

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

ČÍSLO POLOŽKY:	024440/2023
ZNALEC:	Ing. Ondřej Bouzek Na Ladech 224, 251 62 Mukařov IČO: 71583785
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Česká pošta, s.p. Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1
ČÍSLO JEDNACÍ:	neuvedeno
PŘEDMĚT:	Nemovitosti uvedené na LV č. 184, k.ú. Modrá u Děčína, obec Jílové, okres Děčín
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	1/2
DATUM:	18.5. 2023
POČET STRAN:	52

## SEZNAM KAPITOL/OBSAH

<b>1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>4</b>
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE .....	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU.....	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU .....	4
<b>2. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>4</b>
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT.....	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	4
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT .....	4
<b>3. NÁLEZ .....</b>	<b>5</b>
3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ .....	5
3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ .....	5
3.3 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI .....	5
3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT.....	7
3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT .....	7
3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT .....	8
<b>4. POSUDEK .....</b>	<b>9</b>
4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK.....	9
4.2 STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO.....	10
4.3 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ .....	12
4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT .....	12
4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....	17
4.4 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ.....	18
4.5 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – POROVNÁVACÍ ZPŮSOB .....	18
4.5.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT .....	18
4.5.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....	22
<b>5. ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>22</b>
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY .....	22
5.2 KONTROLA POSTUPU .....	22
<b>6. ZÁVĚR.....</b>	<b>23</b>
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY .....	23
6.2 ODPOVĚĎ .....	23
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST....	23
<b>7. PŘÍLOHY.....</b>	<b>24</b>
PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE .....	25
PŘÍLOHA Č.2 - VÝPIS LV Č.184 K.Ú. MODRÁ U DĚČÍNA .....	29
PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN, K.Ú. MODRÁ U DĚČÍNA.....	32

PŘÍLOHA Č.4 - MAPA KN ORTOFOTO, K.Ú. MODRÁ U DĚČÍNA .....	34
PŘÍLOHA Č.5 - SITUAČNÍ MAPA, MODRÁ U DĚČÍNA.....	36
PŘÍLOHA Č.6 – PŮDORYSY OBJEKTU .....	38
PŘÍLOHA Č.7 – PŘEHLED VZORKŮ PRO STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO.....	43
<b>8. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU.....</b>	<b>52</b>
<b>9. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>52</b>
<b>9.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI.....</b>	<b>52</b>
<b>9.2 DATUM A PODPIS .....</b>	<b>52</b>

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Vypracování znaleckého posudku o zjištění ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti: pozemek parc. č. st. 240 o výměře 131 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 59, rodinný dům, pozemek parc. č. 318/2 o výměře 301 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, k.ú. Modrá u Děčína, obec Jílové, LV č. 184, KÚ pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Děčín.

### 1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Podklad pro prodej nemovitosti.

### 1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku nebyly zadavatelem sděleny.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených účastníky místního šetření a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti.

### 2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro získání dat k vyhotovení znaleckého posudku byly použity následující zdroje:

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 337/2022 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 254/2019 Sb. Vyhláška o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti

Vyhláška č. 370/2022 Sb. Vyhláška o znalečném

Vyhláška č. 505/2020 Sb. Vyhláška, kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví

Vyhláška č. 508/2020 Sb. Vyhláška o odměně a náhradě hotových výdajů konzultanta přibráného pro účely trestního řízení

portál [www.justice.cz](http://www.justice.cz)

objednávka vystavená zadavatelem

Pro získání dat o oceňované nemovitosti byly použity následující zdroje:

dokumentace objektu poskytnutá zadavatelem

informace sdělené při místním šetření

vlastní prohlídka oceňované nemovitosti

vlastní zaměření oceňované nemovitosti

portál [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

portál [www.obce.cz](http://www.obce.cz)

portál [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Pro získání dat o porovnatelných nemovitostech byly použity následující zdroje:

vlastní prohlídka nemovitostí

portál [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

portál [www.obce.cz](http://www.obce.cz)

portál [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

portál [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

### 2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Všechny uvedené zdroje dat lze považovat za věrohodné

### 3. NÁLEZ

#### 3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo zahájeno dne 11.5.2023 ve 13:00 při jasné oblačnosti za účasti osob:

- Ing. Ondřej Bouzek – soudní znalec
- Ing. Eva Jožiová – zástupce zadavatele posudku
- P. Vondrovský

#### 3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založená celá, nebo část této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

#### 3.3 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

##### VLASTNICKÉ ÚDAJE

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu - Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1

##### PŘEHLED POZEMKŮ A STAVEB

Pozemek St.p.č. 240 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu č.p. 59

Pozemek p.č. 318/2 trvalý travní porost

vše v k.ú. Modrá u Děčína, obec Jílové, okres Děčín

##### MÍSTOPIS

Jílové (též Jílové u Děčína) je město v okrese Děčín. Včetně pěti dalších místních částí (vesnice Kamenec, Kamenná, Martiněves, Modrá a Sněžník) ve městě žije přibližně 5 100 obyvatel. Leží v oblasti Českého Švýcarska. Městem prochází silnice I. třídy č. 13 a železniční trať Děčín – Oldřichov u Duchcova, na které je zde zřízena železniční stanice Jílové u Děčína.

Oceňovaná nemovitost se nachází v místní části Modrá, umístěné západně od centra města. Občanská vybavenost v místě je základní V okolí se vyskytují převážně rodinné domy. Lokalita je dostupná autobusovou a železniční dopravou. Oceňovaná nemovitost je připojena na vodovod, plynovod a elektrorozvodnou síť. Kanalizace je svedena do společné jímky.

##### CELKOVÝ POPIS

###### **Základní popis nemovitosti**

Jedná se o pozemek St.p.č. 240 s objektem rodinného domu č.p. 59. Dále pak pozemek zahrady p.č. 318/2. Vše v jednotném funkčním celku.

###### **Výměra pozemků**

St.p.č. 240	zastavěná plocha a nádvoří	=	131 m <sup>2</sup>
p.č. 318/2	trvalý travní porost	=	301 m <sup>2</sup>
Pozemky celkem		=	432 m <sup>2</sup>

## POPIS OBJEKTU

Jedná se o starší objekt, který je aktuálně využíván jako provozovna pošty (1.NP) a pro nájemní bydlení (2.NP a 3.NP). Objekt je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní. Střecha je sedlová.

## Materiálová charakteristika a vybavení objektu

Základy jsou kamenné bez izolace, nosná konstrukce z cihel bez dodatečného zateplení, střešní krytina z eternitu a část z beternitu, klempířské prvky jsou úplně z pozinkovaného plechu, vnitřní omítka štuková, vnější omítka hladká, vnější obklady chybí, výplně otvorů dřevěná zdvojená (1.NP) a plastová s izolačním sklem (2.NP), vnitřní dveře dřevěné, podlahy keramické/laminátové, vnitřní obklady standardní keramické, ohřev TUV součástí plynového kotle (pro 1.NP a 2.NP ohřev zvlášť), vytápění ústřední plynovým kotlem (pro 1.NP a 2.NP zvlášť), elektroinstalace motorová, bleskosvod chybí, objekt je napojen na vodovod, plynovod a elektrorozvodnou síť. Kanalizace je svedena do jámky společně se sousedním objektem.

## Technický stav

Technický stav objektu je dobrý, odpovídající stáří a mírně zanedbané běžné údržbě. V suterénu objektu se vyskytuje vztlínající vlhkost. V podkrovní byly zjištěny stopy po zatékání do střechy, nutná výměna krytiny. Stáří objektu je dle podkladů předaných zadavatelem odhadem 90 let.

