

# **ZNALCKÝ POSUDEK Č. 034/631-2022 O CENĚ NEMOVITOSTÍ**

**POZEMEK JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE BUDOVA Č.P. 178  
CHŘIBSKÁ, OKRES DĚČÍN**



**ZADAVATEL POSUDKU:** ČESKÁ POŠTA, S.P. IC 47114983  
POLITICKÝCH VĚZŇŮ 909/4  
225 99 PRAHA 1

**ZNALCKÝ ÚKOL:** STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY A CENY ZJIŠTĚNÉ PRO POTŘEBY JEDNÁNÍ O PŘEVODU  
MAJETKU A STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO

**DATUM OCENĚNÍ:** 5. KVĚTNA 2022

**DATUM VYHOTOVENÍ:** 28. KVĚTNA 2022

**POSUDEK VYPRACOVAL:** ING. PETR PARMA  
DOLENÍ PASEKY 74  
463 43 SVĚTLÁ POD JEŠTĚDEM

ZNALCKÝ POSUDEK JE PODÁN V OBORU EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY  
NEMOVITOSTÍ

**POSUDEK JE OBJEDNATELI PŘEDÁN VE DVOU EXEMPLÁŘÍCH A PDF/A**

**VYHOTOVENÍ PDF/A**

## Obsah

---

<b>1) Zadání, znalecký úkol.....</b>	<b>3</b>
<b>2) Podklady, východiska pro ocenění, atd. ....</b>	<b>3</b>
Předmět ocenění.....	3
Poloha.....	3
Stručný popis.....	3
Podklady pro ocenění.....	3
Předpoklady pro vypracování znaleckého posudku.....	4
Právní stav.....	4
Stavebněprávní stav.....	5
Zástavní a jiná věcná práva.....	5
Nájemní vztahy.....	5
<b>3) Legislativa, metody ocenění.....</b>	<b>6</b>
Obvyklá cena.....	6
Tržní hodnota.....	6
Popis metod ocenění.....	6
Nákladový přístup.....	6
Výnosový přístup.....	6
Porovnávací přístup.....	6
Cena zjištěná.....	6
<b>4) Popis oceňovaného majetku.....</b>	<b>7</b>
Budova č.p. 178.....	7
Venkovní úpravy.....	7
Pozemky.....	7
<b>5) Nález – postup znalce.....</b>	<b>8</b>
<b>6) Posudek – popis ocenění s odůvodněním.....</b>	<b>8</b>
Obvyklá cena - porovnání.....	8
Tržní hodnota – výnosový způsob.....	10
Obvyklé nájemné.....	12
Cena zjištěná.....	13
<b>7) Závěr.....</b>	<b>24</b>
Metodické postupy .....	24
Výsledné hodnoty.. ..	24
Výsledek.....	24
<b>Seznam příloh.....</b>	<b>25</b>
<b>Znalecká doložka.....</b>	<b>39</b>

## 1) Zadání, znalecký úkol, otázka, účel

---

Znaleckým úkolem (otázkou) je zjistit obvyklou cenu a cenu zjištěnou majetku - pozemku p.č. 228 jehož součástí je stavba č.p. 178 a pozemku p.č. 229/3 s příslušenstvím, vše k.ú. Chříbská, obec Chříbská, okres Děčín, a to v současných cenách pro potřeby jednání o převodu majetku. A dále určit obvyklé nájemné.

S ohledem na §40 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti konstatuji, že zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 2) Podklady, východiska pro ocenění, atd.

---

### Předmět ocenění:

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Chříbské, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 298, k.ú. Chříbská, obec Chříbská, okres Děčín:

- **pozemková parcela č. 228 o výměře 319 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 178**
- **pozemková parcela č. 229/3 o výměře 393 m<sup>2</sup>**

a další dále popsané stavby a věci nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

### Poloha:

Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Chříbská
Katastrální území:	Chříbská
Počet obyvatel:	1 356

Chříbská je město v okrese Děčín, v Lužických horách, ve Šluknovském výběžku, na okraji Národního parku České Švýcarsko. Žije zde přibližně 1 300 obyvatel. Město tvoří části Dolní Chříbská, Chříbská, Horní Chříbská a Krásné Pole, které na sebe bezprostředně navazují. Ve městě je základní občanská vybavenost – pošta, MŠ, ZŠ, doktor, obchod, městský úřad, atd. V místě je autobusová doprava, vlak pouze v nedalekém Rybníšti.

Nemovitost je umístěna v centru města, cca 300m západním směrem od náměstí, při hlavní komunikaci vedoucí do Dolní Chříbské. Budova je přímo na úrovni uliční čáry. V okolí je převážně rezidenční zástavba. Parkování je zajištěno na vlastním pozemku.

### Stručný popis:

Předmětem ocenění je bytový dům s provozem České pošty. Objekt je částečně podsklepen, má dvě nadzemní podlaží a podkroví. Budova je prakticky celá využívána, byty jsou pronajaty. Podlahová plocha bytů převažuje nad komerční plochou (pošta), jedná se tak o bytový dům.

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku. Tvoří z části zastavěnou plochu objektem, zbývající část je parkovací plocha a zeleň.

Venkovní úpravy jsou standardního rozsahu – částečné oplocení, schodiště. Dům je na úrovni uliční čáry, inženýrské sítě nejsou uvažovány.

### Podklady pro vypracování ocenění:

Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dne 7.3.2022, LV č. 298, k.ú. Chříbská, posláno elektronicky zadavatelem,
- fotokopie katastrální mapy vyhotovená z cuzk.cz,
- informace k realizovaným prodejům použitých v porovnání,
- údaje o dosažených cenách nemovitostí, vyhotoveno z cuzk.cz,
- zpracovaný zákres budovy, zasláno v DWG zadavatelem,
- fotokopie smlouvy mezi Alicí Procházkovou jako nájemcem a pronajímatelem ze dne 31.3.2017, zasláno v PDF zadavatelem,
- fotokopie smlouvy mezi Ivanou Kovaříkovou jako nájemcem a pronajímatelem ze dne 30.9.2015, zasláno v PDF zadavatelem,
- fotokopie zápisu o převzetí bytu mezi Miroslavem Jonášem jako nájemcem a pronajímatelem ze dne 11.4.1983, zasláno v PDF zadavatelem, včetně výpočtu nájemného, zasláno zadavatelem ve formátu xls,
- přehled provedených oprav, zasláno ve formátu doc zadavatelem,
- údaje z archívu stavebního úřadu.

Další podklady:

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění,
- vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v platném znění tj. č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.,
- Teorie oceňování nemovitostí, VI. Přepřacované vydání – CERM Brno 2004,
- Úřední oceňování majetku 2021, CERM Brno leden 2021,
- Časopis „Znalec“ – vydávaná Komorou soudních znalců,
- Zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon včetně prováděcích vyhlášek).

Pro vypracování ocenění byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- [www.reality.cz](http://www.reality.cz)
- a další realitní servery

Místní šetření prováděl znalec dne 5. května 2022 za účasti zástupce zadavatele a nájemců.

#### **Předpoklady pro vypracování znaleckého posudku:**

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s *Předmětem ocenění* ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. *Zadání, znalecký úkol*. V případě použití výsledku pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Některé informace o Předmětu ocenění byly získány na základě žádostí znalce a následně byly doloženy. Zdroj těchto dat/listin je uveden ve výčtu podkladů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti předložených podkladů.

#### **Právní stav:**

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí je bezvadné a úplné a náleží České republice.

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

**Stavebněprávní stav:**

Způsob užívání oceňované budovy zapsaný v katastru nemovitostí (bydlení) odpovídá současnému způsobu užívání.

**Zástavní a jiná věcná práva:**

K tíži oceňovaného pozemku p.č. 229/3 je dle geometrického plánu zapsáno věcné břemeno zřizování a provozování vedení a chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu číslo 251-137/2003, oprávnění pro společnost CETIN a.s.

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným dalším zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby, které by snižovalo plánované příjmy vlastníka nebo vyžadovalo jeho neplánované výdaje.

**Nájemní vztahy:**

V objektu jsou tři bytové jednotky, všechny tři pronajaty.

Smlouva o pronájmu na byt ve 2.NP o ploše cca 33m<sup>2</sup> je uzavřena na dobu určitou a to do 31. 10. 2022. Nájem k roku 2017 činil 1.700,- Kč/měsíc, nájemní smlouva obsahuje tzv. inflační doložku.

Smlouva o pronájmu na byt ve 2.NP o ploše cca 93m<sup>2</sup> je uzavřena na dobu určitou a to do 31. 12. 2022. Nájem k roku 2017 činil 3.500,- Kč/měsíc, nájemní smlouva obsahuje tzv. inflační doložku.

Smlouva o pronájmu na byt ve 3.NP o ploše cca 93m<sup>2</sup> je uzavřena na dobu neurčitou. Nájem k roku 2022 činil 1521,- Kč/měsíc, s tím, že ve výpočtu je uvažováno pouze cca 62m<sup>2</sup>.

### 3) Metody ocenění, legislativa

---

#### Obvyklá cena:

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze **sjednaných cen porovnáním**.“

#### Tržní hodnota:

Tržní hodnota je ve výše uvedeném zákoně definována jako odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím. Prováděcí vyhláška k zákonu uvádí více způsobů ocenění. **A to zejména způsob porovnávací, výnosový nebo nákladový.** Výklad u tržní hodnoty odkazuje na mezinárodní oceňovací standardy. Při porovnání nemusejí být u tržní hodnoty použity realizované prodeje.

