

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 044848/2023

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. 223, k.ú. Bynov, obec
Děčín, okres Děčín

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/2

DATUM: 30.8. 2023

POČET STRAN: 46

SEZNAM KAPITOL/OBSAH

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	4
2. VÝČET PODKLADŮ	4
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
3. NÁLEZ	5
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	8
3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	8
3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	8
4. POSUDEK	9
4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK	9
4.2 STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO	10
4.3 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ	11
4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	11
4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	16
4.4 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ	17
4.5 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – POROVNÁVACÍ ZPŮSOB	17
4.5.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	17
4.5.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	21
4.6 ZOHLEDNĚNÍ VLIVU NÁJEMNÍCH SMLUV	21
4.6.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	21
4.6.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	21
5. ODŮVODNĚNÍ	22
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	22
5.2 KONTROLA POSTUPU	22
6. ZÁVĚR	23
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	23
6.2 ODPOVĚĎ	23
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST	23
7. PŘÍLOHY	24

PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE	25
PŘÍLOHA Č.2 - VÝPIS LV Č.223 K.Ú. BYNOV	29
PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN, K.Ú. BYNOV	32
PŘÍLOHA Č.4 - MAPA KN ORTOFOTO, K.Ú. BYNOV	34
PŘÍLOHA Č.5 - SITUAČNÍ MAPA, BYNOV	36
PŘÍLOHA Č.6 – PŮDORYS OBJEKTU	38
PŘÍLOHA Č.7 – PŘEHLED VZORKŮ PRO STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO.....	41
8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE.....	46
9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU	46
10. ZNALECKÁ DOLOŽKA	46
10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI	46
10.2 DATUM A PODPIS	46

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. 830 o výměře 306 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba č.p. 291 – objekt občanského vybavení, k.ú. Bynov, obec Děčín, LV č. 223, 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

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

portál www.obce.cz

portál www.mapy.cz

Pro získání dat o porovnatelných nemovitostech byly použity následující zdroje:

vlastní prohlídka nemovitostí

portál www.cuzk.cz

portál www.obce.cz

portál www.mapy.cz

portál 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 10.8.2023 v 9:30 při jasné oblačnosti za účasti osob:

- Ing. Ondřej Bouzek – soudní znalec
- Ing. Eva Jožiová – zástupce zadavatele posudku
- Marie Janebová – 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. 830 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 291 vše v k.ú. Bynov, obec Děčín, okres Děčín

MÍSTOPIS

Děčín je statutární město v okrese Děčín v Ústeckém kraji na soutoku řek Labe a Ploučnice. Zaujímá rozlohu 117,7 km² a žije zde přibližně 47 tisíc obyvatel. Je významným říčním přístavem, důležitou železniční křižovatkou a leží na křižovatce několika významných silničních tahů. Rozkládá se na rozhraní Českého Švýcarska a Českého středohoří. Řeka Labe, která Děčín rozděluje na dvě poloviny, dodává městu i okolí jedinečný ráz a silně ovlivňuje život jeho obyvatel. Díky své poloze se Děčín řadí mezi nejzelenější města České republiky. Na jeho okraji začíná Labský kaňon, nejmohutnější pískovcový kaňon Evropy.

Bynov je bývalá obec, v současnosti IX. místní část statutárního města Děčín (označovaná také jako Děčín IX-Bynov). Leží v údolí při Jílovském potoce (levý přítok Labe), 7 km na severovýchod od města Jílového a asi 4 km od centra Podmokel. Katastrální rozloha činí asi 1507 ha. V roce 2011 zde trvale žilo 3 932 obyvatel. PSČ je 405 05

Umístění v městské části:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v západní části města Děčín v centru městské části Bynov. V okolí se nachází smíšená zástavba.

Dopravní dostupnost lokality:

V docházkové vzdálenosti je umístěna autobusová zastávka MHD s dostatečnými intervaly. Parkování je možné na pozemku p.č. 761/168 ve vlastnictví města, který zároveň slouží jako přístup k nemovitosti.

Občanská vybavenost v místě:

Občanská vybavenost v lokalitě kompletní.

CELKOVÝ POPIS

Základní popis nemovitosti

Jedná se o pozemek St.p.č. 830 s objektem občanské vybavenosti č.p. 291.

Výměra pozemků

St.p.č. 830	zastavěná plocha a nádvoří	=	306 m ²
Pozemky celkem		=	306 m ²

POPIS OBJEKTU

Jedná se o dvoupodlažní objekt. Objekt není podsklepený. Střeška je plochá. V suterénu se nachází komerční prostory, které jsou aktuálně pronajaty. V patře se nachází volné komerční prostory po bývalé pobočce České pošty a prostory v užívání CETIN.

Materiálová charakteristika a vybavení objektu

Základy jsou betonové, nosná konstrukce železobetonový skelet se zděnou výplní bez dodatečného zateplení, střešní krytina povlaková, klempířské prvky jsou úplně z pozinkovaného plechu, vnitřní omítka štuková, vnější omítka hladká, vnější obklady kabřincové, výplně otvorů kovové (1.PP) a plastové (1.NP), vnitřní dveře dřevěné hladké, podlahy povlakové/keramické, vnitřní obklady standardní keramické, ohřev TUV bojler, vytápění délkové, elektroinstalace motorová, bleskosvod instalován, objekt je napojen na kompletní inženýrské sítě vyjma plynovodu.