## SOUPIS MÍSTNOSTNÍ A PODLAHOVÝCH PLOCH

Číslo místnosti	Název místnosti	Podlahová plocha	Plochy komerčně využitelné - obchodní / kancelářské plochy	Plochy komerčně využitelné - bytové plochy	Plochy komerčně využitelné - sklady	Plochy komerčně nevyužitelné	koef. Typu ploch dle ČBA	započítatelná plocha dle ČBA m <sup>2</sup>
<b>1.PP</b>								
001	Sklep	19,9			19,9		0,5	9,9
002	Sklep	21,8			21,8		0,5	10,9
003	Sklep	22,9				22,9	0,5	11,5
004	Schodiště	5,4				5,4	0,5	2,7
<b>1.NP</b>								
101	Chodba	6,0				6,0	1,0	6,0
102	Schodiště	7,6				7,6	1,0	7,6
103	Hala pro veřejnost	20,4	20,4				1,0	20,4
104	Prostor přepážek	25,7	25,7				1,0	25,7
105	Denní místnost	13,6	13,6				1,0	13,6
106	WC, umývárna	8,9	8,9				1,0	8,9
107	WC, umývárna	1,4	1,4				1,0	1,4
108	Chodba	6,8	6,8				1,0	6,8
109	Sklad	1,3	1,3				1,0	1,3
	Lodžie	6,0				6,0	0,5	3,0
<b>2.NP</b>								
201	Schodiště	9,0				9,0	0,0	0,0
202	WC, umývárna	1,3		1,3			1,0	1,3
203	Byt	11,2		11,2			1,0	11,2
204	Byt	1,4		1,4			1,0	1,4
205	Byt	9,1		9,1			1,0	9,1
206	Byt	13,4		13,4			1,0	13,4
207	Byt	23,6		23,6			1,0	23,6
208	Byt	22,4		22,4			1,0	22,4

	Lodžie	6,0			6,0	0,5	3,0
	Balkón	1,5			1,5	0,5	0,8
3.NP							
301	Schodiště	8,9			8,9	0,0	0,0
302	Sklad	1,5			1,5	0,0	0,0
303	Chodba	7,0	7,0			1,0	7,0
304	Půda	24,3			24,3	0,0	0,0
305	Půda	16,3			16,3	0,0	0,0
306	Pokoj	17,1	17,1			1,0	17,1
307	Půda	15,6			15,6	0,0	0,0
CELKEM		357,3	78,1	106,4	41,6	131,2	239,8

Pozn.: Koeficienty dle typu podlahové plochy jsou stanoveny dle Standardů oceňování nemovitých věcí České bankovní asociace.

#### ZASTAVĚNÁ PLOCHA

1.PP =	= 109,7 m <sup>2</sup>
1.NP =	= 126,4 m <sup>2</sup>
2.NP =	= 126,4 m <sup>2</sup>
3.NP (podkroví) =	= 114,2 m <sup>2</sup>

#### VÝŠKA PODLAŽÍ

1.PP =	= 2,4 m
1.NP =	= 3,3 m
2.NP =	= 3,2 m <sup>2</sup>
3.NP (podkroví) =	= 3,1 m <sup>2</sup>

#### OBESTAVĚNÝ PROSTOR

= 1400 m<sup>3</sup>

#### 3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených zadavatelem posudku, osobami účastnících se místního šetření a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti.

Objekt byl zaměřen při místním šetření.

Pomocí dálkového přístup do KN byly zjištěny výměry oceňovaných pozemků vč. vlastnických údajů, zástavních práv a věcných břemen.

Údaje porovnávaných nemovitostí byly získány pomocí dálkového přístup do KN a vlastní obhlídky nemovitostí z veřejně přístupných míst.

Případné nepřesnosti při sběru a tvorbě dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

#### 3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Všechna získaná data byla pečlivě prozkoumána a uložena do archivu znalce k případnému přezkoumání znaleckého posudku.

Rozměry stavebních objektů uvedené v posudku vychází z předložené projektové dokumentace ověřené vlastním zaměřením na místě, výšky podlaží byly zaměřeny na místě.

Výměry pozemků vychází ze získaných dat z dálkového přístup do KN pomocí portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Pomocí dálkového přístup do KN, realitní inzerce a obhlídky porovnávaných nemovitostí bylo zajištěno maximum dostupných použitelných informací majících vliv na závěr znaleckého posudku.

Případné nepřesnosti při zpracování dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

### 3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 184 ze dne 21.4.2023 pořízený zadavatelem posudku

Snímek kat. mapy pro k.ú. Modrá u Děčína ze dne 16.5.2023 pořízený znalcem pomocí portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Snímek kat. mapy ortofoto pro k.ú. Modrá u Děčína ze dne 16.5.2023 pořízený znalcem pomocí portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Situační mapa ze dne 16.5.2023 pořízena znalcem pomocí portálu [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Fotodokumentace ze dne 11.5.2023 pořízená znalcem fotoaparátem Nikon D3200

Zaměření nemovitosti ze dne 11.5.2023 pořízené znalcem pomocí přístroje Toolcraft LDM 50U a svinovacím ocelovým metrem.

Kupní smlouvy získané z portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Nabídky k pronájmu z portálu [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



## 4. POSUDEK

### 4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK

#### **Cena zjištěná**

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. Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

#### **Cena obvyklá**

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

Pokud pro oceňovanou nemovitost není možné nalézt statisticky významný soubor prodejů (tedy sjednaných cen) obdobných nemovitostí na místním či alespoň regionálním realitním trhu a nelze tedy sestavit množinu porovnatelných cen, není možné určit obvyklou cenu postupem definovaným v §1a oceňovací vyhlášky. V takových případech je vhodné pro určení ceny použít buď:

I) metodu popsanou v §1b oceňovací vyhlášky, která dává možnost aplikovat více způsobů ocenění (zejména porovnávací, výnosový nebo nákladový způsob ocenění) a jejímž výsledkem je určení „tržní hodnoty“

#### **Tržní hodnota**

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají nezávisle.

Vlastní proces stanovení tržní hodnoty se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

#### **Nákladový způsob**

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

#### **Výnosový způsob**

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem)

#### **Porovnávací způsob**

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací hodnota dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

#### 4.2 STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO

Obvyklé nájemné je stanoveno porovnáním nájemného obdobných ploch v dané lokalitě, upravené koeficienty K1-K6 dle níže uvedené tabulky

Analýza tržního nájemného - bytové prostory - zdroj: www.sreality.cz ze dne 16.5.2023

č. vzorku	Lokalita	Nabídková cena (Kč/měs.)	Plocha m <sup>2</sup>	Nabídková cena (Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	K1 Koef. Nabídky	K2 Velikost	K3 Poloha	K4 Technický stav	K5 Vybavení	K6 Dopravní dostupnost	Koef. Celkem	Upravená cena (Kč/m <sup>2</sup> /měs.)
1	3+1 96 m <sup>2</sup> , Čsl. partyzánů, Děčín - Děčín XXXII-Boletice nad Labem	6 500	96	67,7	0,95	1,00	0,70	1,00	1,00	0,90	0,599	40,5
2	1+1 40 m <sup>2</sup> , Čsl. partyzánů, Děčín - Děčín XXXII-Boletice nad Labem	5 900	40	147,5	0,95	1,00	0,70	0,80	1,00	0,90	0,479	70,6
3	3+1 75 m <sup>2</sup> , V Sídlišti, Děčín - Děčín XXXII-Boletice nad Labem	12 400	75	165,3	0,95	1,00	0,70	0,80	1,00	0,90	0,479	79,2
4	2+kk 65 m <sup>2</sup> , Vilsnická, Děčín - Děčín VII-Chrochvice	9 000	65	138,5	0,95	1,00	0,70	0,80	1,00	0,90	0,479	66,3
	Průměr z nabídek			129,8								64,2

Analýza tržního nájemného - kancelářské/obchodní prostory - zdroj: www.sreality.cz ze dne 16.5.2023

č. vzorku	Lokalita	Nabídková cena (Kč/měs.)	Plocha m <sup>2</sup>	Nabídková cena (Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	K1 Koef. Nabídky	K2 Velikost	K3 Poloha	K4 Technický stav	K5 Vybavení	K6 Dopravní dostupnost	Koef. Celkem	Upravená cena (Kč/m <sup>2</sup> /měs.)
5	obchodní prostor 430 m <sup>2</sup> , Ústecká, Děčín - Děčín V-Rozbělesy	71 667	430	166,7	0,95	1,05	0,70	0,70	1,00	0,90	0,44	73,3
6	kancelář 71 m <sup>2</sup> , Čs. legií, Děčín - Děčín IV-Podmokly	10 000	71	140,8	0,95	1,00	0,70	0,70	1,00	0,90	0,419	59,0
7	obchodní prostor 149 m <sup>2</sup> , Plzeňská, Děčín - Děčín IV-Podmokly	25 000	149	167,8	0,95	1,00	0,70	0,70	1,00	0,90	0,419	70,3
8	kancelář 61 m <sup>2</sup> , 28. října, Děčín - Děčín I-Děčín	9 150	61	150,0	0,95	1,00	0,70	0,70	1,00	0,90	0,419	62,8
	Průměr z nabídek			156,3								66,4

Pro stanovení obvyklého nájemného skladových ploch se nepodařilo nalézt statisticky významný soubor podkladů. Nájemné je tedy stanoveno ve výši obvyklého nájemného obchodních/kancelářských prostor s úpravou koeficientem 0,5