Pokud znalec nezíská realizované prodeje pro stanovení obvyklé ceny dle výše uvedeného, stanoví tržní hodnotu dle běžně uznávaných principů. Nemožnost určení obvyklé ceny je nutné doložit.

#### Popis metod ocenění:

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

Nákladový způsob - tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota vychází z reprodukční ceny v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stárí a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou analýzy výnosů, nákladů, diskontní míry, atd.

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen/nabídek při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými koeficienty, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledek, tj. obvyklá cena na základě realizovaných prodejů, případně tržní hodnota na základě inzercí.

#### Cena zjištěná:

Jedná se cenu vypočtenou dle prováděcích vyhlášek Ministerstva financí České republiky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

## 4) Popis oceňovaného majetku

---

### Budova č.p. 178:

Objekt je členného půdorysu. Hlavní část je cca obdélníkového půdorysu. Při straně do dvora vystupuje prostor schodiště.

V 1. PP jsou standardní sklepní prostory - cca 53m<sup>2</sup>.

V 1. NP jsou dva hlavní vstupy do objektu. Z ulice je vstup přes zádveří do hlavní poštovní haly. Ze dvora je vstup do chodby a dále na schodiště do bytů ve vyšších podlažích. V celém prostoru 1.NP je provozovna pošty o celkové výměře 119m<sup>2</sup>. Dále je na podlaží zmíněný samostatný zadní vstup se schodištěm.

Ve 2.NP jsou dvě bytové jednotky. V podkroví je jedna bytová jednotka, nad částí zastavěné plochy je stavebně neupravená půda (využíváno jako sklad).

Jedná se o zděnou stavbu. Základy běžné izolované pasy. Stropy jsou pravděpodobně dřevo trámové a železobetonové. Střecha je opatřena živičnou krytinou (šindel). Klempířské prvky kompletní. Schodiště je kamenné. Okna jsou plastová, v 1.NP opatřená mříží. Interiérové dveře převážně dýhové osazené do kovových zárubní, případně masivní dřevěné původní, vrata osazena nejsou. Podlahoviny – převážně dlažby, PVC, lamino a textilní povlaky. Omítky jsou vápenné štukové, chodba je částečně opatřena emailovým nátěrem. Vnější omítky tvořena rovněž štukovou omítkou. Vnitřní běžné keramické obklady poplatné době rekonstrukce. Vytápění je ústřední, zdroj plynové kotle – samostatně každý byt i provoz pošty, rozvody a tělesa standardní. Rozvod elektro 220/380. V 1.NP je instalován zabezpečovací systém. Hromosvod je osazen. Objekt je napojen na vodovodní řád, kanalizaci a plyn. Výtah není osazen.

Doklad o stáří předložen nebyl. Z údajů na domě je patrné, že objekt je využíván od roku 1907.

Dle dohledané kolaudace v archivu stavebního úřadu byl objekt v roce 2003 tzv. plynifikován. Další dohledaná kolaudace je z roku 1981 – celková rekonstrukce objektu pošty. Většina prvků krátkodobé životnosti a zařizovacích předmětů je k tomuto datu. V roce 1982 byla kolaudována bytová jednotka v podkroví. Dle nájemníků byla okolo roku 1995 provedena výměna oken za plastová, v roce 2021 byl objekt napojen na kanalizaci. Zadavatel zaslal přehled provedených investic od roku 2005. Z větších položek lze uvést 2x nový plynový kotel, oprava zádveří pošty a rekonstrukce střešní krytiny v roce 2021.

V 1. PP se projevuje vzlínání zemní vlhkosti. V bytě v podkroví dochází k zatékání okolo oken, stejně tak lokálně v jiných částech objektu (vliv na stav omítek). Místy je poškozena vnější římsa. Některé prvky krátkodobé životnosti (místy podlahy, koupelny, atd.) jsou funkční, ale morálně dožilé.

Nejedná se o znalecký posudek z oboru vady a poruchy staveb, konstrukce jsou hodnoceny pouze vizuálně. Dá se konstatovat, že objekt je ve stavu, který odpovídá stáří a provedeným rekonstrukcím.

### Venkovní úpravy, inženýrské sítě:

Mezi venkovní úpravy patří přípojky inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn). Objekt na úrovni uliční čáry, přípojky tak nejsou uvažovány. Pozemek je částečně oplocen – pletivo. Do dvora je brána a branka. Na pozemku je klepadlo. Stáří venkovních úprav bylo určeno odborným odhadem, resp. dle údaje o rekonstrukci objektu.

### Pozemky a porosty:

Pozemek p.č. 228 je zastavěn oceňovanou stavbou, část tvoří pruh podél komunikace. Pozemek p.č. 229/3 je ve funkčním celku, tvoří zahradu u objektu. Pozemek je oplocen, v místě jsou kompletní inženýrské sítě. Pozemek je rovinný. Na pozemku je borovice a magnolie.

## 5) Nález - popis postupu znalce

---

Dle §41 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, by kapitola „Nález“ měla obsahovat popis postupu znalce při tvorbě a sběru dat, výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis. Lze konstatovat, že pro obor, ve kterém má být znalecký posudek vyhotoven, je vydána vyhláška k zákonu o oceňování majetku, která přesně popisuje postup znalce při stanovení obvyklé ceny, tj. sběru dat.

Základním prvkem pro stanovení obvyklé ceny dle výše uvedeného je získání dostatečné databáze realizovaných prodejů podobného majetku (sběr dat). Pro potřeby následného porovnání je třeba zvolit parametr objektů, který bude sloužit jako jednotková cena pro potřeby porovnání. Pro tyto účely je nutné budovu zaměřit v rozsahu, který je vhodný pro porovnání. U ocenění pozemků se vychází z jejich výměr. Pro vytvoření dostatečné databáze realizovaných prodejů byla znalcem využita webová aplikace Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, kde byly vyhledány řízení o provedených vkladech do Katastru nemovitostí. K těmto údajům byla následně zjištěna z dálkového přístupu do Katastru nemovitostí realizovaná cena. Pro potřeby analýzy (porovnání) je kromě realizované ceny nutné zjistit i parametry prodané nemovitosti. Pro tyto účely se u objektů běžně využívají:

- vlastní předchozí ocenění,
- informace spolupracujících znalců/odhadců,
- informace realitních kanceláří,
- webové databáze (např. [www.valuo.cz](http://www.valuo.cz), kde jsou uvedeny již smazané inzeráty nemovitostí),
- veřejný dálkový přístup k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí.

U ocenění volných pozemků je nutné zjistit jejich možné využití v souladu s územním plánem, resp. do porovnání použít pozemky s podobným využitím.

V níže uvedené kapitole jsou uvedena získaná data, tj. čísla vkladů do Katastru nemovitostí, údaje o realizované ceně (kupní cena) a získaný popis majetku.

V případě, že předmětem výsledku znaleckého posudku má být cena zjištěná, žádná data není třeba získat. Objekt je třeba zaměřit v souladu s předpisy a následné zpracování probíhá dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku.

## 6) Posudek - popis ocenění s odůvodněním

---

### Obvyklá cena:

Pro výpočet obvyklé ceny nemovitosti byly v souladu s platnou legislativou použity realizované prodeje porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- **koeficientem prodejnosti**, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu a zohledňuje vývoj cen,
- **koeficientem polohy**, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- **koeficientem využitelnosti**, který zohledňuje rozdíl ve výnosovosti objektu a variabilitě využití,
- **koeficientem velikosti pozemku**, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k budově,
- **koeficientem technického stavu**, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu,








- **koeficientem vybavenosti budov**, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, vytápění, atd.).

Jako srovnávací jednotka byla použita započitatelná plocha objektů. Tj. podlahová plocha objektů s tím, že plochy s horším standardem (horší místnosti sklepů, komora v podkroví, atd.) jsou uvažovány jednou polovinou.

Stručný popis objektů použitých v porovnání je uveden v tabulce. V tabulce s porovnáním jsou uvedena i čísla vkladů, pod kterým lze objekty dohledat. U čtvrtého objektu byl zájemce za uvedenou částku (bylo staženo z nabídky), nicméně nebyl poskytnut hypoteční úvěr a prodej neproběhl. Do výpočtu není s nemovitostí uvažováno.

Objekt lze užívat k bydlení s provozovnou. V porovnání jsou tak uvedeny provozní objekty s bydlením a bydlení.

