10.19</p> <p data-bbox="395 1594 464 1621">Zdroj:</p> <p data-bbox="376 1644 1174 1715">https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/breclav-breclav-17--listopadu/1246928476#img=1&fullscreen=false</p>	<p data-bbox="1369 309 1437 336">4 200</p> <p data-bbox="1278 353 1378 380">Kč/měsíc</p>

ČÍSLO	POPIS	CENA
5	<p data-bbox="395 259 480 286">Břeclav</p> <p data-bbox="360 387 1265 465">Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem komerčních prostor, jedná se o dvě místnosti (26,6 a 15,1 m²) s příslušenstvím (6,3 m²) umístěny</p>  <p data-bbox="360 1128 1166 1160">v dvorním traktu v přízemí rekonstruované budovy v centru Břeclavi</p> <p data-bbox="395 1391 627 1417">Užitná plocha: 48 m²</p> <p data-bbox="395 1451 655 1478">Podlaží kanceláře: 1.NP</p> <p data-bbox="395 1512 608 1538">Id zakázky: 608448</p> <p data-bbox="395 1572 619 1599">Aktualizace: 5.10.19</p> <p data-bbox="395 1709 464 1736">Zdroj:</p> <p data-bbox="373 1758 1185 1832">https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/kancelare/breclav--/797683292#img=0&fullscreen=false</p>	<p data-bbox="1369 259 1390 286">5</p> <p data-bbox="1278 309 1337 336">8000</p> <p data-bbox="1278 356 1378 383">Kč/měsíc</p>

Příloha č. 8 Ocenění porovnávací metodou

Přímé porovnání - kancelářský prostor											
Č.	Požadované nájemné za m ² Kč	Koef. redukce na pramen ceny K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 lokalita	K2 technický stav	K3 velikost	K4 vybavení	K5 parkování	K6 úvaha znalce	IO (1-8)	Nájemné oceňovaného objektu Kč za m ² /měsíc
1	204,545455	0,90	184	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	0,96	0,82	224
2	148,148148	0,90	133	0,96	0,96	1,00	0,90	0,90	0,97	0,72	185
3	240	0,90	216	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	225
4	120	0,90	108	0,96	0,96	0,96	0,90	1,00	0,97	0,77	140
5	120,833333	0,95	115	0,96	0,96	0,95	0,90	1,00	0,97	0,76	151
6	0	0,95		1,40	0,80	1,00	0,97	1,02	0,98		
Celkem průměr										Kč	185
Výběrová směrodatná odchylka										Kč	40
Minimum										Kč	140
Maximum										Kč	225
K1 Koeficient úpravy na lokalitu objektu											
K2 Koeficient úpravy na technický stav											
K3 Koeficient úpravy velikosti											
K4 Koeficient úpravy na vybavení											
K5 Koeficient úpravy na parkování											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny ko											

Příloha č. 9 Výnosové ocenění

Výnosová hodnota - výpočet věčnou rentou - výnos z kanceláří

Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt	
kanceláře 1 - 10	Kč	595 080,000
	Kč	
		0,00
	Kč	
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	595 080,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	10 501 680,58
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	6 116 178,77
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	15,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	6,50
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,06500
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	5 124,00
Pojištění	Kč	8 401,34
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	252 921,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	105 016,81
Správa nemovitostí	Kč	29 754,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	401 217,15
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	595 080,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-401 217,15
Čistý příjem	Kč	193 862,85
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ne	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	193 862,85
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	6,50
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	2 982 505,38