Výpočet obvyklého ročního nájemného

Typ plochy	Počet	jednotka	Obvyklé nájemné (Kč/jednotka/měs.)	Obvyklé nájemné (Kč/rok)
1.PP sklady	41,6	m <sup>2</sup>	33,0	16 473,6
1.NP obchodní plochy / kanceláře	78,1	m <sup>2</sup>	66,0	61 855,2
2.NP+3.NP byt	106,4	m <sup>2</sup>	64,0	81 715,2
<b>Celkem</b>				<b>160 044,0</b>

#### 4.3 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

##### 4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

###### 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

###### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 184  
 Kraj: Ústecký  
 Okres: Děčín  
 Obec: Jílové  
 Katastrální území: Modrá u Děčína  
 Počet obyvatel: 5 062  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 928,00 \text{ Kč/m}^2$

###### 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 623,00 \text{ Kč/m}^2$

###### 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \square P_i) = 1,030$$

$$i = 1$$

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 <sub>i</sub>
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: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,780$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,803$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,780$$

### 1. Nemovitosti na LV č.184

#### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,780$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,780 = 0,772$$

**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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	623,-	0,772		480,96	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	240	131	480,96	63 005,76
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	318/2	301	480,96	144 768,96
Stavební pozemky - celkem			432		207 774,72

## 1.2. Budova č.p.59

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### 1.2.1. Budova č.p. 59

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	109,70 m <sup>2</sup>	2,40 m	263,28
1.NP	126,40 m <sup>2</sup>	3,30 m	417,12
2.NP	126,40 m <sup>2</sup>	3,20 m	404,48
3.NP	114,20 m <sup>2</sup>	3,10 m	354,02
Součet	<b>476,70 m<sup>2</sup></b>		<b>1 438,90</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 438,90 / 476,70	= 3,02 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	476,70 / 4	= 119,18 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OP	1400	=	1 400,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
OP	NP	1 400,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 400,00 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	50
13. Okna	plastová	S	50
14. Povrchy podlah	PVC	S	50
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha	S	50
15. Vytápění	přímotopy	S	50
15. Vytápění	ústřední	S	50
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací s umývatky	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
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	P	2,90	100	0,46	1,33
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	50	1,00	2,60
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
14. Povrchy podlah	S	3,20	50	1,00	1,60
14. Povrchy podlah	S	3,20	50	1,00	1,60
15. Vytápění	S	4,20	50	1,00	2,10
15. Vytápění	S	4,20	50	1,00	2,10
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10

20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,40
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8640</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60/PZP):	*	0,9754
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10/PVP):	*	0,9954
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8640
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 133,50</b>
<b>Plná cena:</b> 1 400,00 m <sup>3</sup> * 6 133,50 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>8 586 900,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 90 / 100 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

\* 0,150

#### Budova č.p. 59 - zjištěná cena

= **1 288 035,- Kč**

#### Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 59

= 1 288 035,- Kč

#### Nákladové ceny - celkem

= **1 288 035,- 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 nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Komerčně využitelné prostory	78,10	792,-	5 154,60	61 855,20
Sklady	41,60	396,-	1 372,80	16 473,60
Byt	106,40	768,-	6 809,60	81 715,20
Výnosy celkem				160 044,-

#### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 160 044,- Kč



Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	207 774,72 Kč
- výměra stavebního pozemku:	432,00 m <sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha:	126,40 m <sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy:	60 793,34 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 039,67 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$160\,044,00 \cdot 40\%$$

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

Míra kapitalizace 6,60 %

-	64 017,60 Kč
=	92 986,73 Kč
/	6,60 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 408 890,- Kč**

#### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	1 288 035,00 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	1 408 890,00 Kč
Rozdíl	R =	120 855,00 Kč

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

$$CV \cdot 1,10$$

= 1 549 779,- Kč

**Budova č.p.59 - zjištěná cena = 1 549 779,- Kč**

#### 1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem vč. přípojek

##### 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 1 288 035,- Kč

##### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

3,50 % z ceny staveb

1 288 035,00

\* 0,0350

**Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem vč. přípojek - zjištěná cena = 45 081,23 Kč**

#### Nemovitosti na LV č.184 - rekapitulace

##### 1.1. Pozemky:

##### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Budova č.p.59

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem vč. přípojek

Stavby na pozemku - celkem

207 774,72 Kč

1 549 779,- Kč

45 081,23 Kč

+ 1 594 860,23 Kč

**Nemovitosti na LV č.184 - zjištěná cena celkem = 1 802 634,95 Kč**

#### 4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. Nemovitosti na LV č.184

1.1. Oceňované pozemky

1 802 635,- Kč

207 774,72 Kč

1.2. Budova č.p.59	1 549 779,- Kč
1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem vč přípojek	45 081,- Kč
	<hr/>
	= 1 802 635,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** 1 802 635,- Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 1 802 640,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetdvatisícšestsetčtyřicet Kč

#### 4.4 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Jedná se o komerčně využitelný objekt. Znalci se ke dni vyhotovení posudku nepodařilo zajistit informace o zrealizovaných prodeích komerčních objektů v dané lokalitě ve statisticky významném množství. V lokalitě se obchodují převážně rezidenční nemovitosti. Z uvedeného důvodu nelze pro danou nemovitost stanovit cenu obvyklou.

#### 4.5 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

##### 4.5.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

##### **Postup výpočtu:**

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (vzorků). Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti (vzorků) je vypočtena jako podíl ceny srovnávací nemovitosti po úpravě koeficienty a její užité plochy.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

##### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, okolnosti prodeje

Koeficient K2 – zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K4 – zohledňuje provedení a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím,

Koeficient K5 – zohledňuje celkový stav a stáří oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K6 – zohledňuje velikost pozemku náležejícího k oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

Ke dni ocenění je v blízkém okolí několik nemovitostí, u kterých byl v nedávné době zrealizován prodej. Pro porovnávací metodu byly vybrány níže uvedené nemovitosti (vzorky).

# Vzorek č.1

**Název:** Rodinný dům

**Lokalita** Jílové

**Popis:** Zrealizovaný prodej nemovitosti Boženy Němcové č.p. 236, Jílové ze dne 21.12.2021. Jednopodlažní objekt s obytným podkrovím. Valbová střecha. Zastavěná plocha 1.PP, 1.NP, podkroví 110 m<sup>2</sup>(výměra stanovena pomocí nástroje měření v dálkovém přístupu do KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 578 m<sup>2</sup>. Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Konstrukce je zděná. Dle obhlídky nemovitosti se celkový stav jeví obdobný jako u oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-996\_2022-502 a z údajů dostupných v RÚIAN. Započitatelná podlahová plocha je pro účely posudku na základě odborných zkušeností znalce stanovena jako součet zastavěných ploch všech podlaží vynásobený koeficientem 0,8 (1.PP koeficientem 0,4).



## Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – obdobná	1,00
K3 Poloha – lepší	0,90
K4 Vybavení – obdobné	1,00
K5 Celkový stav – obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku – neuvedeno	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum zrealizované transakce 1,15; stagnace realitního trhu 0,9	1,035

Kupní cena [Kč]	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 050 000	220	13 863	0,9315	12 913

## Vzorek č.2

**Název:** Rodinný dům

**Lokalita** Jílové

**Popis:** Zrealizovaný prodej podílu 1/2 na nemovitosti Sněžnická č.p. 103, Jílové ze dne 12.1.2022. Jednopodlažní objekt s obytným podkrovím. Sedlová střecha. Zastavěná plocha 1.NP, podkroví 162 m<sup>2</sup>(výměra stanovena pomocí nástroje měření v dálkovém přístupu do KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 3 850 m<sup>2</sup>. Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Konstrukce je zděná. Dle obhlídky nemovitosti se celkový stav jeví obdobný jako u oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-400\_2022-502 a z údajů dostupných v RÚIAN. Započitatelná podlahová plocha je pro účely posudku na základě odborných zkušeností znalce stanovena jako součet zastavěných ploch všech podlaží vynásobený koeficientem 0,8. Uvedená kupní cena je přepočítána na celek.



### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno, podíl	1,10
K2 Velikosti objektu – obdobná	1,00
K3 Poloha – lepší	0,90
K4 Vybavení – obdobné	1,00
K5 Celkový stav – obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku – výrazně větší	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum zrealizované transakce 1,15; stagnace realitního trhu 0,9	1,035

Kupní cena [Kč]	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 100 000	259,2	11 959	0,819	9 803

### Vzorek č.3

**Název:** Rodinný dům  
**Lokalita** Jílové  
**Popis:** Zrealizovaný prodej nemovitosti Sněžnická č.p. 336, Jílové ze dne 11.1.2023. Jednopodlažní objekt s obytným podkrovím. Kolaudace 2003. Sedlová střecha. Zastavěná plocha 1.PP, 1.NP, podkroví 92 m<sup>2</sup>(výměra stanovena pomocí nástroje měření v dálkovém přístupu do KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 729 m<sup>2</sup>. Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Konstrukce je zděná. Dle obhlídky nemovitosti se celkový stav jeví výrazně lepší než u oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-190\_2023-502 a z údajů dostupných v RÚIAN. Započitatelná podlahová plocha je pro účely posudku na základě odborných zkušeností znalce stanovena jako součet zastavěných ploch všech podlaží vynásobený koeficientem 0,8 (1.PP koeficientem 0,4).



#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – obdobná	1,00
K3 Poloha – lepší	0,90
K4 Vybavení – kompletní IS	0,90
K5 Celkový stav – výrazně lepší	0,80
K6 Vliv pozemku – větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – neuvedeno	1,00

Kupní cena [Kč]	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 400 000	184	23 913	0,583	13 946

#### 4.5.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Výsledná jednotková cena je určena aritmetickým průměrem jednotkových cen všech uvedených porovnávaných nemovitostí po úpravách jednotkových cen koeficienty pro srovnání.

Minimální jednotková cena	9 803 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková cena	12 220 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena	13 946 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet ceny na základě započitatelné podlahové plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	12 220 Kč/m <sup>2</sup>
Celková (započitatelná) podlahová plocha oceňované nemovité věci	239,8 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná cena</b>	<b>2 930 356 Kč</b>

### 5. ODŮVODNĚNÍ

#### 5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

**Cena zjištěná** je stanovena dle platné oceňovací vyhlášky a ke dni místního šetření činí

**1 802 640,- Kč**

**Obvyklé nájemné** je stanoveno porovnáním nájemného obdobných ploch v dané lokalitě a ke dni místního šetření činí.

**160 044,- Kč/rok**

**Tržní hodnota** je stanovena porovnáním kupní ceny 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy obdobných srovnatelných nemovitostí upravených koeficienty a ke dni místního šetření, po zaokrouhlení na desetitisícikoruny činí:

**2 930 000,- Kč**

#### Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou resp. tržní hodnotou:

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přízpůsobení, přibližování) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Cena zjištěná podle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, někdy též „úřední“. Vychází z metodiky poprvé uvedené v r. 1994, a to vyhláškou č. 178/1994 Sb. Primárně sloužila pro fiskální účely, postupně byla 25× aktualizována a modernizována, naposledy k 1.1.2021, vždy však při ocenění staveb pracovala se základní jednotkou metr krychlový [m<sup>3</sup>], kterou ovšem v realitní praxi zájemci o koupi nemovitosti v podstatě vůbec nevyžadují, nejsou ani do kupních smluv či inzerátů uváděny, většinou ani známy, a tak následně musí docházet k indikativním přepočtům. Navíc ke srovnání dochází tzv. nepřímou metodou, kdy je oceňovaný majetek porovnáván s průměrnou hodnotou, zjištěnou při minulých pozorováních. Při ocenění zemědělských pozemků pak oceňovací vyhláška vždy pracovala se systémem Bonitovaných Půdně Ekologických Jednotek [BPEJ], které se ovšem, v současném systému evropských dotací do zemědělství, již jeví jako zastaralé. Navíc v oceňovací vyhlášce lze jen v malé míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti, jako jsou např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod. Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání. Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci.

#### 5.2 KONTROLA POSTUPU

Výše uvedený postup byl znalcem zkontrolován a je v souladu s aktuálně platnými zákony a prováděcími vyhláškami.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Vypracování znaleckého posudku o zjištění ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti: pozemek parc. č. st. 240 o výměře 131 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 59, rodinný dům, pozemek parc. č. 318/2 o výměře 301 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, k.ú. Modrá u Děčína, obec Jílové, LV č. 184, KÚ pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Děčín.

### 6.2 ODPOVĚĎ

**Cena zjištěná nemovitostí uvedených na LV č. 184, k.ú. Modrá u Děčína, obec Jílové, okres Děčín vč. příslušenství činí:**

**1.802.640,- Kč**

**slovy: jeden milion osm set dvatisíc šest set čtyřicet korun českých**

**Obvyklé nájemné nemovitostí uvedených na LV č. 184, k.ú. Modrá u Děčína, obec Jílové, okres Děčín vč. příslušenství činí:**

**160.044,- Kč/rok**

**Tržní hodnota nemovitostí uvedených na LV č. 184, k.ú. Modrá u Děčína, obec Jílové, okres Děčín vč. příslušenství činí:**

**2.930.000,- Kč**

**slovy: dva miliony devět set třicet tisíc korun českých**

### 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Uvedená cena zjištěná, tržní hodnota a obvyklé nájemné jsou platné ke dni místního šetření.

**Uvedená tržní hodnota je platná za předpokladu ukončení všech nájemních smluv před prodejem nemovitosti.**

Údaje o porovnávaných nemovitostech (vzorky) byly získány pouze z dostupných důvěryhodných zdrojů, tj. z kupních smluv získaných pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí vč. vizuální obhlídky porovnávaných nemovitostí. Znalec vycházel pouze z údajů získaných z veřejně dostupných podkladů a neměl k dispozici podrobnější informace o materiálovém provedení, vnitřní dispozici objektů a případných stavebních a právních vadách vážnoucích na nemovitostech. Podlahové plochy u vybraných porovnávaných nemovitostí byly pro účel porovnávací metody znalcem na základě předchozích zkušeností znalce u jiných objektů stanoveny jako 80 % ze zastavěné plochy všech podlaží, nebo dle údajů získaných RÚIAN.

Výše uvedené skutečnosti mohou mít vliv na přesnost závěru.

## **7. PŘÍLOHY**

### SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 - Fotodokumentace

Příloha č.2 - Výpis z katastru nemovitostí LV č.184 k.ú. Modrá u Děčína

Příloha č.3 - Snímek kat. mapy pro k.ú. Modrá u Děčína

Příloha č.4 - Snímek kat. mapy ortofoto pro k.ú. Modrá u Děčína

Příloha č.5 - Situační mapa

Příloha č.6 - Půdorys objektu

Příloha č.7 - Přehled vzorků pro stanovení obvyklého nájemného



## **TITULNÍ STRANA**

### **PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE**

**DATUM POŘÍZENÍ:** 11.5.2023  
**ZDROJ:** POŘÍZENO ZNALCEM PŘI MÍSTNÍM ŠETŘENÍ  
**Č. ZNALECKÉHO POSUDKU:** 024440/2023



**ULIČNÍ POHLED**



**ZADNÍ POHLED**



**1.PP SKLEP**



**1.PP SKLEP**



**1.NP PROSTORY PROVOZOVNY**



**1.NP PROSTORY PROVOZOVNY**



**1.NP ZÁZEMÍ PROVOZOVNY**



**2.NP KOUPELNA**



**2.NP POKOJ**



**2.NP KUCHYNĚ**



**3.NP PŮDA**



**3.NP POKOJ**

## **TITULNÍ STRANA**

### **PŘÍLOHA Č.2 - VÝPIS LV Č.184 K.Ú. MODRÁ U DĚČÍNA**

**DATUM POŘÍZENÍ:** 21.4.2023  
**ZDROJ:** ZADAVATEL POSUDKU  
**Č. ZNALECKÉHO POSUDKU:** 024440/2023

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2023 13:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562564 Jilové  
 Kat.území: 697834 Modrá u Děčína List vlastnictví: 184  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)  

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu  
 Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 47114983  
 11000 Praha 1

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 240	131	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Modrá, č.p. 59, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 240				
318/2	301	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o Jiná listina číslo 379/1992 Rozhodnutí min.hospodářství ČR ze dne 16.12.1992 o založení st.podniku Česká pošta v Praze.  
(listina založena pod.39/94 Bynov).  
POLVZ:35/1994 Z-6500035/1994-502  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1
- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit čj. -3640/2001 -OZSeč ze dne 16.11.2001.  
Z-2598/2001-502  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1
- o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) ze dne 08.02.2005.  
Z-1456/2005-502  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
318/2	55441	301