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5
<b>Bytový dům</b> <b>Chříbská</b>	<b>Obč. vybavenost</b> <b>Chříbská</b>	<b>Bytový dům</b> <b>Varnsdorf</b>	<b>Rodinný dům</b> <b>Rybníště</b>	<b>Bytový dům</b> <b>Krásná Lípa</b>	<b>Rodinný dům</b> <b>Varnsdorf</b>
zdroj informací:	V-508/2022-531	V-2132/2021-531	V-1564/2021-531	info RK	V-4316/2021-531
					
	Dispozice domu: přízemí-provozovna kadeřnictví a prodejna doplňků pro domácnost, 1NP: 3x ordinace praktického lékaře, 2x čekárna a toalety (nyní nevyužíváno). 2NP: 1x ordinace zubního lékaře s čekárnou, kancelář, skladem, sprchou s toaletou (možnost přenechání praxe), 1x lékárna s kancelářem a skladem. 3NP: 2 obytné místnosti s kuchyní, 3x komora a plda	Dům se šesti bytovými jednotkami v klidné části obce Varnsdorf. Tři bytové jednotky jsou po kompletní rekonstrukci, dvě v pěkném udržovaném stavu a jeden byt ke kompletní rekonstrukci. Číslo vkladu: V-2132/2021-531 Datum podání: 1.7.2021	Rodinný dům 6+1, který má velmi variabilní využití. Je možné zde vytvořit 2-3 bytové jednotky (1+1, 3+1, 3+1). Rekonstrukce domu probíhala od roku 2000, kdy byla opravena střecha krytinou kanadská šindel, byla zabudována plastová okna. V roce 2005 byla zabudována ČOV, která je vedena jako septik. Dům má ústřední topení na tuhá paliva s automatickým kotlem	Nemovitost se skládá z třech bytů 3+1, tří bytů 2kk a dvou bytů 1KK. nemovitosti došlo k rekonstrukci: zateplení fasády, nová dřevěná okna s dvojsklem, nové rozvody vody a odpadů, nová kotelná s kotlem na tuhá paliva se zásobníkem a s rozvody tepla tažení v mědi.	Dům proběhl částečnou rekonstrukcí – rozvody vody, elektřiny, nové podlahy, omítky, výměna oken. Střecha sedlová. Dům má dva vchody a nachází se v něm 2 bytové jednotky o velikosti 5+1. Dům proběhl částečnou rekonstrukcí – rozvody vody, elektřiny, nové podlahy, omítky, výměna oken. Číslo vkladu: V-4316/2021-531 Datum podání: 27.12.2021

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	712	400	650	808	376	695
Započitatelná plocha (m <sup>2</sup> )	442	450	540	220	550	260
Prodejní cena (Kč)	-	6 300 000	5 000 000	2 450 000	8 500 000	4 200 000
<b>Základní jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>14 000</b>	<b>9 259</b>	<b>11 136</b>	<b>15 455</b>	<b>16 154</b>
Koeficient prodejnosti	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Výchozí jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>14 000</b>	<b>9 259</b>	<b>11 136</b>	<b>15 455</b>	<b>16 154</b>

Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5
<b>Položka</b> <input checked="" type="checkbox"/> použit		obdobná	atraktivnější	méně atraktivní	atraktivnější	atraktivnější
Koeficient pobhy	-	1,00	0,98	1,05	0,95	0,98
<b>Dopravní dostupnost</b> <input checked="" type="checkbox"/> použit		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Technický stav objektu</b> <input checked="" type="checkbox"/> použit		lepší	obdobný	obdobný	lepší	obdobný
Koeficient technického stavu	-	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00
<b>Vybavenost budov</b> <input checked="" type="checkbox"/> použit		obdobná	obdobná	horší	obdobná	obdobná
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00
<b>Funkční využitelnost</b> <input checked="" type="checkbox"/> použit		větší	menší	menší	menší	menší
Koeficient funkční využitelnosti	-	0,98	1,10	1,05	1,05	1,05
<b>Velikost pozemku</b> <input checked="" type="checkbox"/> použit		menší	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient velikosti pozemku	-	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00

Výsledná porovnávací hodnota ☒ použit

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		14 000	9 259	11 136	15 455	16 154
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		13 715	9 981	12 892	13 874	16 622
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>13 303</b>				nepoužito do výpočtu	
Započitatelná plocha (m <sup>2</sup> )	442					
Porovnávací hodnota (Kč)	5 879 709					
<b>Výsledná porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>5 880 000</b>					

**Výsledná porovnávací hodnota**

**5 880 000 Kč**

**Tržní hodnota – výnosový způsob:**

Vzhledem k typu objektu (komerční nemovitost) je možné provést i výnosový způsob ocenění, který platná legislativa zmiňuje u tržní hodnoty. Tento výpočet prakticky potvrzuje stanovenou obvyklou cenu na základě porovnání.

Nejprve byla vypočtena reprodukční cena pro potřeby stanované výše nákladů na obnovu, tvorbu rezerv a modernizaci.

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno® v cenové úrovni roku 2022.

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání

Po potřeby ocenění jsou venkovní úpravy započteny procentem z hlavní stavby. Vzhledem k rozsahu ve výši 3%.

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m <sup>2</sup>	podlažní plocha m <sup>2</sup>	konstrukční výška m	obestavěný prostor m <sup>3</sup>	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
Bytový dům	228	4	186,0	490,7	-	2 362,0	1 907	115	-	57%	-
<b>CELKEM</b>	-	-	<b>186,0</b>	<b>490,7</b>	-	<b>2 362,0</b>	-	-	-	-	-

## VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m <sup>3</sup>	koeficient vybavení (0,8 - 1,2)	obestavěný prostor m <sup>3</sup>	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Bytový dům	803.51 1	6 945	0,80	2 362	13 123 272	393 698	1 049 862	14 566 832	8 303 094	0	6 263 738
<b>CELKEM</b>	-	-	-	-	<b>13 123 272</b>	<b>393 698</b>	<b>1 049 862</b>	<b>14 566 832</b>	<b>8 303 094</b>	<b>0</b>	<b>6 263 738</b>

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitostí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje jako by byly nezastavěné. Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku:

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku a jeho velikost dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

Odborným odhadem byla cena pozemku stanovena na 1.500,- Kč/m<sup>2</sup>. Věcná hodnota pozemku tak činí cca 1 mil Kč. Pozn: nejedná se o obvyklou cenu pozemků, pozemky jako takové jsou samostatně neprodejné.

## REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Hlavní stavby	14 566 832	8 303 094	0	6 263 738
Venkovní úpravy a inženýrské sítě - 3% HS	437 005	240 353	0	196 652
Pozemky	-	-	-	1 068 000
<b>CELKEM</b>	<b>15 003 000</b>	<b>8 543 000</b>	<b>0</b>	<b>7 528 000</b>

Výnosová hodnota byla stanovena metodou prosté kapitalizace. Veškeré vstupy byly převzaty od objednatele nebo je znalec sám výpočtem stanovil. Metoda prosté kapitalizace vychází z předpokladu stabilizovaného trvale dosažitelného čistého ročního výnosu z pronájmu jednotlivých užitných ploch v nemovitosti. Tento výnos je kapitalizován příslušnou mírou kapitalizace, která je stanovena na základě úrokové míry dlouhodobého vkladu zvýšené o příslušné riziko.

Stanovení výnosů:

Výnosovou metodou byly oceněny všechny stavby a pozemky i jejich součásti jako jeden funkční celek. Výnosy jsou tvořeny pronájmem jednotlivých užitných ploch objektu.

Průzkumem trhu lze jednotkové nájemné uvažovat v cenové úrovni okolo 1.200, Kč/m<sup>2</sup>/rok u 1.NP. U bytů cca podobou částku. Dosahované nájemné u bytů je nižší. Zdůvodnění je uvedeno níže v kapitole obvyklé nájemné. Do výpočtu je zohledněn pronájem půdy na úrovni podlaží – využívána jako sklad, a pronájem pozemku (parkování, atd.) Není uvažován prostor 1. PP z důvodu technického stavu. Obsazenost byla snížena na 90-95% z důvodů možnosti neúplného využití, změny nájemníků, výpadku nájemného, atd.

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ											
Název objektu	1.NP - provozní část	2.NP byt	2.NP byt	3.NP byt	3.NP komora	Zahrada					Součet
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bytový dům	119,69	32,66	92,79	83,02	44,98	390,00					373
<b>Celkem</b>	<b>120</b>	<b>33</b>	<b>93</b>	<b>83</b>	<b>45</b>	<b>390</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>373</b>

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ											
Název objektu	1.NP - provozní část	2.NP byt	2.NP byt	3.NP byt	3.NP komora	Zahrada					Součet
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Celkové užitné plochy (m <sup>2</sup> )	120	33	93	83	45	390					373
Průměrná roční obsazenost	90%	95%	95%	95%	90%	80%					
Sazba ročního nájemného (Kč/m <sup>2</sup> /rok a Kč/měsíc byt)	1 200	3 500	9 000	8 000	300	80					
<b>Výše ročního nájemného (tis. Kč)</b>	<b>129,3</b>	<b>39,9</b>	<b>102,6</b>	<b>91,2</b>	<b>12,1</b>	<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>400,1</b>
- smlouvy na dobu určitou	0,0	0,0	0,0	91,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- smlouvy s obvyklým nájemným	129,3	39,9	102,6	0,0	12,1	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0	400,1

Stanovení nákladů:

Náklady, které musí hradit vlastník nemovitosti, tvoří zejména:

- daň z nemovitosti
- pojištění staveb
- nájemné za užívání pozemků jiného vlastníka
- obnovovací náklady staveb
- běžné udržovací a správní náklady

Výše roční daně z nemovitosti, resp. pojistného byla vypočtena znalcem.