Technický stav

Technický stav objektu je dobrý, odpovídající stáří a prováděné běžné údržbě. Stáří objektu je dle podkladů předaných zadavatelem odhadem 40 let.

SOUPIS MÍSTNOSTNÍ A PODLAHOVÝCH PLOCH

Číslo místnosti	Název místnosti	Podlahová plocha	Plochy komerčně využitelné - obchodní/kancelářské plochy	Plochy komerčně nevyužitelné	Plochy v užívání CETIN	koef. Typu ploch dle ČBA	započítatelná plocha dle ČBA m ²
1.PP							
001	Chodba	11,95	11,95			1,00	11,95
002	Chodba	18,22	18,22			1,00	18,22
003	Chodba	8,42	8,42			1,00	8,42
004	WC, umývárna	1,11	1,11			1,00	1,11
005	WC, umývárna	1,08	1,08			1,00	1,08
006	WC, umývárna	1,11	1,11			1,00	1,11
007	WC, umývárna	1,08	1,08			1,00	1,08
008	Kancelář	13,73	13,73			1,00	13,73
009	Obchodní plocha	11,30	11,30			1,00	11,30
010	Úklidová komora	2,53	2,53			1,00	2,53
011	Sklad	9,61	9,61			1,00	9,61
012	Šatna	16,05	16,05			1,00	16,05
013	Obchodní plocha	58,08	58,08			1,00	58,08
014	Obchodní plocha	16,75	16,75			1,00	16,75
015	Obchodní plocha	10,57	10,57			1,00	10,57
016	Obchodní plocha	32,49	32,49			1,00	32,49
017	Obchodní plocha	6,68	6,68			1,00	6,68

018	Obchodní plocha	2,41	2,41			1,00	2,41
019	Obchodní plocha	5,55	5,55			1,00	5,55
020	Obchodní plocha	6,02	6,02			1,00	6,02
021	Chodba	5,10	5,10			1,00	5,10
022	Chodba	9,08	9,08			1,00	9,08
023	Schodiště	2,79		2,79		1,00	2,79
024	Sklad	8,73	8,73			1,00	8,73
025	Výtah	1,68		1,68		0,00	0,00
1.NP							
101	Chodba	5,20	5,20			1,00	5,20
102	Hala pro veřejnost	33,86	33,86			1,00	33,86
103	Denní místnost	9,34	9,34			1,00	9,34
104	Pokladna	10,26	10,26			1,00	10,26
105	Trezor	2,39	2,39			1,00	2,39
106	Prostor přepážek	40,26	40,26			1,00	40,26
107	Chodba	31,89	31,89			1,00	31,89
108	Kancelář	11,33	11,33			1,00	11,33
109	Sklad	4,76	4,76			1,00	4,76
110	Úklidová komora	1,59	1,59			1,00	1,59
111	Schodiště	2,41		2,41		0,00	0,00
112	WC, umývárna	3,03	3,03			1,00	3,03
113	WC, umývárna	0,80	0,80			1,00	0,80
114	WC, umývárna	1,13	1,13			1,00	1,13
115	Chodba	8,63	8,63			1,00	8,63
116	Šatna	15,36	15,36			1,00	15,36
117	Chodba	1,57			1,57	1,00	1,57
118	Telefonní ústředna	30,50			30,50	1,00	30,50
119	Technická místnost	31,18			31,18	1,00	31,18
120	Technická místnost	4,76			4,76	1,00	4,76
121	Chodba	5,65			5,65	1,00	5,65
122	Sklad	2,06			2,06	1,00	2,06
123	WC, umývárna	1,31			1,31	1,00	1,31
124	WC, umývárna	1,33			1,33	1,00	1,33
CELKEM		522,72	437,48	6,88	78,36		518,63

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

ZASTAVĚNÁ PLOCHA

1.PP =

= 306 m²

1.NP =

= 306 m²

VÝŠKA PODLAŽÍ

1.PP =

= 3,38 m

1.NP =

= 3,55 m

OBESTAVĚNÝ PROSTOR

= 2120 m³

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

Údaje porovnávaných nemovitostí byly získány pomocí dálkového přístupu 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 přístupu do KN pomocí portálu www.cuzk.cz.

Pomocí dálkového přístupu 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. 223 ze dne 16.6.2023 pořízený zadavatelem posudku

Snímek kat. mapy pro k.ú. Bynov ze dne 17.8.2023 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Snímek kat. mapy ortofoto pro k.ú. Bynov ze dne 17.8.2023 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Situační mapa ze dne 17.8.2023 pořízena znalcem pomocí portálu www.mapy.cz

Fotodokumentace ze dne 10.8.2023 pořízená znalcem fotoaparátem Nikon D3200

Zaměření nemovitosti ze dne 10.8.2023 pořízené znalcem pomocí přístroje Toolcraft LDM 50U a svinovacím ocelovým metrem.