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2023 13:35:02

Obec: 562564 Jílové

List vlastnictví: 184

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

*Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.**

Vyhotoveno: 21.04.2023 13:51:26

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

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

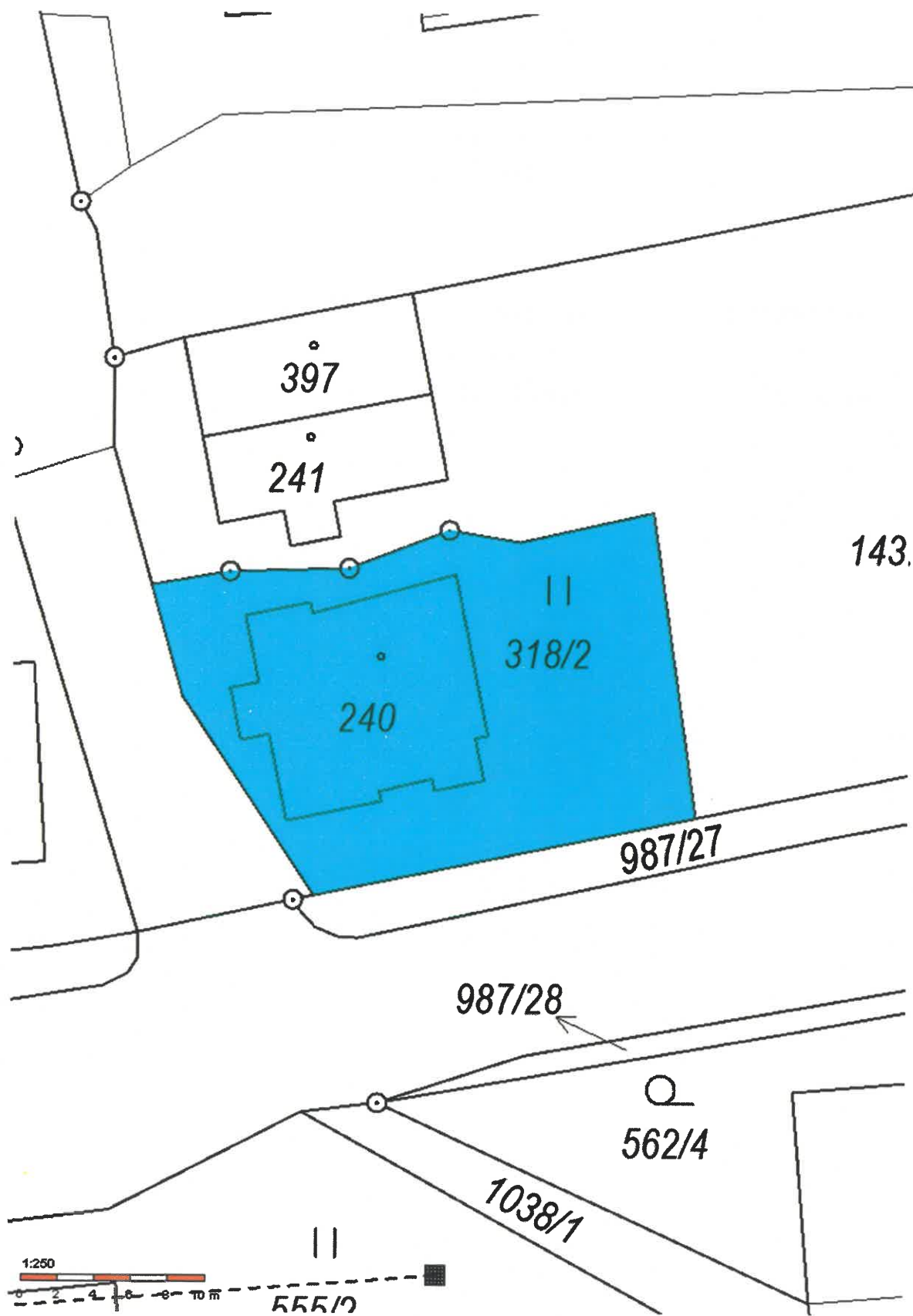
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.  
strana 2