Obnovovací náklady jsou představovány průměrnými výdaji na výměny stavebních prvků krátkodobé životnosti, které musí být periodicky vyměňovány, a dále na modernizace (zvyšování užitného standardu pronajímaných ploch v souvislosti s rostoucími požadavky trhu) zajišťující nekonečnou ekonomickou životnost staveb. Tyto náklady nejsou skutečnými výdaji jednotlivých let, ale jsou vynakládány jednorázově v pravidelně se opakujících periodách. Výše těchto nákladů závisí na typu nemovitosti, na jejím konstrukčním systému, použitých materiálech atd. Výše těchto nákladů se odvíjí od reprodukční ceny staveb a základními kritérii je délka periody a objemový podíl konstrukcí, které budou podléhat výměně či opravě. Pro oceňovanou nemovitost byla použita perioda 20 let a objemový podíl konstrukcí 10% vzhledem k typu a stavu objektu

Běžné udržovací a správní náklady jsou spojeny s provozem nemovitosti a jsou tvořeny zejména výdaji na drobné opravy a údržbu, na správu (právní služby, účetnictví, provize realitní kanceláři, marketing atd.), výdaji na zajištění provozu technických zařízení (výtahy, příprava TUV, vytápění, vzduchotechnika atd.), výdaji na poskytované služby, atd. Celková roční výše správních nákladů vztahovaná na 1 m<sup>2</sup> užitné plochy se pro jednotlivé typy nemovitostí pohybuje od cca 30,-Kč/m<sup>2</sup> u skladů a hal po cca 500,- Kč/m<sup>2</sup> – polyfunkční objekty, banky, atd. Pro oceňovanou nemovitost byla zvolena sazba 50,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ		
Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	výpočet	3,3
Pojištění staveb	0,1% z reprodukční ceny	14,6
Běžná správa a údržba	( 373 m <sup>2</sup> * 50 Kč/m <sup>2</sup> /rok )	18,7
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 10% konstrukcí každých 20 let)	72,8
Nájem za užívání pozemku	-	0,0
<b>Výše ročních nákladů (tis.Kč)</b>		<b>109,3</b>

Vzhledem k typu objektu, jeho stavu a lokalitě byla míra kapitalizace zvolena ve výši 5%.

Prostá kapitalizace	
<b>Výnosy z pronájmu / tis. Kč/</b>	<b>400,07</b>
<b>Náklady na nemovitost / tis. Kč/</b>	<b>109,34</b>
daň z nemovitosti	3,29
pojištění nemovitosti	14,57
běžné udržovací a správní náklady	18,65
nájemné za pozemek	0,00
tvorba rezerv na obnovu a modernizaci	72,83
čistý zisk	290,73
kapitalizační míra	5%
<b>Kapitalizovaný zisk</b>	<b>5 814</b>

#### Stanovení obvyklého nájemného:

V místě se žádné podobné objekty k pronájmu nenabízejí, byla tak použita data ze širší lokality.

Nájemní smlouvy nejsou nikde centrálně evidovány, nelze je zpětně získat jako kupní smlouvy v Katastru nemovitostí. Realitní kanceláře s ohledem na ochranu osobních údajů tyto smlouvy neposkytují, ústně sdělené informace nelze nijak ověřit. Nelze tak stanovit obvyklou cenu na základě skutečně realizovaných doložitelných nájmu. Ale pouze tržní hodnotu na základě inzerce (i již stažené).

Níže jsou tak popsány již stažené inzerce na pronájem bytových jednotek. Dá se předpokládat, že nájem byl realizován. Tyto nabídky jsou přílohou č. 6 ocenění.


- 1- byt Česká Kamenice, 53m<sup>2</sup>, nájem 8.500,- Kč/měsíc (160,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc), doba inzerce 61 dní od 11.1.2022
- 2- byt Krásná Lípa, 78 m<sup>2</sup>, nájem 8.900,- Kč/měsíc (114,- Kč/ m<sup>2</sup>/měsíc), doba inzerce 77 dní od 23.11.2021
- 3- Krásná Lípa, 53 m<sup>2</sup>, nájem 5000,- Kč/měsíc (94,- Kč/ m<sup>2</sup>/měsíc), doba inzerce 134 dní od 6.1.2021
- 4- Krásná Lípa, 64m<sup>2</sup>, nájem 9.100,- Kč/měsíc (140,- Kč/ m<sup>2</sup>/měsíc), doba inzerce po zlevnění 61 dni od 18.12.2021.

Vzhledem k poloze a stavu bytových jednotek je nájemné uvažována při spodní hranici, resp. v úrovni okolo 100,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

U komerčních prostor nelze zpětně inzerce dohledat. Níže je inzerce komerčních prostor.



Například v atraktivnějším Rumburku jsou kanceláře v cenové úrovni cca 2.000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.  
V Markvarticích provozovna za částku cca 920,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.  
Vzhledem k poloze a stavu lze tržní nájemné uvažovat v úrovni 1.200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.



**Pronájem kanceláře 22 m<sup>2</sup>**  
Třída 9. května, Rumburk - Rumburk 1  
3 990 Kč za měsíc (181,36 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)



**Pronájem obchodního prostoru 157 m<sup>2</sup>**  
Markvartice, okres Děčín  
12 000 Kč za měsíc (76,43 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Odborným odhadem je do výpočtu uvažován i sklad (půda) v podkroví a nájem zahrady (parkování) v částce cca 80,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (cca 5% z částky 1.500,- Kč/m<sup>2</sup>.)

plocha	výměra	nájem Kč/m <sup>2</sup> /rok	Kč/měsíc	výnos v Kč /rok
Provoz 1.NP	119,69	1 200		143 628
Byt 2.NP	32,66		3 500	42 000
Byt 2.NP	92,79		9 000	108 000
Byt 3.NP	83,02		8 000	96 000
Sklad 3.NP	44,98	300		13 494
Zahrada	390,00	80		31 200
<b>Celkem</b>				<b>434 322</b>

Celkové tržní nájemné je po zaokrouhlení v úrovni 434.000,- Kč/rok.

#### Cena zjištěná:

Výpočet je v souladu s oceňovacím předpisem proveden kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění. Objekt je oceněn dle skutečného způsobu využití. Samostatně jsou oceněny pozemky, venkovní úpravy a porosty. Odečteno je věcné břemeno.

Kraj: Ústecký  
Okres: Děčín  
Obec: Chříbská

Katastrální území: Chříbská  
 Počet obyvatel: 1 356  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **724,00 Kč/m²**

**Koeficienty obce**

Název koeficientu	Č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **260,00 Kč/m²**

**Oceňovací předpis**

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

**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	Č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Růst cen nemovitostí.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_t = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,224}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,360}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	Č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přejezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Atraktivní lokalita širšího centra.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,364}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,670}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,855}$$

## 1. Pozemky se stavbou

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,364}$

#### 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,364 = 1,855$$

#### 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]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	260,-	1,855		482,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	228	319	482,30	153 853,70
§ 4 odst. 1	zahrada	229/3	393	482,30	189 543,90
Stavební pozemky - celkem					<b>343 397,60</b>

## 1.2. Bytový dům

### Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### Bytový dům

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1.PP	(9,33*6,65)+(1,66*9,33)+(4,25*2,16)	=	86,71
1.NP	(14,41*12,22)+(3,94*1,45)*(1,45*1,40)-1,67	=	186,02
2.NP	(14,41*12,22)+(3,94*1,45)+(1,45*1,40)-1,67+(2,73*1,95)	=	187,49
Podkroví	(14,41*12,22)+(3,94*1,45)-1,67+(2,73*1,95)	=	185,46

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	86,71 m²	3,05 m	264,47
1.NP	186,02 m²	3,60 m	669,67
2.NP	187,49 m²	7,20 m	1 349,93
Podkroví	185,46 m²	2,85 m	528,56
Součet	<b>645,68 m²</b>		<b>2 812,63</b>



Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 812,63 / 645,68 = 4,36 m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 645,68 / 4 = 161,42 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	3,05*86,71	=	264,47 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	((14,41*12,22)- 1,67)*8,45+(3,94*1,45*8,59)+(1,45*1,40*5,33)+(2,73* 1,95*9,50)	=	1 584,32 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(1/2)*12,22*(8,22*1,00 + 3,00*8,22 + 14,41*3,00)+(0,21*145*1,40)+(3,94*1,45*0,97)	=	513,20 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	264,47 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	NP	1 584,32 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	513,20 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		2 361,99 m <sup>3</sup>

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9870</b>

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,08	115	200	57,50	3,4960
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	19,05	115	200	57,50	10,9538
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,31	115	200	57,50	4,7783
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,37	115	170	67,65	3,6328
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,43	1	80	1,25	0,0304
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,71	41	70	58,57	0,4158
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,99	41	80	51,25	3,5824
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	41	60	68,33	2,1456
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	41	60	68,33	1,4554
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,04	115	200	57,50	1,7480
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	41	80	51,25	1,6605
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,47	41	80	51,25	2,8034
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	27	60	45,00	1,4130
15. Vytápění	S	4,70	50,00	1,00	2,35	2,38	4	50	8,00	0,1904
15. Vytápění	S	4,70	50,00	1,00	2,35	2,38	19	50	38,00	0,9044
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,27	41	60	68,33	3,6010
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	41	60	68,33	0,2802
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,34	41	60	68,33	2,2822
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	41	60	68,33	2,2139
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	19	50	38,00	0,1558
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	19	40	47,50	1,0118
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,82	41	51	80,39	1,4631
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,85	41	51	80,39	3,0950
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,67	41	60	68,33	3,8743
Opořebení:										<b>57,2 %</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 150,-

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

\* 0,9390

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92 + (6,60/PZP):

\* 0,9609

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30 + (2,10/PVP):

\* 0,7817

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,9870

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):

\* 2,4930

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 731,31****Plná cena:** 2 361,99 m³ \* 3 731,31 Kč/m³= **8 813 316,91 Kč**

Koeficient opotřebení: (1 - 57,2 % / 100)