Príloha č. 10 Výpočet lékářský domu nákladovou metódou

Výpočet ceny - budova		Lékařský dům		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.									
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18											
Budova - § 12 a příloha č. 8	Budovy pro zdravotnictví	typ	A			CZ-CC	1264						
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ²				2 740,00						
Obstavený prostor objektu		OP	m ³				2 352,39						
Průměrná výška podlaží		PVP	m				4,00						
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²				163,67						
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁		zúžené			0,93						
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)	K ₂	-				0,96033						
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,10 / PVP)	K ₃	-				0,82500						
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₄	-				1,00						
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K ₅	-				2,128						
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-				1,030						
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-				0,853						
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-				0,879						
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené							xxxx						
Poživací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištění znalecm)		CK	Kč				0,00						
Podíl ceny konstr. neuvedené = CPK/(ZC×OP×K ₁ ×K ₂ ×K ₃ ×K ₄ ×K ₅ ×Ki)		PK	-				0,00000						
Koeficient vybavení stavby													
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	Ptepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opořebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	Kamenné základové pásy	P	0,05900	100	0,05900	0,46	0,02714	0,02707	108	175	0,61714	1,67071
2a	Svislé konstrukce	Zdivné konstrukce z cihel plných pálených tloušťky 45 - 65 mm.	S	0,16300	90	0,14670	1,00	0,14670	0,14633	108	140	0,77143	11,28843
2b	Svislé konstrukce	Zdivné konstrukce z cihel plných pálených tloušťky 45 - 65 mm.	S	0,16300	10	0,01630	1,00	0,01630	0,01642	0	141	0,00000	0,00000
3a	Stropy	Cihelné klenby s 1 profily	S	0,08200	50	0,04100	1,00	0,04100	0,04090	108	140	0,77143	3,15491
3b	Stropy	Dřevěné stropy	S	0,08200	50	0,04100	1,00	0,04100	0,04131	108	141	0,76596	3,16387
4a	Krov, střecha	Krov dřevěný vázaný, střecha pultová	S	0,06400	80	0,05120	1,00	0,05120	0,05107	108	110	0,90000	4,59642
4b	Krov, střecha	Krov dřevěný vázaný, střecha stanová	S	0,06400	20	0,01280	1,00	0,01280	0,01290	108	111	0,90000	1,16060
5a	Krytiny střeš	Hliníkový falcovaný plech	S	0,02200	80	0,01760	1,00	0,01760	0,01756	0	60	0,00000	0,00000
5b	Krytiny střeš	Měděný falcovaný plech	S	0,02200	20	0,00440	1,00	0,00440	0,00443	108	61	0,90000	0,39895
6	Klempířské konstrukce	Úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600	0,00598	108	55	0,90000	0,53864
7	Úprava vněj. povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800	0,06783	0	65	0,00000	0,00000
8	Úprava vněj. povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	0,03192	0	45	0,00000	0,00000
9	Vnitřní obklady kerám.	Běžné obklady záehodů a umyváren	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	0,02793	0	40	0,00000	0,00000
10	Schody	Kamenné	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000	0,02992	108	140	0,77143	2,30847
11	Dveře	bežné hladké s prsklením	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100	0,04090	0	65	0,00000	0,00000
12	Vrata	neuváží se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
13	Okna	Dvojitá dřevěná okna	N	0,06200	100	0,06200	1,54	0,09548	0,09524	0	65	0,00000	0,00000
14a	Povrchy podlah	PVC	S	0,03100	50	0,01550	1,00	0,01550	0,01562	108	50	0,90000	1,39149
14b	Povrchy podlah	betonová mazanina	S	0,03100	50	0,01550	1,00	0,01550	0,01587	108	35	0,90000	4,66824
15	Vytápění	Ústřední vytápění	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	0,05188	32	40	0,80000	4,70814
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05900	100	0,05900	1,00	0,05900	0,05885	0	40	0,00000	0,00000
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300	0,00299	0	40	0,00000	0,00000
18	Vnitřní vodovod	rozvody teplé a studené vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	0,03192	0	35	0,00000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpusť	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	0,03092	0	45	0,00000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	0,00399	0	35	0,00000	0,00000
21	Ohrev vody	průtokové ohříváče	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800	0,01795	0	30	0,00000	0,00000
22	Vybavení kuchyni	neuváží se	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700	0,01696	0	25	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, sprehy, WC splachovací, pisoáry, vše běžného provedení	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900	0,03890	0	45	0,00000	0,00000
24	Výtahy	ano	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400	0,01396	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	okenice, mříže	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300	0,04289	0	40	0,00000	0,00000
26	Instalační pref. jádra	neuváží se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	njsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
	Celkem					1,0000		1,00162					****
	Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₆	-				1,00162	Opořebení analytickou metódou				39,05 %
	Zákl. cena upravená bez pp	ZC × K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m ²				4 344,75					
	Zákl. cena upravená s pp	ZC × K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₄ × K ₅ × Ki × pp	ZCU	Kč/m ²				3 817,25					
	Rok odhadu							2019					
	Rok pořízení							1911					
	Stáří		S	roků				108					
	Způsob výpočtu opořebení	(lineární / analytický)						analytický					
	Celková předpokládaná životnost		Z	roků				viz anal. výpočet					
	Opořebení stavby		O	%				39,05					
	Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč				10 220 546,45					
	Stupeň dokončení stavby		D	%				100,09					
	Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp		CND	Kč				10 229 744,94					
	Odpočet na opořebení stavby	39,05 %	O	Kč				-3 994 715,40					
	Cena stavby po odpočtu opořebení, bez pp			Kč				6 235 029,54					
	Cena technol. zařízení, určujícího účel užívání stavby (§ 30 odst. 1), bez pp			Kč				1 500 000,00					
	Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp			Kč				7 735 029,54					
	Jedná se o stavbu s doloženým výskyt m radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?							ne					
	Snižování ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst.54 vyhlášky)			0 %	Kč			0,00					
	Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		CS _v	Kč				7 735 029,54					
	Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč				6 795 919,60					
	Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 49 vyhlášky)		CVB1	Kč	odpočet			0,00					
	Věcné břemeno č. 2		CVB2	Kč	odpočet			0,00					
	Cena ke dni odhadu s koeficientem pp po odpočtu věcných břemen		CS	Kč				6 795 919,60					
	Náklady na dokončení stavby (bez pp)			Kč				-9 198,49					
	Cena dokončené stavby vč. ev. technol. zařízení, s pp			Kč				6 787 837,90					
								0,00					