Kupní smlouvy získané z portálu www.cuzk.cz

Nabídky k pronájmu z portálu 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 kalámit. 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 tísně. 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 užítku 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 známé 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 - kancelářské/obchodní prostory - zdroj: www.sreality.cz ze dne 16.5.2023

č. vzorku	Lokalita	Nabídková cena (Kč/měs.)	Plocha m ²	Nabídková cena (Kč/m ² /měs.)	K1 Koef. Nabídky	K2 Velikost	K3 Poloha	K4 Technický stav	K5 Vybavení	K6 Dopravní dostupnost	Koef. Celkem	Upravená cena (Kč/m ² /měs.)
1	obchodní prostor 430 m ² , Ústecká, Děčín - Děčín V-Rozbělesy	71 667	430	166,7	0,95	1,05	0,70	0,80	1,00	0,90	0,503	83,8
2	kancelář 71 m ² , Čs. legií, Děčín - Děčín IV-Podmokly	10 000	71	140,8	0,95	1,00	0,70	0,80	1,00	0,90	0,479	67,4
3	obchodní prostor 149 m ² , Plzeňská, Děčín - Děčín IV-Podmokly	25 000	149	167,8	0,95	1,00	0,70	0,80	1,00	0,90	0,479	80,3
4	kancelář 61 m ² , 28. října, Děčín - Děčín I-Děčín	9 150	61	150,0	0,95	1,00	0,70	0,80	1,00	0,90	0,479	71,8
	Průměr z nabídek			156,3								75,8

Výpočet obvyklého ročního nájemného

Typ plochy	Počet	jednotka	Obvyklé nájemné (Kč/jednotka/měs.)	Obvyklé nájemné (Kč/rok)
obchodní plochy / kanceláře	515,8	m ²	75,8	469 208,1
Celkem				469 208,1

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:	223
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Katastrální území:	Bynov
Počet obyvatel:	47 029

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 928,00 \text{ Kč/m}^2$

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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,155$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08

3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	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: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – 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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,886$$

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

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

1. Nemovitosti na LV č. 223

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,767$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,980 * 0,767 = 0,752$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek	928,-	0,752		697,86
§ 4 odst. 1				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	830	306	697,86	213 545,16
Stavební pozemek - celkem			306		213 545,16

1.2. Budova č.p.291

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Budova č.p. 291

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

F. budovy administrativní

montovaná z dílců betonových tyčových

122

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	306,00 m ²	3,38 m	1 034,28
1.NP	306,00 m ²	3,55 m	1 086,30
Součet	612,00 m²		2 120,58

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

2 120,58 / 612,00

= 3,47 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

612,00 / 2

= 306,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OP	2120	=	2 120,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
OP	NP	2 120,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 120,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ZB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	žívičná svařovaná běžná	P	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	kovové	P	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100

16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	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	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací s umývatky	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	odvětrání ventilátory	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	P	17,40	100	0,46	8,00
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	P	2,10	100	0,46	0,97
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	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	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	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8790

Ocenění

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

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 2 120,00 m³ * 6 372,22 Kč/m³

=	2 807,-
*	0,9930
*	0,9416
*	0,9052
*	0,8790
*	1,1000
*	2,7740
=	6 372,22
=	13 509 106,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 100 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Budova č.p. 291 - zjištěná cena = 8 105 463,84 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 291 = 8 105 463,84 Kč

Nákladové ceny - celkem = 8 105 463,84 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 doclením 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 ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Komerčně využitelné prostory	515,80	909,60	39 097,64	469 171,68
Výnosy celkem				469 171,68

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 469 171,68 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 213 545,16 Kč
- výměra stavebního pozemku: 306,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 306,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 213 545,16 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 10 677,26 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

469 171,68 * 40 %

- 187 668,67 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 270 825,75 Kč

Míra kapitalizace 6,60 %

/ 6,60 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 4 103 420,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 8 105 463,84 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 103 420,00 Kč

Rozdíl R = 4 002 043,84 Kč

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

CV + 0.20 R

= 4 903 828,77 Kč

Budova č.p.291 - zjištěná cena

= 4 903 828,77 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

8 105 464,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

8 105 464,00

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem vč přípojek - zjištěná cena

= 283 691,24 Kč

Nemovitosti na LV č. 223 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

213 545,16 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Budova č.p.291

4 903 828,77 Kč

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem vč přípojek

283 691,24 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 5 187 520,01 Kč

Nemovitosti na LV č. 223 - zjištěná cena celkem

= 5 401 065,17 Kč

4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. Nemovitosti na LV č. 223

5 401 065,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

213 545,16 Kč

1.2. Budova č.p.291

4 903 829,- Kč

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem vč

283 691,- Kč

přípojek

= 5 401 065,- Kč

Výsledná cena - celkem:

5 401 065,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

5 401 070,- Kč

slovy: Pětmilionůčtyřstajedentisícšedmdesát Kč

4.4 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Jedná se o komerčně využitelný objekt. Znalci se ke dni vyhotovení posudku nepodařilo zajistit informace o zrealizovaných prodejích 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: Objekt občanské vybavenosti
Lokalita: Oblouková 579, Děčín
Popis: Zrealizovaný prodej objektu občanské vybavenosti ze dne 18.3.2022. Dvoupodlažní podsklepený objekt. Sedlová střecha. Zastavěná plocha 1.PP 410 m² (výměra stanovena pomocí nástroje měření v dálkovém přístupu do KN); 1.NP 410 m² (výměra stanovena pomocí nástroje měření v dálkovém přístupu do KN). Zastavěná plocha 2.NP 410 m² (výměra stanovena pomocí nástroje měření v dálkovém přístupu do KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 886 m². 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 převzaty z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-1511_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 (0,4 pro 1.PP). Započitatelná podlahová plocha: 1.PP: 164 m². 1.NP: 328 m². 2.NP: 328 m².