\* 0,428

**Bytový dům - zjištěná cena**= **3 772 099,64 Kč****Rekapitulace nákladových cen:**

Bytový dům

= 3 772 099,64 Kč

**Nákladové ceny - celkem**= **3 772 099,64 Kč****Ocenění výnosovým způsobem****Zařídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:

Bytové domy netypové

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

4,50 %

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): 4,60 %

**Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Byt 1	32,66	1 285,98	3 500,-	42 000,-
Byt 2	92,79	1 163,92	9 000,-	108 000,-
Byt 3	83,02	1 156,35	8 000,-	96 000,-
Výnosy celkem				246 000,-

**Výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Provoz pošty	119,69	1 200,-	11 969,-	143 628,-
Sklad	44,98	300,-	1 124,50	13 494,-
Výnosy celkem				157 122,-

**Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 403 122,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 153 854,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 319,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 187,49 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 90 426,60 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 521,33 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

403 122,00 \* 40 % - 161 248,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 237 351,87 Kč

Míra kapitalizace 4,60 % / 4,60 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 5 159 823,- Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 772 099,64 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 5 159 823,00 Kč

Rozdíl R = 1 387 723,36 Kč

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

CV = 5 159 823,- Kč

**Bytový dům - zjištěná cena = 5 159 823,- Kč**

**1.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

**Plná cena:** 1,00 ks \* 4 424,- Kč/ks

=	1 600,-
*	1,0000
*	2,7650

=	<b>4 424,-</b>
---	----------------

=	<b>4 424,- Kč</b>
---	-------------------

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,180
---	-------

=	<b>796,32 Kč</b>
---	------------------

*	1,855
---	-------

=	<b>1 477,17 Kč</b>
---	--------------------

**Vrátka ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena**

=	<b>1 477,17 Kč</b>
---	--------------------

#### 1.4. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

2222

**Výměra:** 1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

**Plná cena:** 1,00 ks \* 9 954,- Kč/ks

=	3 600,-
*	1,0000
*	2,7650

=	<b>9 954,-</b>
---	----------------

=	<b>9 954,- Kč</b>
---	-------------------

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,180
---	-------

=	<b>1 791,72 Kč</b>
---	--------------------

*	1,855
---	-------

=	<b>3 323,64 Kč</b>
---	--------------------

**Vrata ocelová s dřevěnou výplní - zjištěná cena**

=	<b>3 323,64 Kč</b>
---	--------------------

#### 1.5. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet.

patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**
 $11,5 \times 1,3 = 14,95 \text{ m}^2$  pohledové plochy
**Ocenění**
 Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 240,-

 Polohový koeficient K<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

 Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7650

 Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 663,60

**Plná cena:** 14,95 m<sup>2</sup> \* 663,60 Kč/m<sup>2</sup>

= 9 920,82 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

 Opořebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 41 / 45 = 91,1 \%$ 

Maximální opořebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

 Koeficient opořebení:  $(1 - 85 \% / 100)$ 

\* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= 1 488,12 Kč

Koeficient pp

\* 1,855

**Cena stavby CS**

= 2 760,46 Kč

**Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena** = 2 760,46 Kč
**1.6. Schodiště s žulovými stupni****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

12.6. Schodiště s žulovými stupni, lože z písku

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 8,50 m
**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 000,-

 Polohový koeficient K<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

 Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,8210

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 2 821,-

**Plná cena:** 8,50 m \* 2 821,- Kč/m

= 23 978,50 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 115 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

 Opořebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 115 / 150 = 76,7 \%$ 

 Koeficient opořebení:  $(1 - 76,7 \% / 100)$ 

\* 0,233

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= 5 586,99 Kč

Koeficient pp

\* 1,855

**Cena stavby CS**

= 10 363,87 Kč

**Schodiště s žulovými stupni - zjištěná cena** = 10 363,87 Kč

**1.7. Klepadlo na koberce****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 28. Klepadlo na koberce  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	900,-
Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>2 538,90</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 2 538,90 Kč/ks	=	<b>2 538,90 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 41 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
 Opořebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,0 \%$   
 Koeficient opořebení:  $(1 - 82,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$** 

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,180
=	<b>457,- Kč</b>
*	1,855
=	<b>847,74 Kč</b>

**Klepadlo na koberce - zjištěná cena**

= **847,74 Kč**

**1.8. Porosty****Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
magnolie			50 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	35 280,-	- 20 %	28 224,-	28 224,-
borovice lesní			80 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	33 360,-	- 20 %	26 688,-	26 688,-
Součet:				54 912,-
Koeficient stanoviště $K_z$ (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy $K_s$ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	54 912,- Kč

**Porosty - zjištěná cena celkem**

= **54 912,- Kč**

**1.9. Věcné břemeno**

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení a chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu číslo 251-137/2003.Oprávnění pro CETIN a.s.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

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

<b>Hodnota věcného břemene činí</b>	<b>=</b>	<b>10 000,- Kč</b>
<b>Pozemky se stavbou - rekapitulace</b>		
1.1. Pozemky:		<b>343 397,60 Kč</b>
<b>Stavby a porosty na pozemku:</b>		
1.2. Bytový dům		5 159 823,- Kč
1.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků		1 477,17 Kč
1.4. Vrata ocelová s dřevěnou výplní		3 323,64 Kč
1.5. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr		2 760,46 Kč
1.6. Schodiště s žulovými stupni		10 363,87 Kč
1.7. Klepadlo na koberce		847,74 Kč
1.8. Porosty		54 912,- Kč
Stavby, porosty na pozemku - celkem	<b>+</b>	<b>5 233 507,88 Kč</b>
<b>Věcná břemena:</b>		
1.9. Věcné břemeno		- 10 000,- Kč
	<b>-</b>	<b>10 000,- Kč</b>
<b>Pozemky se stavbou - zjištěná cena celkem</b>	<b>=</b>	<b>5 566 905,48 Kč</b>
<b>Výsledky analýzy dat</b>		
1. Pozemky se stavbou		5 566 905,- Kč
1.1. Oceňované pozemky		343 397,60 Kč
1.2. Bytový dům		5 159 823,- Kč
1.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků		1 477,- Kč
1.4. Vrata ocelová s dřevěnou výplní		3 324,- Kč
1.5. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr		2 760,- Kč
1.6. Schodiště s žulovými stupni		10 364,- Kč
1.7. Klepadlo na koberce		848,- Kč
1.8. Porosty		54 912,- Kč
1.9. Věcné břemeno		-10 000,- Kč
		<b>= 5 566 905,- Kč</b>
<b>Výsledná cena - celkem:</b>		<b>5 566 905,- Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>		<b>5 566 910,- Kč</b>

## 7) Závěr

### Metodické postupy:

Znaleckým úkolem (otázkou) je zjistit obvyklou cenu a cenu zjištěnou majetku v současných cenách pro potřeby jednání o převodu majetku. A dále určit obvyklé nájemné.

Ocenění je provedeno v souladu s běžně uznávanými principy a platnou legislativou porovnávací metodou. Vzhledem k dostatečnému množství informací o prodeji obdobných nemovitostí tato metoda nejlépe vystihuje skutečnou obvyklou cenu předmětu ocenění. Prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku hovoří minimálně o třech vzorcích použitých při porovnání. V porovnání je uvedeno pro lepší objektivní posouzení a kontrolu pět prodejů podobných objektů v širší lokalitě, do výpočtu jsou použity čtyři.

Realizované prodeje byly od cca 9.200,- po cca 16.100,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k výše uvedenému lze obvyklou cenu lze odhadovat v úrovni uvedeného rozpětí, resp. byla vypočtena mírně nad 13.000,- Kč/m<sup>2</sup> – jedná se o objekt v odpovídajícím technickém stavu s možností kombinace bydlení a provozovny, s možností parkování na vlastním pozemku.

**Obvyklou cenu lze odhadovat v úrovni do 6 mil Kč.** Tuto cenovou úroveň potvrzuje i výnosový způsob ocenění. Věcné břemeno nemá na výsledek obvyklé ceny vliv.

Cena zjištěná byla vypočtena dle prováděcí vyhlášky dle skutečného stavu. Vzhledem k vysoké poptávce a růstu cen nemovitostí vychází výpočet mírně níže, než obvyklá cena. Rozdíl je především ve velice nízké jednotkové ceně pozemku (pod 500,- Kč/m<sup>2</sup>). Pokud by byla jednotková cena v prováděcí vyhlášce v obvyklé výši, potvrzoval by i tento výpočet stanovenou obvyklou cenu.