## **TITULNÍ STRANA**

### **PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN, K.Ú. MODRÁ U DĚČÍNA**

**DATUM POŘÍZENÍ:** 16.5.2023  
**ZDROJ:** WWW.CUZK.CZ  
**Č. ZNALECKÉHO POSUDKU:** 024440/2023





## **TITULNÍ STRANA**

### **PŘÍLOHA Č.4 - MAPA KN ORTOFOTO, K.Ú. MODRÁ U DĚČINA**

**DATUM POŘÍZENÍ:** 16.5.2023  
**ZDROJ:** WWW.CUZK.CZ  
**Č. ZNALECKÉHO POSUDKU:** 024440/2023

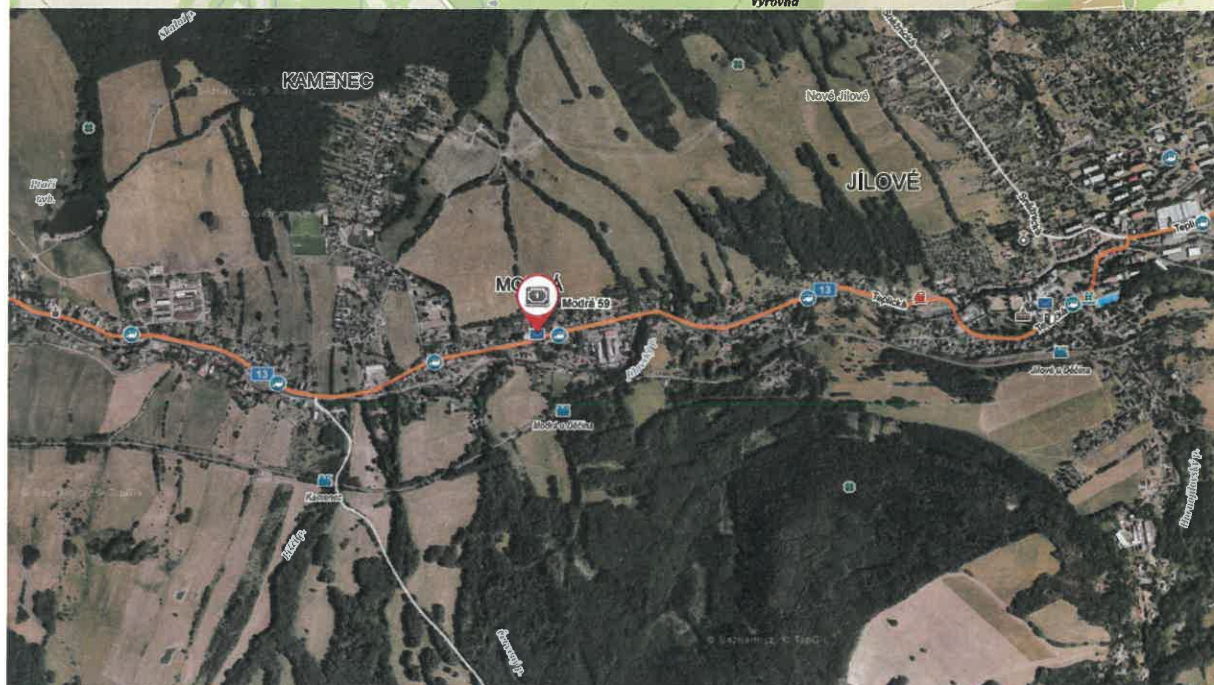


## **TITULNÍ STRANA**

### **PŘÍLOHA Č.5 - SITUAČNÍ MAPA, MODRÁ U DĚČÍNA**

**DATUM POŘÍZENÍ:** 16.5.2023  
**ZDROJ:** WWW.MAPY.CZ  
**Č. ZNALECKÉHO POSUDKU:** 024440/2023

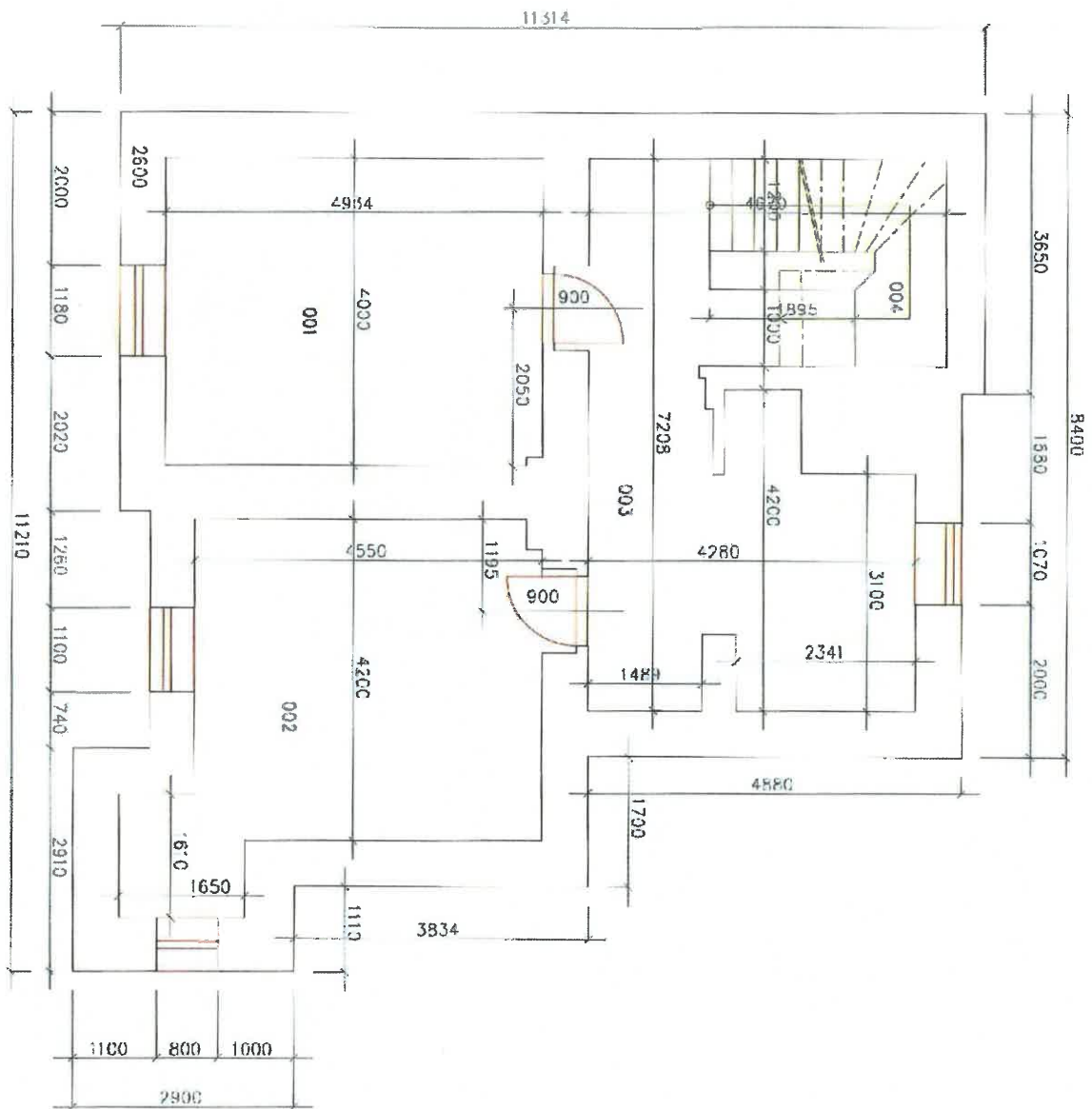


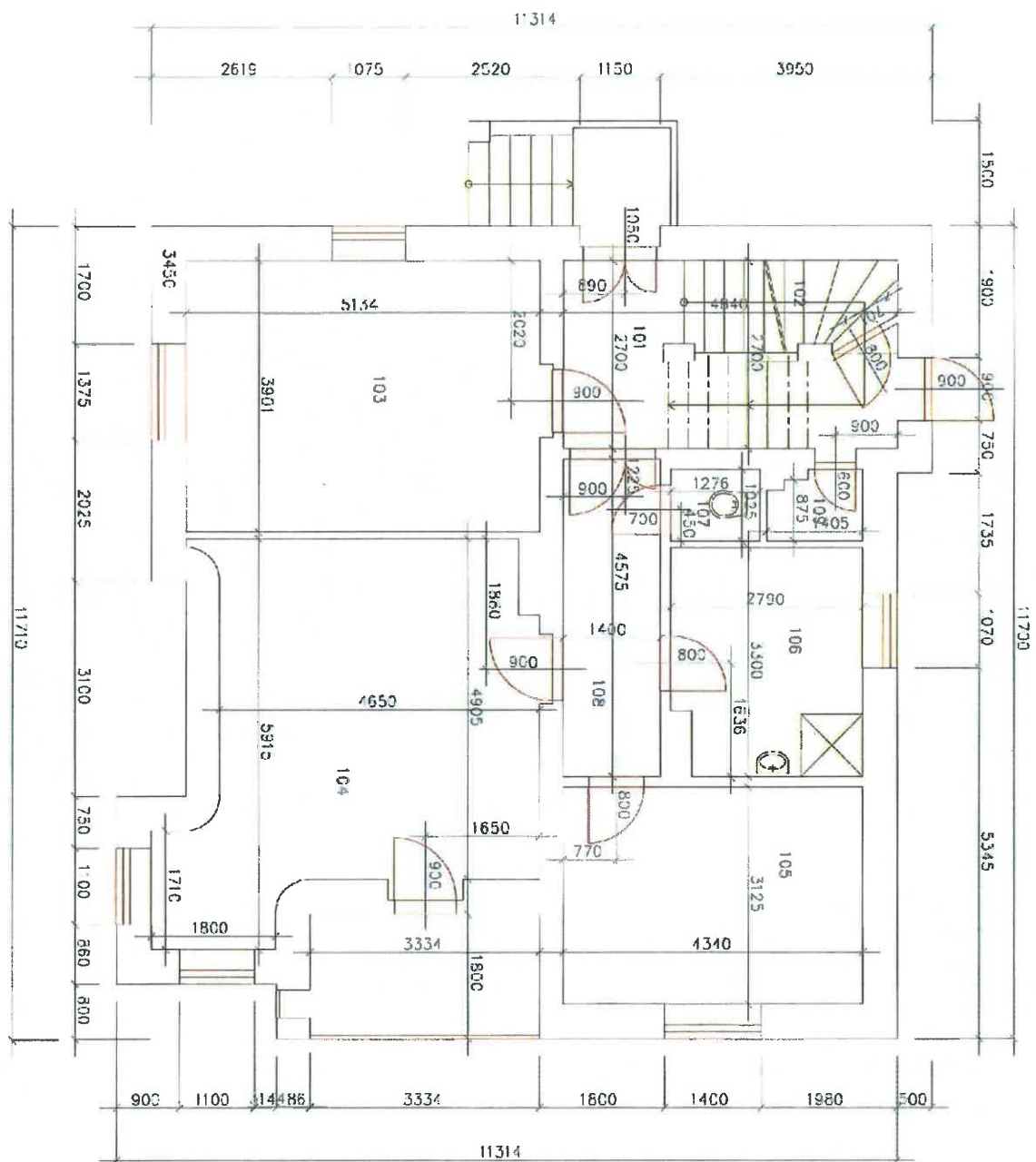


## **TITULNÍ STRANA**

### **PŘÍLOHA Č.6 – PŮDORYSY OBJEKTU**

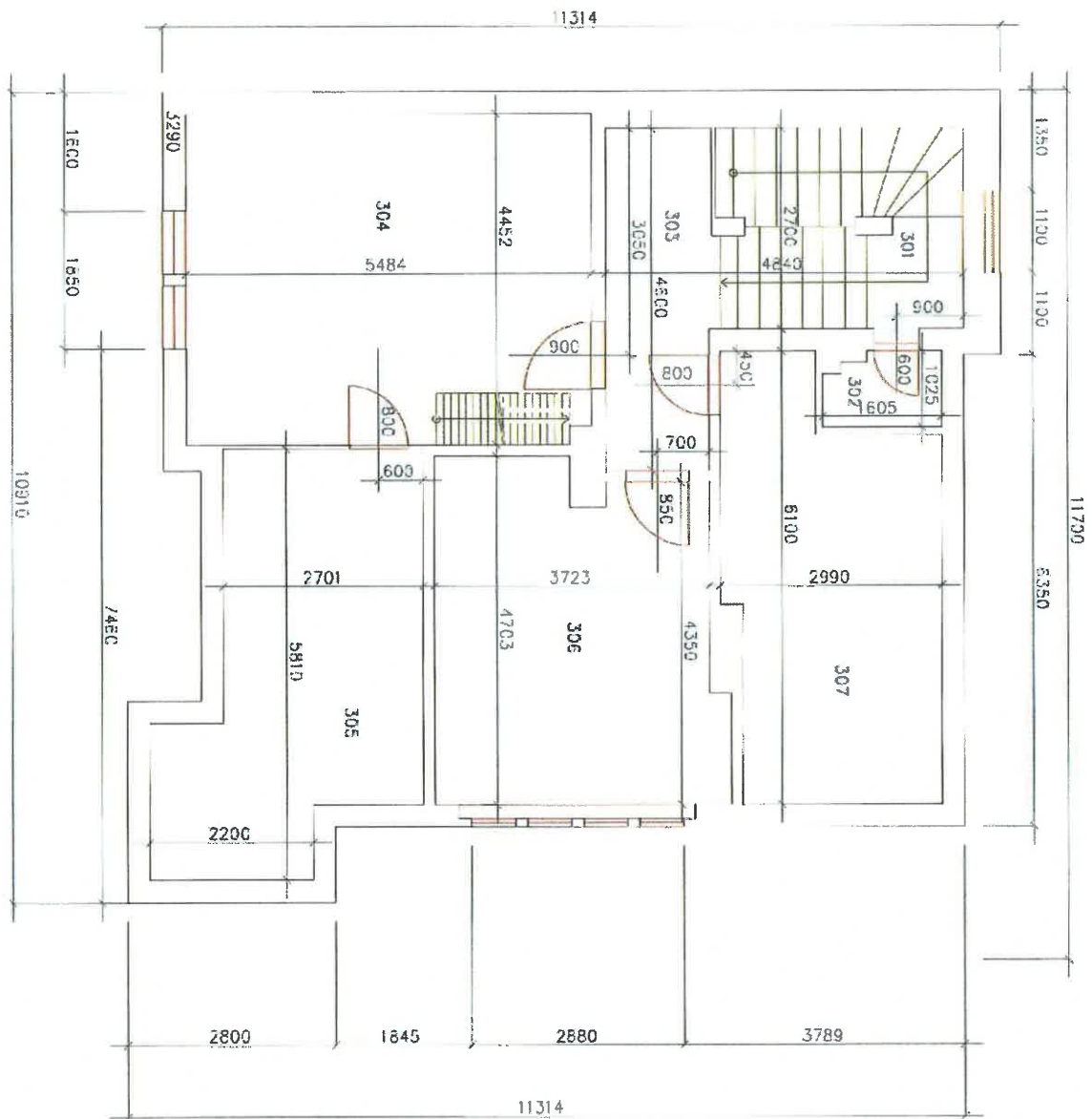
**DATUM POŘÍZENÍ:** 3.5.2023  
**ZDROJ:** ZADAVATEL POSUDKU  
**Č. ZNALECKÉHO POSUDKU:** 024440/2023











## **TITULNÍ STRANA**

### **PŘÍLOHA Č.7 – PŘEHLED VZORKŮ PRO STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO**

**DATUM POŘÍZENÍ:** 16.5.2023  
**ZDROJ:** WWW.SREALITY.CZ  
**Č. ZNALECKÉHO POSUDKU:** 024440/2023

SREALITY.CZ

Pro tuto přehlednou nabídku  
v obřadnosti mapy a portálu  
Zvuste zvuk i  
nebo jiný mapový podklad

Pro tuto přehlednou nabídku  
v obřadnosti mapy  
Zvuste zvuk i  
nebo jiný mapový podklad

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 7 fotografií

## Pronájem bytu 3+1 96 m<sup>2</sup>

Čsl. partyzánů, Děčín - Děčín XXXII-Boletice nad Labem

👁️ **Panorama**

**6 500 Kč za měsíc**

**E** NEHOSPODÁRNÁ

Hledáme dlouhodobé nájemníky do bytu 3+1 v Boleticích u Děčína. Pronájem bytu 3+1 v ulici Čsl. partyzánů 377, Děčín - Boletice. Hledáme dlouhodobého spolehlivého nájemníka. Cena nájmu 6500 Kč + zálohy na vodu a teplo dle počtu osob žijících v bytě. Zálohy se jednou ročně vyúčtovávají. Elektroměr si nájemník vždy přepisuje na sebe. Nabízíme nájemní smlouvu na jeden rok s možností prodloužení a možnost trvalého bydliště. Požadujeme kauci ve výši dvou nájmů, dále pak prokázání vlastních příjmů a doporučení z předchozího místa bydliště. Více informací u makléře.

Celková cena:	6 500 Kč za měsíc	Užitná plocha:	96 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	cena bez záloh na energie	Lodžie:	✓
Náklady na bydlení:	4500	Parkování:	✓
ID zakázky:	773	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	12.05.2023	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Panelová	Elektrika:	230V
Stav objektu:	Dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída E - Nehospodárná
Vlastnictví:	Osobní	Bezbariérový:	✗
Umístění objektu:	Sídlisko	Výtah:	✓
Podlaží:	2. podlaží z celkem 8		



© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 6 fotografií

## Pronájem bytu 1+1 40 m²

Čsl. partyzánů, Děčín - Děčín XXXII-Boletice nad Labem

👁️ Panorama

**5 900 Kč za měsíc**MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Byt přímo od majitele - neplatíte provizi RK. Možnost přihlásit trvalý pobyt.

Při převzetí bytu a sepsání nájemní smlouvy platíte kauci a první nájem.

Nabízíme k pronájmu byt v osobním vlastnictví, velikosti 1+1 (který je dispozičně řešen jako 2+kk) v Děčíně-Boleticích nad Labem, ul. Čsl. partyzánů. Byt s lodží a plastovými okny se nachází v 8. nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu s výtahem. Nájemné je 5.900 Kč, služby podle počtu osob (např. 1 osoba 2.600 Kč, 2 osoby 3.200 Kč, každá další osoba + 600 Kč) + energie a pojištění odpovědnosti. Požadujeme vratnou kauci 17.000 Kč. Prozatím nebyla stanovena energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona 78/2013 Sb. je udávána nejnižší možná „G“.