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 – vlastní pozemek pro parkování	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum realizované transakce	1,10

Kupní cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 126 000	820	9 909	0,891	8 828

Vzorek č.2

Název: Komerční nemovitost

Lokalita Teplická 189, Jílové - Martiněves

Popis: Zrealizovaný prodej komerční nemovitosti ze dne 17.5.2022. Jednopodlažní objekt. Sedlová střecha. Zastavěná plocha 1.PP 410 m² (výměra stanovena pomocí nástroje měření v dálkovém přístupu do KN); 1.NP 580 m² (výměra stanovena pomocí nástroje měření v dálkovém přístupu do KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 1440 m². Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Konstrukce je zděná. Dle obhlídky nemovitosti se celkový stav jeví lepší než u u oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaty z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-2326_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. Započitatelná podlahová plocha: 1.NP: 464 m².



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – obdobná	1,00
K3 Poloha – obdobná	1,00
K4 Vybavení – obdobné	1,00
K5 Celkový stav – lepší	0,90
K6 Vliv pozemku – vlastní pozemek pro parkování	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum realizované transakce	1,10

Kupní cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 300 000	464	13 577	0,891	12 097

Vzorek č.3

Název: Výrobní hala

Lokalita Oldřichovská, Děčín

Popis: Nabídka RK. Výrobní hala Dvoupodlažní objekt s podlahovou plochou 875 m² vč. pozemku Objekt po rekonstrukci (mimo fasády). Napojení na kompletní IS vyjma kanalizace.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu – obdobná	1,00
K3 Poloha – obdobná	1,00
K4 Vybavení – obdobné	1,00
K5 Celkový stav – lepší	0,90
K6 Vliv pozemku – vlastní pozemek pro parkování	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – neuvedeno	1,00

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 000 000	875	13 714	0,769	10 552

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	8 828 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena	10 492 Kč/m ²
Maximální jednotková cena	12 097 Kč/m ²

Výpočet ceny na základě započitatelné podlahové plochy	
Průměrná jednotková cena	10 492 Kč/m²
Celková (započitatelná) podlahová plocha oceňované nemovité věci	518,63 m ²
Výsledná cena po zaokrouhlení	5 500 000 Kč

4.6 ZOHLEDNĚNÍ VLIVU NÁJEMNÍCH SMLUV

4.6.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

V oceňované nemovitosti jsou uzavřené dvě nájemní smlouvy

- 1) Nájemní smlouva CETIN na dobu neurčitou. Nájemní smlouvu lze ukončit pouze v odůvodněných případech.

Plocha pronajímaných prostor:	78,36 m ²
Roční obvyklé nájemné pro dané prostory:	78,36 *m ² 75,8,- Kč/m ² *12 = 71 276,- Kč
Roční výnos z nájemní smlouvy:	62 927,- Kč
Rozdíl mezi sjednaným a obvyklým nájemným:	8 349,- Kč

S ohledem na zanedbatelný rozdíl mezi obvyklou a sjednanou výše nájemného pro dané prostory nemá nájemní smlouva vliv na tržní hodnotu oceňované nemovitosti.

- 1) Nájemní smlouva řeznictví na dobu určitou do 31.1.2024.

S ohledem na uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou do 31.1.2024 nemá nájemní smlouva vliv na tržní hodnotu oceňované nemovitosti.

4.6.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Žádná z nájemních smluv na prostory v oceňované nemovitosti nemá vliv na tržní hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

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

5 401 070,- Kč

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

469 208,- Kč/rok

Tržní hodnota je stanovena porovnáním kupní ceny 1 m² podlahové plochy obdobných srovnatelných nemovitostí upravených koeficienty a ke dni místního šetření, po zaokrouhlení na desetitisícikoruny činí:

5 500 000,- Kč

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. 830 o výměře 306 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba č.p. 291 – objekt občanského vybavení, k.ú. Bynov, obec Děčín, LV č. 223, KÚ pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Děčín.