Část	rok	stáří
základní	1911	108
nové A	2019	0
nové B	1987	32

Ptepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opořebení B/C	100×A×B / C
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
0,02707	108	175	0,61714	1,67071
0,14633	108	140	0,77143	11,28843
0,01642	0	141	0,00000	0,00000
0,04090	108	140	0,77143	3,15491
0,04131	108	141	0,76596	3,16387
0,05107	108	110	0,90000	4,59642
0,01290	108	111	0,90000	1,16060
0,01756	0	60	0,00000	0,00000
0,00443	108	61	0,90000	0,39895
0,00598	108	55	0,90000	0,53864
0,06783	0	65	0,00000	0,00000
0,03192	0	45	0,00000	0,00000
0,02793	0	40	0,00000	0,00000
0,02992	108	140	0,77143	2,30847
0,04090	0	65	0,00000	0,00000
0,00000	0	40	0,00000	0,00000
0,09524	0	65	0,00000	0,00000
0,01562	0	66	0,00000	0,00000
0,01546	108	50	0,90000	1,39149
0,05187	108	35	0,90000	4,66824
0,05885	32	40	0,80000	4,70814
0,00299	0	40	0,00000	0,00000
0,03192	0	35	0,00000	0,00000
0,03092	0	45	0,00000	0,00000
0,00399	0	35	0,00000	0,00000
0,01795	0	30	0,00000	0,00000
0,01696	0	25	0,00000	0,00000
0,03890	0	45	0,00000	0,00000
0,01396	0	40	0,00000	0,00000
0,04289	0	40	0,00000	0,00000
0,00000	0	40	0,00000	0,00000
0,00000	0	40	0,00000	0,00000
1,00				****

Příloha č. 12 Ocenění porovnávací metodou

Přímé porovnání - kancelářský prostor uvažovaných pro ordinaci											
Č.	Požadované nájemné za m ² Kč	Koef. re- dukce na pramen ceny K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 lokalita	K2 blízkost MHD	K3 velikost	K4 možnost zázemí	K5 parkování	K6 úvaha znalce	IO (1-8)	Nájemné oceňovaného objektu Kč za m ² /měsíc
1	204,545455	0,90	184	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	0,96	0,82	224
2	148,148148	0,90	133	0,96	1,05	1,00	0,90	0,90	0,97	0,79	168
3	240	0,90	216	0,96	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,06	204
4	120	0,90	108	0,96	1,04	0,96	1,05	1,00	0,97	0,98	110
5	120,833333	0,95	115	0,96	1,03	0,96	0,98	1,00	0,97	0,90	128
Celkem průměr										Kč	167
Výběrová směrodatná odchylka										Kč	48
Minimum										Kč	110
Maximum										Kč	224
K1 Koeficient úpravy na lokalitu objektu											
K2 Koeficient úpravy na blízkost MHD											
K3 Koeficient úpravy velikosti											
K4 Koeficient úpravy na možnost zázemí											
K5 Koeficient úpravy na parkování											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny ko											

Příloha č. 13 Výnosové ocenění

Výnosová hodnota - výpočet věčnou rentou -

Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt	
prostory vhodné pro oordinace	Kč	433 345,200
	Kč	
		0,00
	Kč	
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	433 345,20
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	10 220 546,45
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	6 235 029,54
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	15,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	7,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,07000
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	5 124,00
Pojištění	Kč	8 176,44
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	248 121,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	102 205,46
Správa nemovitostí	Kč	21 667,26
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	385 294,16
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	433 345,20
Výdaje ročně celkem	Kč	-385 294,16
Čistý příjem	Kč	48 051,04
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ne	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	48 051,04
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	686 443,40