Celková cena:	5 900 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	+služby podle počtu osob (např. 1 osoba 2.600 Kč, 2 osoby 3.200 Kč, každá další osoba +600 Kč) + energie a pojištění odpovědnosti
ID zakázky:	373
Aktualizace:	11.05.2023
Stavba:	Panelová

Podlaží:	8. podlaží
Užitná plocha:	40 m²
Lodžie:	✓
Datum nastěhování:	ihned
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Výtah:	✓

16.05.23 7:14

Pronájem bytu 3+1 75 m², V Sídliště, Děčín - Děčín XXXII-Boletice nad Labem • Sreality.cz

SREALITY.CZ



OB

Wzrost: 175 cm  
Váha: 75 kg  
I jiné příležitosti  
napov: 100 kg

Pro toto příležitost nemáme  
úspěšně: mapový podklad  
Karte: 100 kg jiné příležitosti  
nebo jiné příležitosti

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MAPY.CZ



## Pronájem bytu 3+1 75 m²

V Sídlišti, Děčín - Děčín XXXII-Boletice nad Labem Panorama

12 400 Kč za měsíc

MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁŘSKÁ

Zprostředkujeme pronájem bytu 3+1 s lodžii v Děčíně 32 Boletice nad Labem. Byt se nachází v panelovém domě v 10. patře. Byt prošel celkovou rekonstrukcí. Nové podlahy, kuchyňská linka, zděná koupelna. Byt je čistý, vymalovaný a připravený k pronájmu. Majitel požaduje slušné nájemníky s trvalým pracovním poměrem. Nájemné 12 400,- + služby podle počtu osob (4 osoby 5 900,-). Kauce 30 tis.

Celková cena:	12 400 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	+služby+kauce+provize
ID zakázky:	1086/1839
Aktualizace:	02.05.2023
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	10. podlaží z celkem 12
Užitná plocha:	75 m²

Plocha podlahová:	75 m²
Lodžie:	✓
Parkování:	✓
Datum nastěhování:	ihned
Topení:	Ústřední dálkové
Doprava:	MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodářská
Bezbariérový:	✗
Výtah:	✓

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/decin-decin-xxxii-boletice-nad-labem-v-sidlisti/3489870924>

1/2

16.05.23 7:15

Pronájem bytu 2+kk 65 m<sup>2</sup>, Vilsnická, Děčín - Děčín VII-Chrochvice • Sreality.cz

SREALITY.CZ

OB

Chci mít jiná přiblížení  
tímto napomenutím

Chci mít jiná přiblížení  
nebo jiný náhled podívat

© Sacem.cz, a.s., 2023 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 13 fotografií

## Pronájem bytu 2+kk 65 m<sup>2</sup>

Vilsnická, Děčín - Děčín VII-Chrochvice

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

9 000 Kč za měsíc



MI MOŽNĚ  
NEHOSPODÁRNA

Naše společnost Vám zprostředkuje dlouhodobý pronájem bytu 2+kk po kompletní rekonstrukci, který se nachází v přízemí cihlového domu. Bytová jednotka je velmi hezky dispozičně řešena. Tvoří jej prostorná chodba s přístupem do samostatných místností. Jednou z místností je prostorný obývací pokoj propojený s kuchyňským koutem v základní výbavě. Další místností je menší ložnice. Koupelna disponuje sprchovým koutem a toaletou. Ohřev vody a rozvod tepla je řešen plynovým kotlem. Okna jsou plastová. Podlahy v kombinaci dlažby a moderního lina (vzor dřeva). Byt je prostorný a světlý. Je opatřen dvěma hlavními vchody. Jeden z chodby domu v přízemí, druhý z boku domu. Tento prostorný byt je připraven k nastěhování. Bez domácích mazlíčků. Jedná se o zajímavé bydlení v klidné lokalitě nedaleko centra. Dobrá dostupnost MHD. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Ev. číslo: 643057.