6.2 ODPOVĚĎ

Cena zjištěná nemovitostí uvedených na LV č. 223, k.ú. Bynov, obec Děčín, okres Děčín činí:

5.401.070,- Kč

slovy: pětmiliónůčtyřistajedentisícsemdesátkorunčeských

Obvyklé nájemné nemovitostí uvedených na LV č. 223, k.ú. Bynov, obec Děčín, okres Děčín činí:

469.208,- Kč/rok

Tržní hodnota nemovitostí uvedených na LV č. 223, k.ú. Bynov, obec Děčín, okres Děčín činí:

5.500.000,- Kč

slovy: pětmiliónůpětsettisíckorunčeských

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

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

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 váznoucích 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.223 k.ú. Bynov

Příloha č.3 - Snímek kat. mapy pro k.ú. Bynov

Příloha č.4 - Snímek kat. mapy ortofoto pro k.ú. Bynov

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: 10.8.2023

ZDROJ: POŘÍZENO ZNALCEM PŘI MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 044848/2023



ULIČNÍ POHLED



BOČNÍ POHLED



**1.NP PROSTORY BÝVALÉ
PROVOZOVNY POŠTY**



**1.NP PROSTORY BÝVALÉ
PROVOZOVNY POŠTY**



**1.NP PROSTORY BÝVALÉ
PROVOZOVNY POŠTY**



1.PP KOMERČNÍ PLOCHY



VÝTAH



1.PP KOMERČNÍ PLOCHY



1.PP KOMERČNÍ PLOCHY



1.PP VÝMĚNÍKOVÁ STANICE



1.PP KOMERČNÍ PLOCHY



1.PP KOMERČNÍ PLOCHY

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.2 - VÝPIS LV Č.223 K.Ú. BYNOV

DATUM POŘÍZENÍ: 16.6.2023
ZDROJ: ZADAVATEL POSUDKU
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 044848/2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2023 07:55:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
 Kat.území: 625230 Bynov List vlastnictví: 223
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 47114983		

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 830	306	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín IX-Bynov, č.p. 291, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 830				

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 ministra hospodářství České republiky ze dne 16.12.1992 o založení státního podniku Česká pošta.
POLVZ:39/1994 Z-1000039/1994-502
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983
- 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 Praha 1 RČ/IČO: 47114983

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2023 07:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 625230 Bynov

List vlastnictví: 223

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.06.2023 08:14:09

Podpis, razítko:

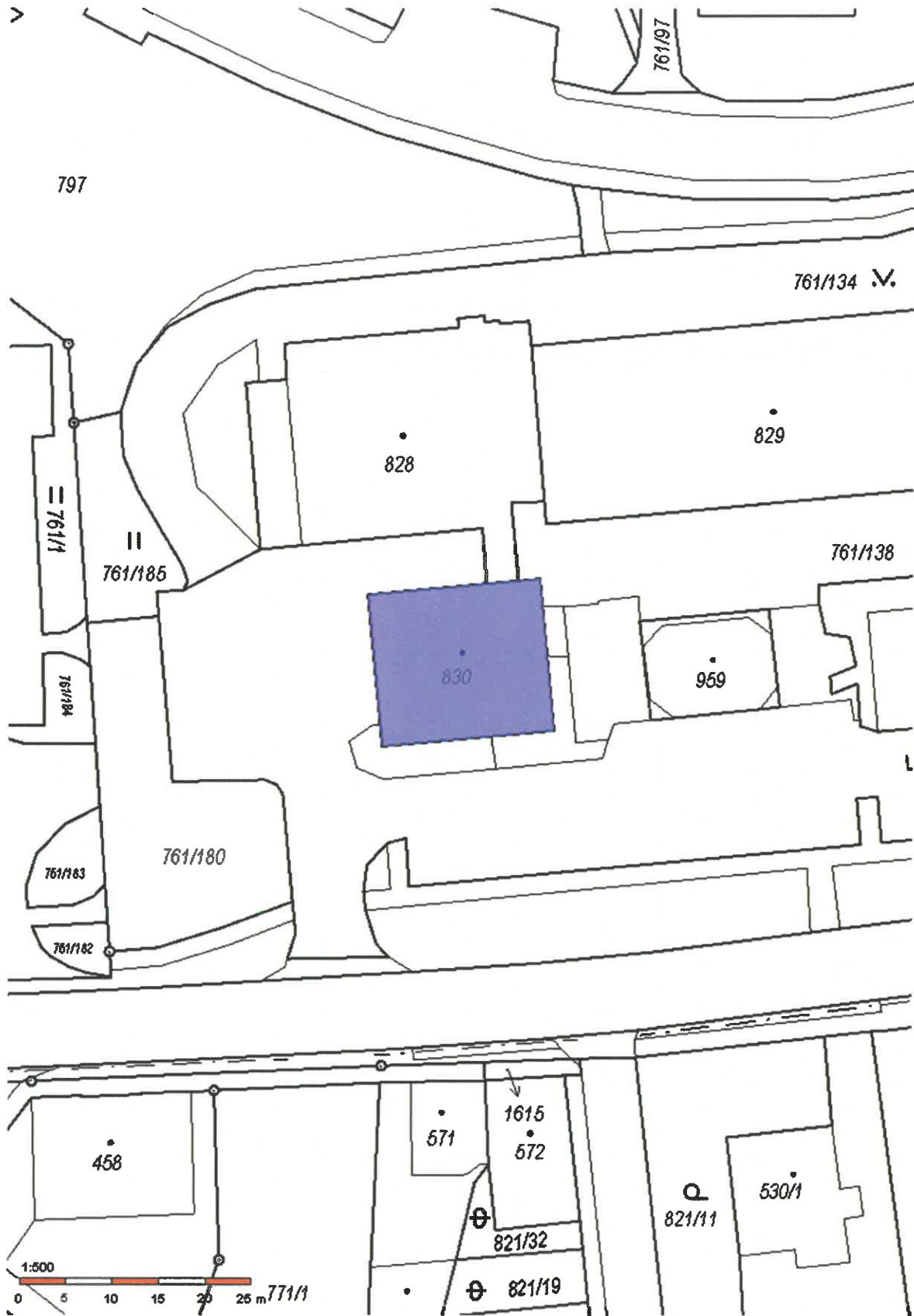
Řízení PÚ:

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/>.