Obvyklé nájemné nelze určit, nelze věrohodně doložit z nájemních smluv výši nájemného v lokalitě. Nájemní smlouvy nejsou běžně zveřejňovány. Byla tak určena výše tržního nájemného na základě ukončených a aktuálních inzercí. **Tržní nájemné lze uvažovat v cenové úrovni okolo 434.000,- Kč/rok.**

### Výsledné hodnoty:

<b>Reprodukční cena staveb</b>	<b>15.003.000,- Kč</b>
<b>Věcná hodnota celkem</b>	<b>7.528.000,- Kč</b>
Věcná hodnota pozemku	1.068.000,- Kč
Věcná hodnota staveb	6.460.000,- Kč
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>5.814.000,- Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>5.880.000,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná</b>	<b>5.566.910,- Kč</b>

### Výsledek:

**CELKOVÁ OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ UVEDENÝCH V PŘEDMĚTU OCENĚNÍ JE**

**5.900.000,- Kč**

**slovy: pět milionů devět settisíc korun českých**

**CELKOVÁ CENA ZJIŠTĚNÁ NEMOVITOSTÍ UVEDENÝCH V PŘEDMĚTU OCENĚNÍ JE**

**5.566.910,- Kč**

**slovy: pět milionů pět setšedesát šest tisíc devět setdeset korun českých**

**CELKOVÝ TRŽNÍ NÁJEM NEMOVITOSTÍ UVEDENÝCH V PŘEDMĚTU OCENĚNÍ JE**

**434.000,- Kč/rok**



**slovy: čtyřistatřicetčtyřtisíckorunčeskýchročně**

**Seznam příloh:**

- PŘÍLOHA Č. 1: FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
- PŘÍLOHA Č. 2: FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- PŘÍLOHA Č. 3: FOTODOKUMENTACE
- PŘÍLOHA Č. 4: PLOCHY OBJEKTU
- PŘÍLOHA Č. 5: PŮDORYSY PODLAŽÍ
- PŘÍLOHA Č. 6: INZERCE PRONÁJMU BYTŮ



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2022 08:35:03

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562530 Chřibská

Kat.území: 654485 Chřibská

List vlastnictví: 298

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

Právo hospodařit s majetkem státu

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

47114983

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

228

319 zastavěná plocha a  
nádvoří

rozsáhlé chráněné  
území

Součástí je stavba: Chřibská, č.p. 178, bydlení  
Stavba stojí na pozemku p.č.: 228

229/3

393 zahrada

rozsáhlé chráněné  
území, 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**

Typ vztahu

**o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

**a chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu číslo 251-137/2003**

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha  
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 229/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.04.2004.

V-703/2004-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

**o Rozhodnutí 379/1992 Rozhodnutí Ministerstva hospodářství ČR ze dne 16.12.1992.**

Žádost o zápis do KN č.j. SN-1583/94 ze dne 31.5.1994.

Výpis z OR ze dne 7.3.1995.

Seznam pozemků a objektů ze dne 18.11.1993.

POLVZ:27/1995

Z-51400027/1995-531

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

RČ/IČO: 47114983

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2022 08:35:03

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562530 Chřibská

Kat.území: 654485 Chřibská

List vlastnictví: 298

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

- o Jiná listina číslo 1388/1995 Sdělení ze dne 26.4.1995 Odštěpného závodu Severní Čechy, Berní 2, Ústí nad Labem.

POLVZ:29/1995

Z-51400029/1995-531

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 ze dne 16.11.2001.

Z-1780/2001-531

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1

- o Smlouva kupní ze dne 20.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2003.

V-1108/2003-531

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]
229/3	75041	306
	76811	87

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 Rumburk, kód: 531.**

Vyhotovil:

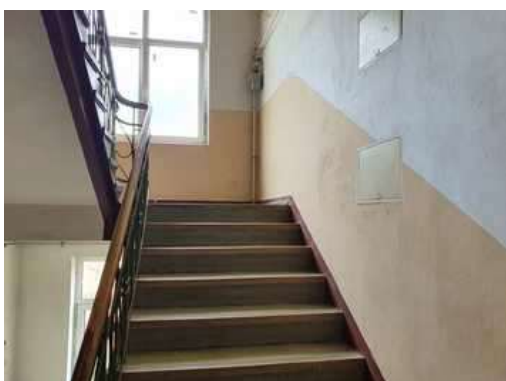
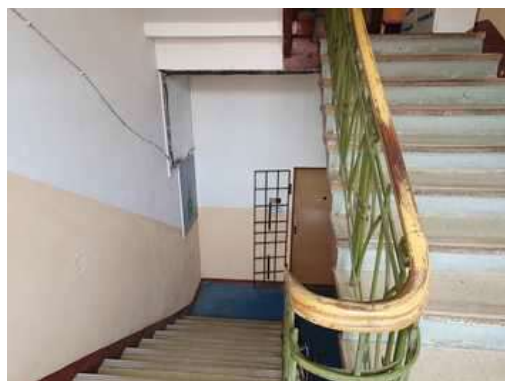
Vyhotoveno: 07.03.2022 08:57:45