Celková cena: 9 000 Kč za měsíc

Užitná plocha: 65 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 65 m<sup>2</sup>

Parkování: 4

Datum nastěhování: Ihned

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/decin-decin-vil-chrochvice-vilsnicka/4257551436#img=1>

1/2

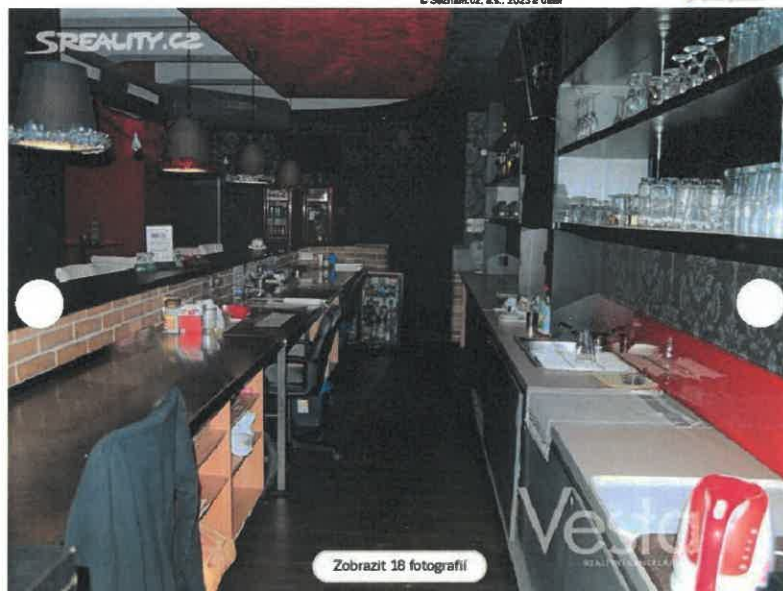


malé  
obchod  
místní  
obchod

Provozovna (včetně  
i dalšího podlaží)  
Kusky v odpružení  
neto 100 m² podlaží

© Sreality.cz, a.s., 2023 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 18 fotografií

## Pronájem obchodního prostoru 430 m²

Ústecká, Děčín - Děčín V-Rozbělesy Panorama

### 71 667 Kč za měsíc (2 000 Kč za m²/rok)

Obchodní prostory o podlahové ploše 430 m² se nachází v přízemí víceúčelové budovy S-centra v Děčíně v blízkosti obchodního domu Tesco. Plocha je vhodná jak pro velkoobchod (vstup na naskladnění z rampy z Ústecké ulice), tak pro maloobchod (vchod přes hotelový vestibul, možnost i přímého vstupu ze dvora). Dispozičně je objekt rozdělen na hlavní místnost (nyní s barem), 3x sociální zařízení a 3 menší místnosti (používané jako sklady). V budově se nachází centrální alarm.

Budova S-centra nabízí široké spektrum služeb: jídelna, wellness, masérské služby, solárium, rehabilitace, kanceláře, konferenční sály a různé sportoviště (např. bowling, squash, badminton aj.). Součástí budovy je i hotel. Parkování je možné přímo před budovou na veřejném parkovišti u obchodního domu Tesco. Volné ihned.

Celková cena:	71 667 Kč za měsíc
Cena za m²:	2 000 Kč
ID zakázky:	N06948
Aktualizace:	02.01.2023
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový

Podlaží:	6
Užitná plocha:	430 m²
Plocha podlahová:	430 m²
Datum nastěhování:	ihned
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Bezbariérový:	✗
Vybavení:	✗



16.05.23 7:17

Pronájem kanceláře 71 m², Čs. legií, Děčín - Děčín IV-Podmokly • Sreality.cz

SREALITY.CZ



OB

Pro tuto přílohu není k dispozici mapová podtřída.  
Děčín, 1. květen 2023, 11:00:00  
Děčín, 1. květen 2023, 11:00:00

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MATY.CZ



Zobrazit 16 fotografií

## Pronájem kanceláře 71 m²

Čs. legií, Děčín - Děčín IV-Podmokly

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

10 000 Kč za měsíc (141 Kč za m²/měsíc)



ÚSPORNÁ

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem kancelářských prostor o velikosti

71 m² v přízemí cihlového domu. Vše se sestává ze tří na sebe navazujících místností - od hlavního vchodu je vstup do první místnosti, dále následuje druhá a poté směrem do zadní části se nachází třetí - nejprostornější. Zde je také malá kuchyňka a sociální zázemí. Vytápění celého prostoru je zajištěno vlastním plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů a topných panelů. Do přední a zadní místnosti vedou ještě samostatné vchody přímo z domovní chodby. Parkovat lze před domem či na parkovišti u Městského úřadu. Veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Prostory jsou ihned k pronájmu. Ev. číslo: 638088.

Celková cena:	10 000 Kč za měsíc
Cena za m²:	141 Kč
Poznámka k ceně:	+ zálohy na elektriku, vodu, plyn + kauce dva nájemní + provize RK
ID zakázky:	638702

Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	71 m²
Datum nastěhování:	Okamžitě
Topení:	Jiné

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/decin-decin-iv-podmokly-cs-legii/4007180636#img=1>

1/2



## Pronájem obchodního prostoru 149 m²

Plzeňská, Děčín - Děčín IV-Podmokly [Panorama](#)

### 25 000 Kč za měsíc (168 Kč za m²/měsíc)

Pronájem nebytového prostoru, Děčín-Podmokly, 149 m². Nebytové prostory se nachází v centrální části obce Děčín-Podmokly v blízkosti hlavního nádraží. Prostory jsou vhodné jako prodejna či kancelář. Dispozičně je objekt rozdělený na hlavní místnost se vstupem do prvního patra a na sociální zařízení, které se nachází v přízemí. Celková podlahová plocha je 149 m². Vytápění zajišťuje elektro kotel, v objektu je také klimatizace a vzduchotechnika. Místo s velmi dobrou dostupností. Parkování je možné před domem na veřejné komunikaci.

Celková cena:	25 000 Kč za měsíc	Podlaží:	2
Cena za m²:	168 Kč	Užitná plocha:	149 m²
Poznámka k ceně:	+ služby	Plocha podlahová:	149 m²
ID zakázky:	N06881	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	06.03.2023	Topení:	Ústřední elektrické
Stavba:	Cihlová	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Stav objektu:	Velmi dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Patrový	Vybavení:	✗



OB



## Pronájem kanceláře 61 m²

28. října, Děčín - Děčín I-Děčín 👁️ Panorama

### 9 150 Kč za měsíc (150 Kč za m²/měsíc)



Nabízíme k dlouhodobému pronájmu kancelářské prostory, vhodné i jako ordinace. Ke kanceláři náleží WC a jedno parkovací místo. Kancelář se nachází v lékařském domě v centru Děčína, ve 2. patře. Majitel je ochotný prostory rekonstruovat (vymalovat, položit podlahu). Nájemné je ve výši 150 Kč/m². Cena za služby se stanoví podle dohody s majitelem. Provize realitní kanceláři je ve výši 13 000 Kč. Pro více informací nebo při zájmu o prohlídku kontaktujte makléře.

Zlevněno:	9 150 Kč za měsíc
Cena za m²:	150 Kč
Původní cena:	22 570 Kč
ID zakázky:	828705
Aktualizace:	10.05.2023
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobry
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	61 m²

Parkování:	1
Datum nastěhování:	lhned
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektrina:	120V, 230V
Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗

## ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2023041.

### 8. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

### 9. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 28. července 2020, č.j. Spr 628/2019-74, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeným Krajským soudem v Praze.

Znalecký je zapsán v evidenci posudků pod číslem 024440/2023.

#### 9.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI



#### 9.2 DATUM A PODPIS

18.5.2023      Ing. Ondřej Bouzek