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN, K.Ú. BYNOV

DATUM POŘÍZENÍ: 17.8.2023
ZDROJ: WWW.CUZK.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 044848/2023



TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.4 - MAPA KN ORTOFOTO, K.Ú. BYNOV

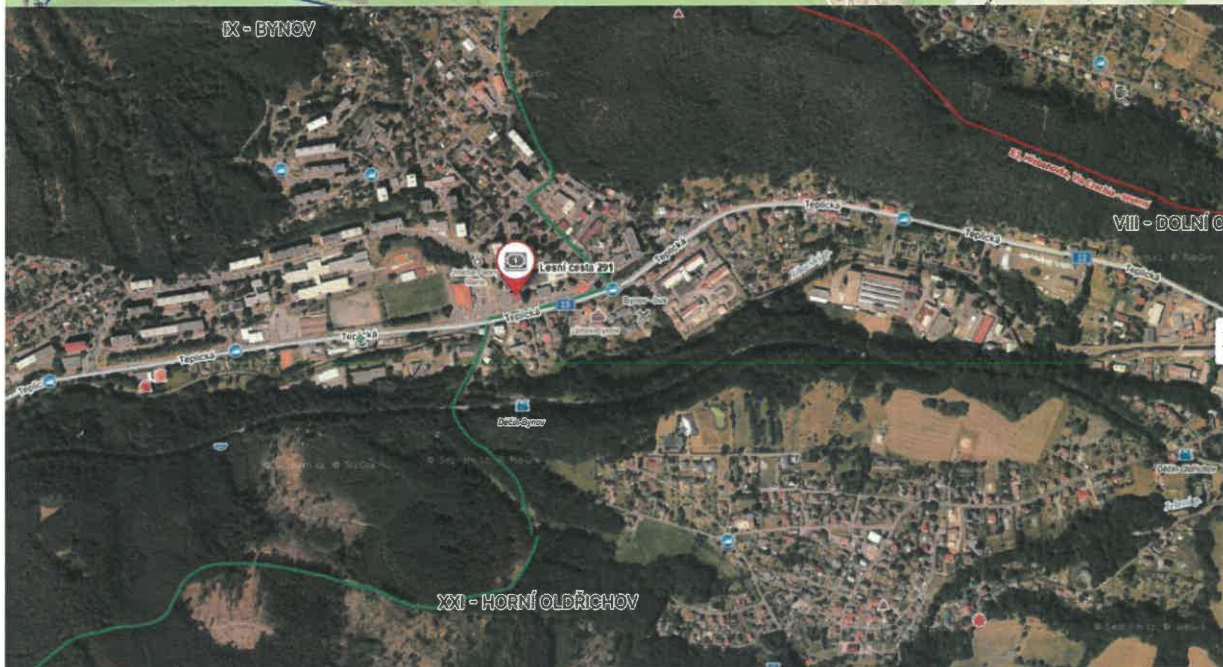
DATUM POŘÍZENÍ: 17.8.2023
ZDROJ: WWW.CUZK.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 044848/2023



TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.5 - SITUAČNÍ MAPA, BYNOV

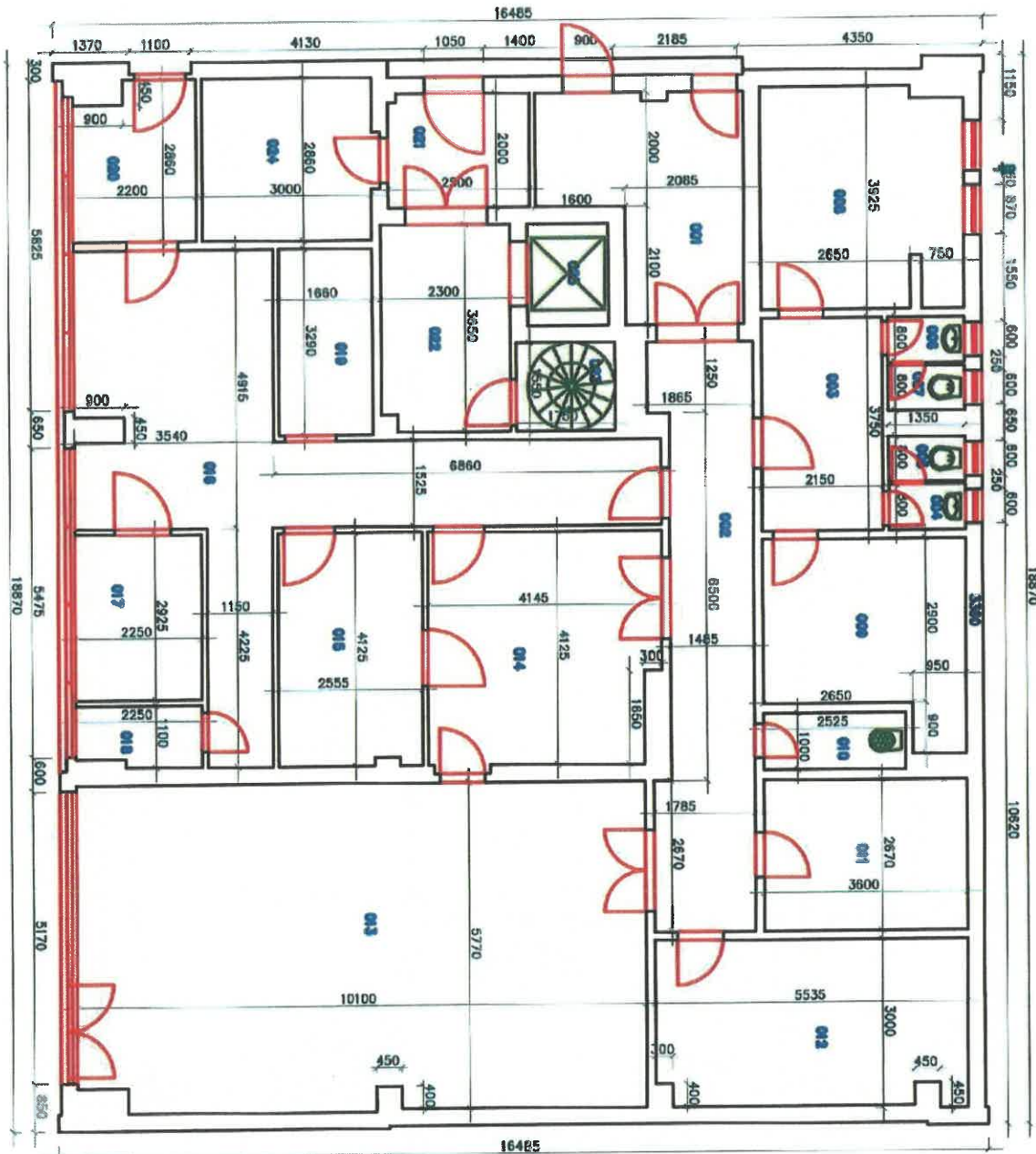
DATUM POŘÍZENÍ: 17.8.2023
ZDROJ: WWW.MAPY.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 044848/2023