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



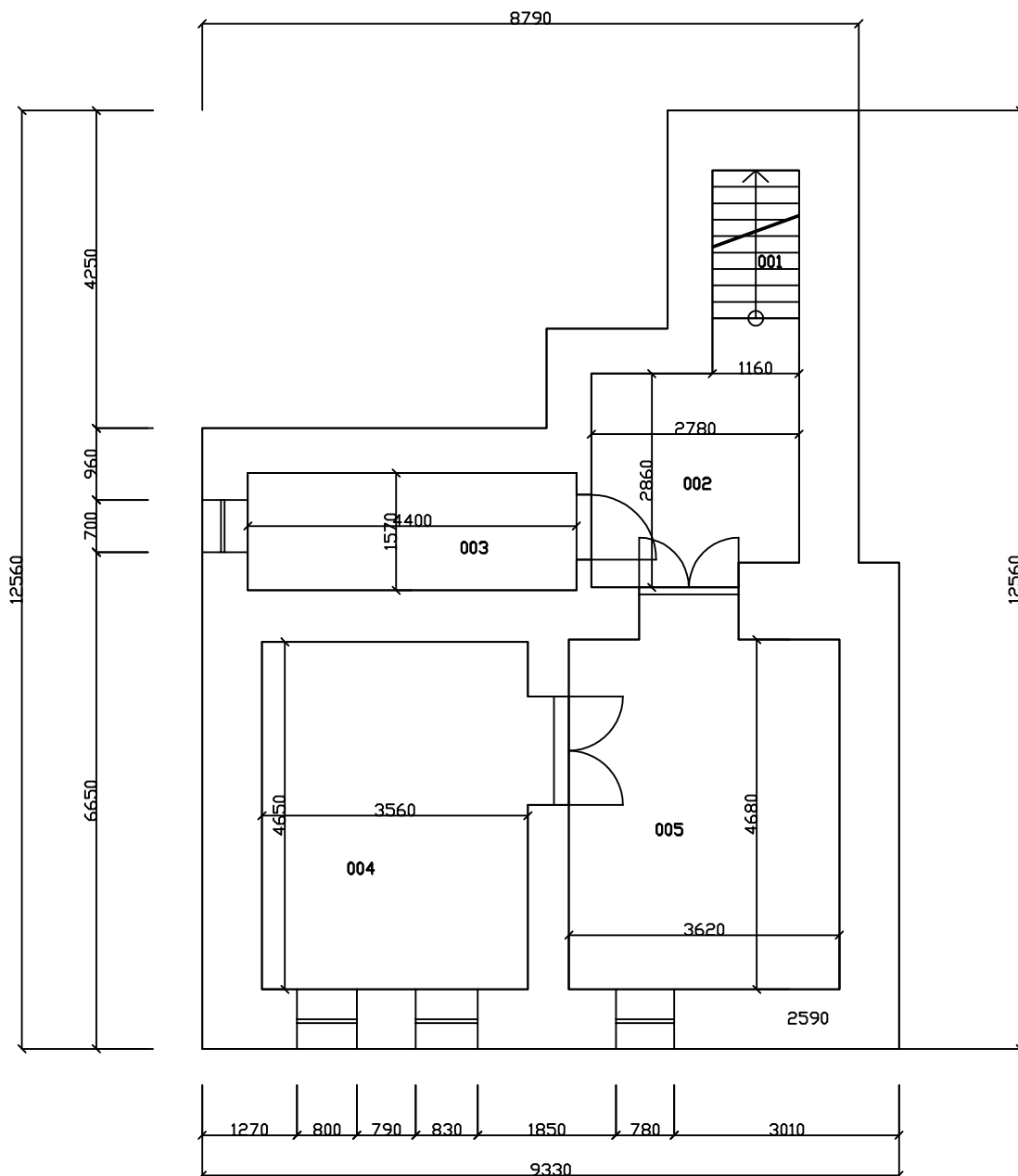
## PŘEHLED PLOCH OBJEKTU

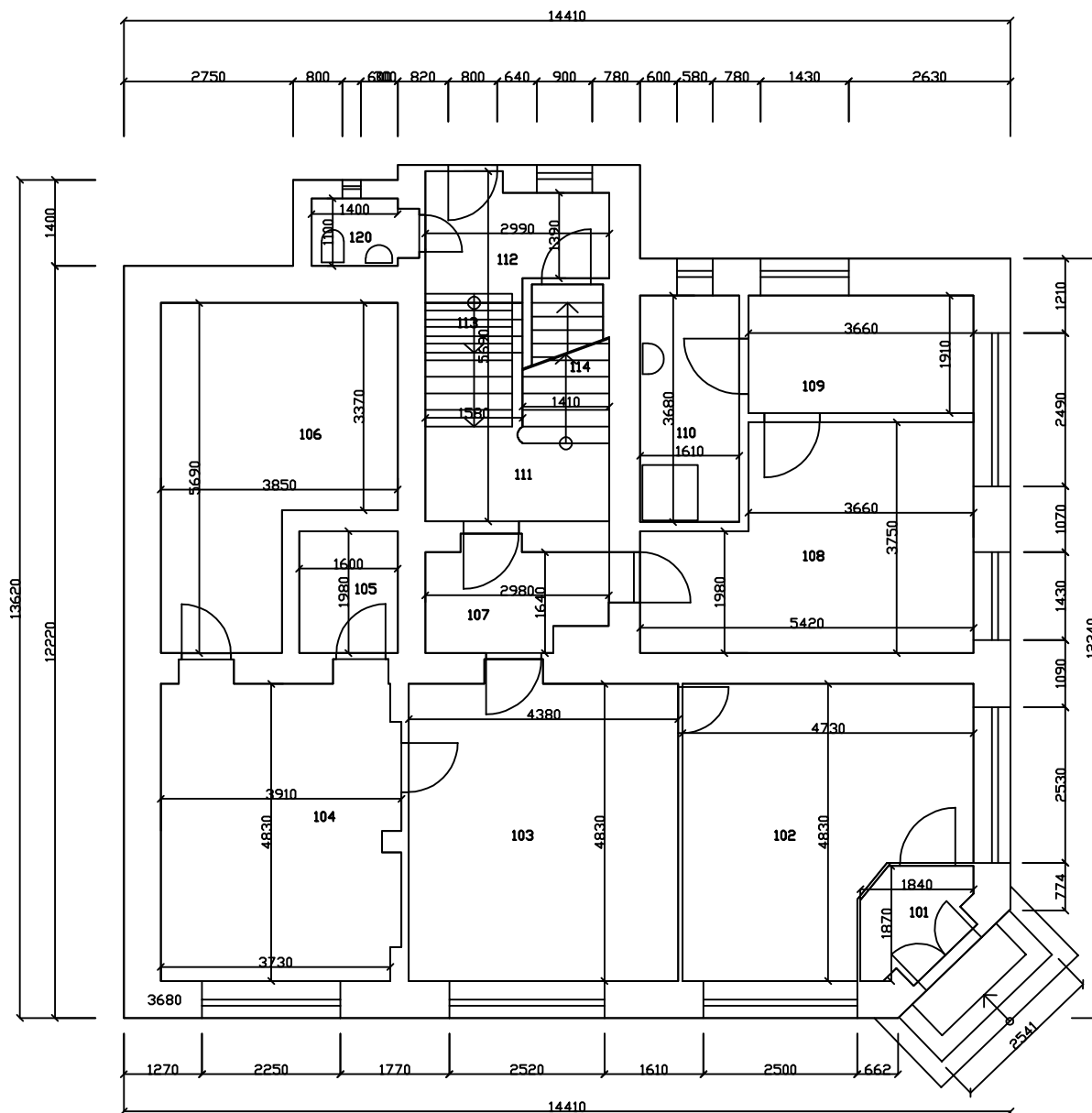
1.PP	m <sup>2</sup>
Schodiště	2,30
Sklep	8,54
Sklep	7,08
Sklep	17,35
Kotelna	17,87

1.NP	m <sup>2</sup>
Chodba	2,85
Hala pro veřejnost	19,36
Prostor přepážek	21,54
Sál doručovatelů	19,54
Trezor	3,17
Sklad	17,54
Chodba	5,30
Třídírna zásilek	17,21
Šatna	7,26
WC, umývárna	5,92
Chodba	6,28
Chodba	5,23
Schodiště	1,28
Schodiště	3,37
WC, umývárna	1,88

2.NP	m <sup>2</sup>
Schodiště	11,74
WC, umývárna	1,88
Chodba	10,67
Byt 1	8,45
Byt 1	24,21
Byt 2	49,15
Byt 2	19,74
Byt 2	12,54
Byt 2	11,36

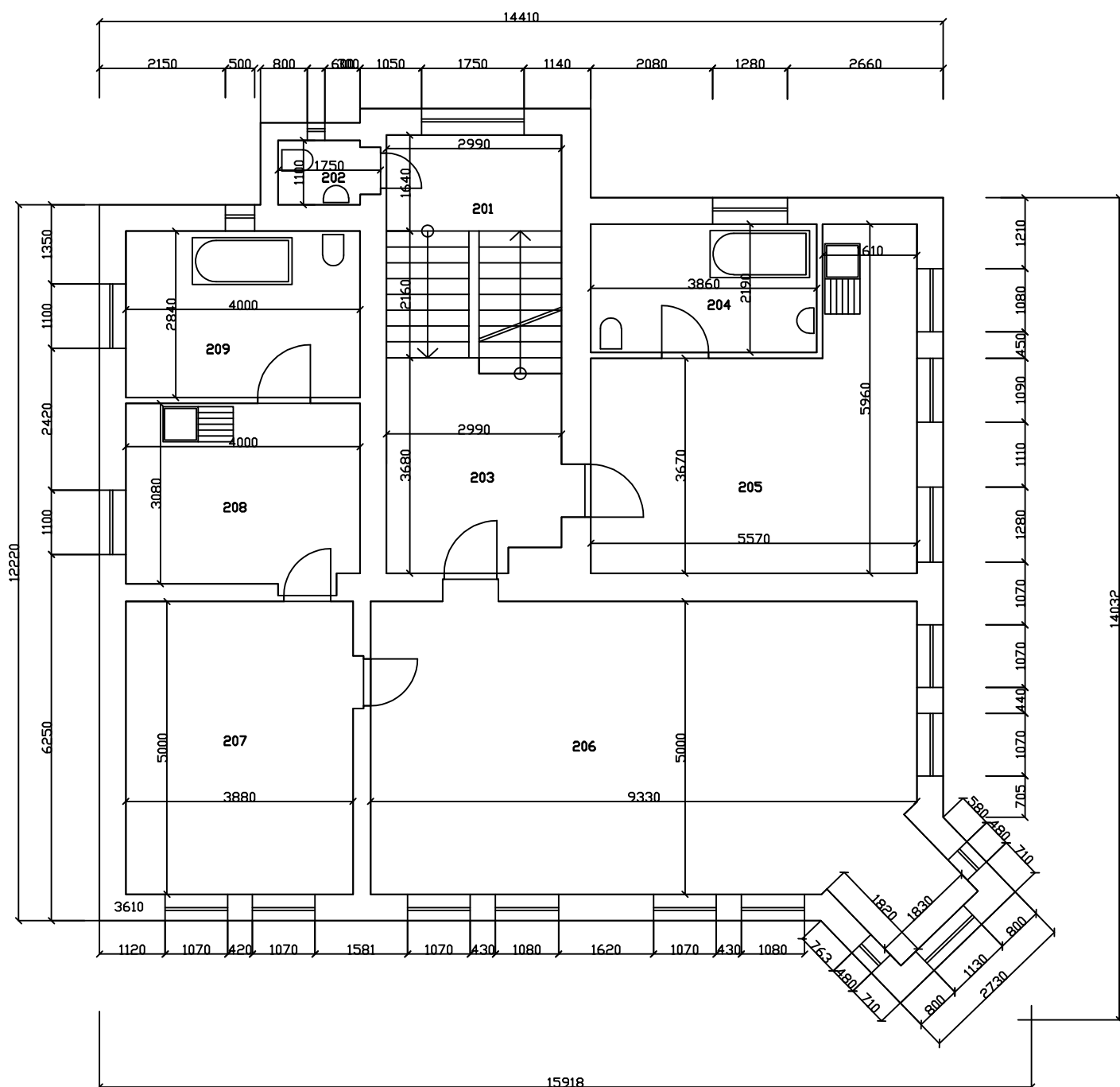
3.NP	m <sup>2</sup>
Schodiště	11,76
Chodba	10,31
Půda (sklad)	19,72
Půda (sklad)	2,89
Půda (sklad)	22,37
Byt 3	7,84
Byt 3	3,16
Byt 3	10,77
Byt 3	11,73
Byt 3	25,68
Byt 3	23,84



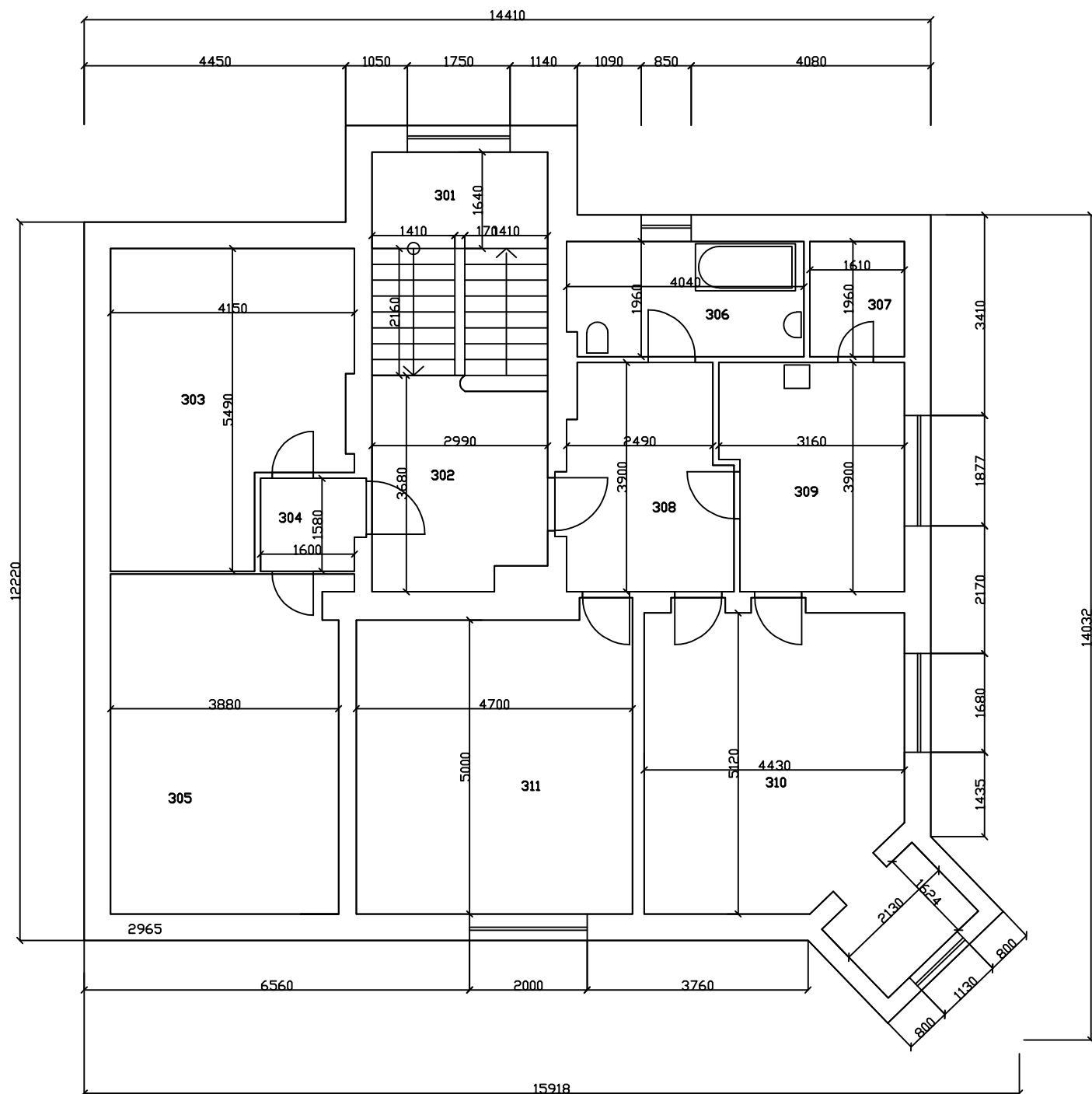




## 2.NP



# 3.NP



## Detail nabídky #1011924



### Pronájem bytu 2+kk, 53 m<sup>2</sup>

**Zdroj:** Veřejná nabídka na realitním webu

**Adresa:** Česká Kamenice, Česká Kamenice, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, Česká republika, Europe

**Popis:** Pronájem bytu č. 5, 2+kk, 53 m<sup>2</sup>, 3 NP. Platby na tento byt jsou počítány takto: voda 700,-, elektřina 800,-, vytápění 1.400,-, holý nájem 8.500,-Kč, jistota 17.000,- + provize RK 10.000,-. Dům s byty se nachází v České Kamenici v ulici Dukelských hrdinů. K dispozici je velká zahrada. V oplocené zahradě je k bytu vždy jedno parkovací místo. Domácí zvířátka jsou vítána. Byt je plně vybaven, ponechání či výměna nábytku je na domluvě s majitelem. Vytápění domu je řešeno centrálním kotlem o který se stará správce. K prohlídkám pro majitele požadují: referenci předchozího pronajímatele, výpis z rejstříku trestů, bezdlužnost tzn. výpis rejstříku exekucí (vydává pošta – Czech POINT). Preferujeme pracující a především nekonfliktní nájemníky. Splňujete požadavky majitele? Kontaktujte svou realitní makléřku. K prohlídkám nezapomeňte dokumenty.

**Typ nemovitosti:** byt

**Podlahová plocha:** 53 m<sup>2</sup>

**Dispozice:** 2+kk

**Vlastnictví:** osobní

**Podlaží:** 3

**Celkem podlaží:** 4

**Příslušenství:** Nic

**Stav:** velmi dobrý

**GPS:** [50.800927, 14.429218](https://www.google.com/maps/place/50.800927,14.429218)

## Detail nabídky #991118



### Pronájem bytu 3+1, 70 m<sup>2</sup>

**Zdroj:** Veřejná nabídka na realitním webu

**Adresa:** Školní 600/3, Krásná Lípa, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40746, Česká republika

**Popis:** Nabízíme pronájem bytů v kompletně nově zrekonstruovaném a zatepleném bytovém domě v centru obce Krásná Lípa, v ulici Školní. Všechny byty jsou zrekonstruované, volné od ledna 2022. Jsou o velikosti 2+1 a 3+1. Byty ve 2 NP byt 2+1 (63 m<sup>2</sup>) – holý nájem 8.900,- Kč, 3+1 (78 m<sup>2</sup>) – holý nájem 11.200,- Kč. V 1 NP byt 3+1 (74 m<sup>2</sup>) – holý nájem 10.400,- Kč. Kauce 2 nájem + plus poplatek RK. Byty mají kuchyňskou linku s troubou a sklokeramickou varnou deskou. Vytápění bytů je řešeno elektrickým podlahovým topením se samostatnou digitální regulací v každé místnosti (jeden z nejúspěšnějších konceptů vytápění a celkové spotřeby energie v domácnosti). Ohřev vody řešen bojlerem. V každém bytě jsou 2 kombinované zásuvky do kterých je přiveden internet s celkovou rychlostí 250mb/s (internet je poskytován bezplatně), dále anténní signál pozemní i satelitní. Každá bytová jednotka má parkovací stání na dvoře. V obci je veškerá občanská vybavenost, škola, školní družina, školka, úřad, pošta, autobusová i železniční doprava, obchody, restaurace, sportovní areál, vše v dosahu během několika minut chůze. Jedná se o klidnou lokalitu v malebném prostředí obklopeném lesy a turistickými stezkami. Krásná Lípa je považována za centrum Českého Švýcarska.

**Typ nemovitosti:** byt

**Podlahová plocha:** 70 m<sup>2</sup>

**Dispozice:** 3+1

**Vlastnictví:** osobní

**Podlaží:** 1

**Celkem podlaží:**

**Příslušenství:** Nic

**Stav:** průměrný

**GPS:** [50.912445,14.508643](https://www.google.com/maps/place/50.912445,14.508643)

## Detail nabídky #1009376



### Pronájem bytu 2+kk, 53 m<sup>2</sup>

**Zdroj:** Veřejná nabídka na realitním webu

**Adresa:** Varnsdorfská 59/26, Krásná Lípa, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40746, Česká republika

**Popis:** Nabízíme podnájem bytu 2+kk o celkové ploše 53 m<sup>2</sup> v přízemí rodinného domu v obci Krásná Lípa. Byt má plastová okna, koupelnu se sprchovým koutem, vytápění zajištěno elektrickými akumulacími kamny a krbovými kamny. Voda z veřejného řádu je ohřívána bojlerem. Vhodné pro 1 – 2 pracující soby. Měsíční nájemné činní 5.000,- Kč + služby. Vratná kauce 15.000,- Kč. Poplatek realitní kanceláři 9.000,- Kč. Elektřinu a odpady si podnájemce hradí sám. Doporučujeme prohlídku. Byt se nachází v docházkové vzdálenosti od centra města Krásná Lípa. Pro další informace volejte makléře.

**Typ nemovitosti:** byt

**Podlahová plocha:** 53 m<sup>2</sup>

**Dispozice:** 2+kk

**Vlastnictví:** osobní

**Podlaží:** 1

**Celkem podlaží:** 3

**Příslušenství:** Nic

**Stav:** průměrný

**GPS:** [50.913800, 14.514840](#)

## Detail nabídky #960800



### Pronájem bytu 2+1, 64 m<sup>2</sup>

**Zdroj:** Veřejná nabídka na realitním webu

**Adresa:** Nemocniční 1091/2, Krásná Lípa, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40746, Česká republika

**Popis:** Pronájem bytu 2+1+L v Krásné Lípě. Bytová jednotka je situována v 7. podlaží panelového domu, který je po revitalizaci. Byt má plastová okna, jinak je v původním stavu. Byt se pronajímá bez zařízení, k dispozici pouze kuchyňská linka a el. sporák. Dispozice: vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, pokoj se vstupem na lodžii, šatna, koupelna, WC. Výhodou jsou neprůchozí pokoje, byt nabízí dostatek prostoru díky podlahové ploše 64,2m<sup>2</sup>. Slunné místo a hezký výhled do okolí. Velmi klidná a vyhledávaná lokalita, v místě veškerá občanská vybavenost. Bezproblémové parkování na parkovišti u domu.

**Typ nemovitosti:** byt

**Podlahová plocha:** 64 m<sup>2</sup>

**Dispozice:** 2+1

**Vlastnictví:** družstevní

**Podlaží:** 7

**Celkem podlaží:**

**Příslušenství:** Nic

**Stav:** průměrný

**GPS:** [50.915017, 14.509972](#)

### **Znalecká doložka**

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8.9.2009, č.j. 865/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 034/631-2022 do interní evidence znalce. Není zapsán do evidence znaleckých posudků dle §29 zákon č. 254/2019 Sb. (zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech), protože správce tj. ministerstvo dosud nezřídilo informační systém umožňující dálkový přístup.

Znalecký posudek obsahuje 39 stran - 25 stran textu, 13 stran příloh a poslední stranu se znaleckou doložkou.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Tisk: objednavatel 2x a pdf/a  
archiv 1x

Ve Světlé pod Ještědem, 28. května 2022

Ing. Petr Parma  
Dolení Paseky 74  
463 43 Světlá pod Ještědem

http: [www.petrparma.cz](http://www.petrparma.cz)  
email: [posudky@petrparma.cz](mailto:posudky@petrparma.cz)  
tel: 737 714 520