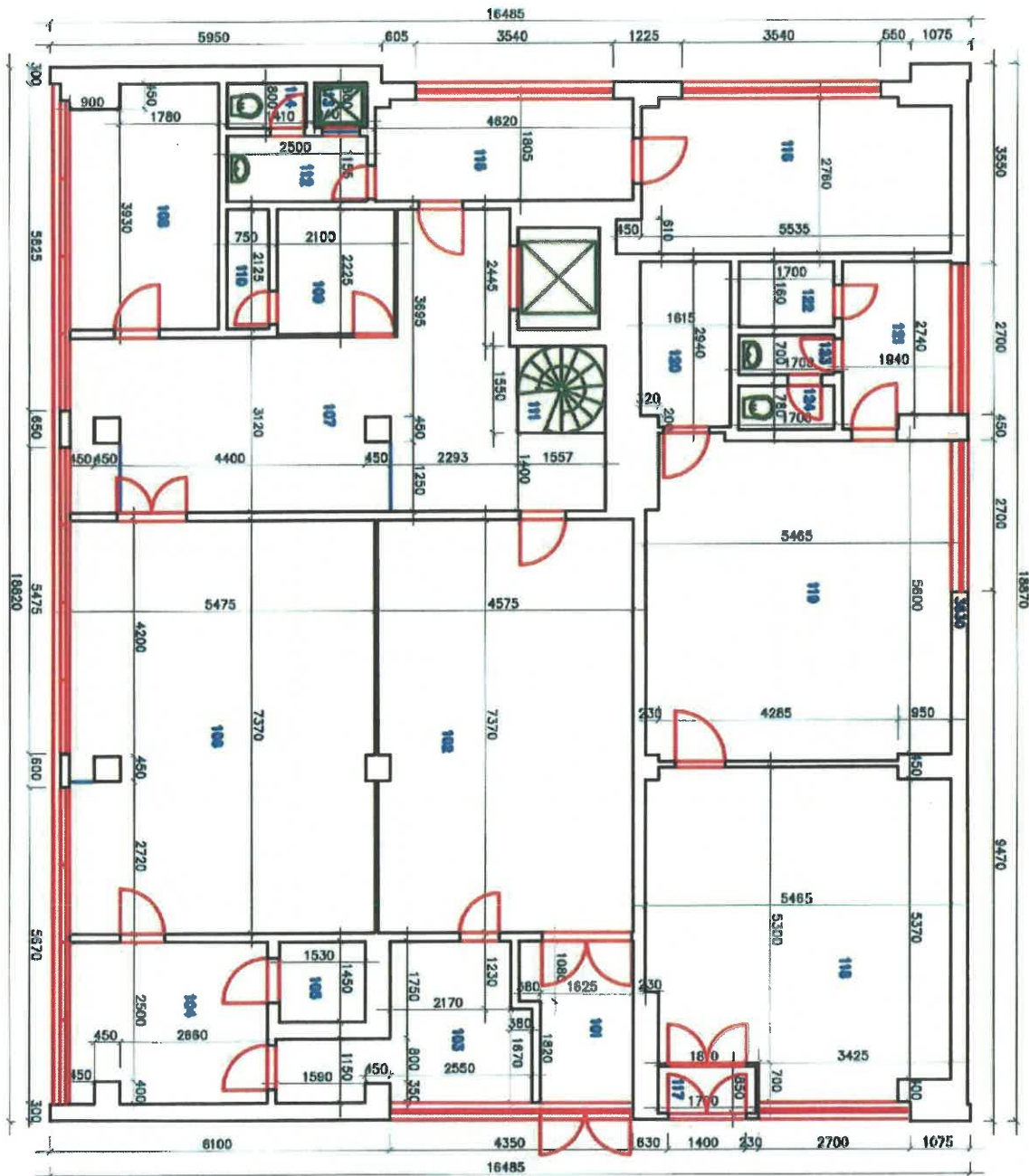


TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.6 – PŮDORYS OBJEKTU

DATUM POŘÍZENÍ: 4.8.2023
ZDROJ: ZADAVATEL POSUDKU
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 044848/2023





TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.7 – PŘEHLED VZORKŮ PRO STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO

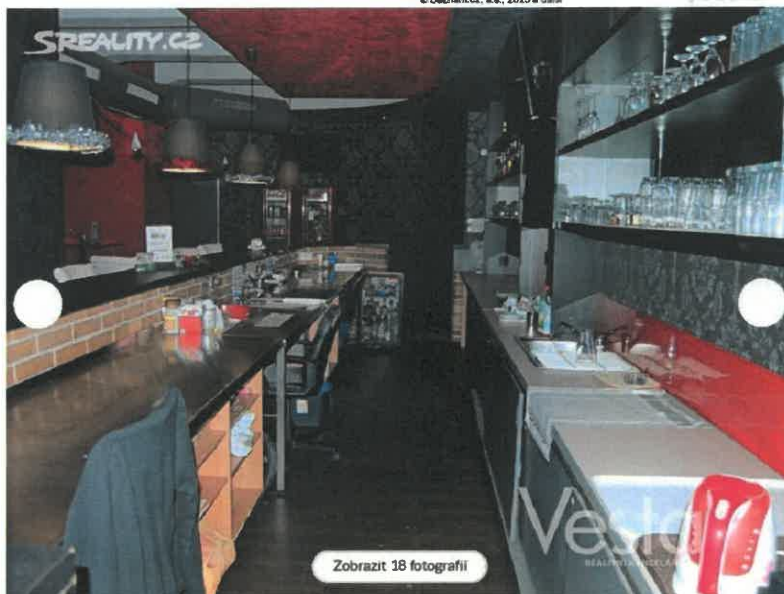
DATUM POŘÍZENÍ: 16.5.2023
ZDROJ: WWW.SREALITY.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 044848/2023

občasně
odklad
až
odklad

Pro bližší bližší ne máme
všechny podklad
Zkusit jiná bližší
nebo jiný náhodný podklad

© Seznam.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 různá 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 m ² :	2 000 Kč
ID zakázky:	N06948
Aktualizace:	02.01.2023
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový

Podlaží:	6
Úžitná plocha:	430 m ²
Plocha podlahová:	430 m ²
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

9+ OB

Pro toto přiblížení není možné
v současnosti zobrazit mapový podklad
Zkuste zveřejnit jiné přiblížení
mapový podklad



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)

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	Typ domu:	Patrový
Cena za m ² :	141 Kč	Užitná plocha:	71 m ²
Poznámka k ceně:	+ zálohy na elektřiku, vodu, plyn + kauce dva nájemní + provize RK	Datum nastěhování:	Ihned
ID zakázky:	638702	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 kanceláře. 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
Cena za m ² :	168 Kč
Poznámka k ceně:	+ služby
ID zakázky:	NO6881
Aktualizace:	06.03.2023
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový

Podlaží:	2
Užitná plocha:	149 m ²
Plocha podlahová:	149 m ²
Datum nastěhování:	ihned
Topení:	Ústřední elektrické
Doprava:	Vlak, Sílnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✘



Zobrazit 7 fotografií

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.

MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Zlevněno:	9 150 Kč za měsíc	Parkování:	1
Cena za m ² :	150 Kč	Datum nastěhování:	ihned
Původní cena:	22 570 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	828705	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	10.05.2023	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Cihlová	Telekomunikace:	Internet
Stav objektu:	Dobry	Elektrina:	120V, 230V
Umístění objektu:	Centrum obce	Doprava:	Sílnice, MHD, Autobus
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	2. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního	Vybavení:	X
Užitná plocha:	61 m ²		

8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2023071

9. 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).

10. 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 044848/2023.

10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI



10.2 DATUM A PODPIS

30.8.2023 Ing. Ondřej Bouzek

