

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6815-36/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.1442/8 zapsané na LV 6606 a LV 2560  
v k.ú.Podmokly obce Děčín

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6815

**OBVYKLÁ CENA**

**1 500 000 Kč**

**Počet stran:** 23

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 21.3.2024

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 29.3.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

ocení bytovou jednotku zapsanou na LV 6606 a LV 2560  
v k.ú.Podmokly obce Děčín jako podklad pro dražbu

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

odhad obvyklé ceny bytové jednotky č.1442/8 jako podklad pro dražbu

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.3.2024 za přítomnosti znalce.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- vlastní databáze a nabídek místních RK pro nalezení obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – venkovní obhlídky na místě

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

1) výpis z LV 6606

### **2.3. Základní pojmy a metody ocenění**

#### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### **Obvyklá cena (obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona 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 všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

#### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi

proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Podmokly  
Adresa nemovité věci: U Tvrze 1442, 405 02 Děčín VI-Letná

#### Vlastnické a evidenční údaje

Denisa Kučerová, U Tvrze 1442, 405 02 Děčín VI-Letná, LV: 6606, podíl 1 / 1

viz. příloha

#### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní pouze venkovní prohlídky a podkladů zaslaných objednatelem. Znalci nebyl umožněn vstup do objektu.

#### Místopis

Město Děčín situované v Ústeckém kraji v blízkosti hranic Německem. Ve městě městská hromadná doprava, zastávka vlaků, autobusů a kompletní občanská vybavenost. V místě ulice U Tvrze je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Budova č. p. 1442 se nachází po levé straně této ulice ve stávající zástavbě jako samostatně stojící vzdálena asi 2 km od centra města na levém břehu řeky Labe. Okolí tvoří převážně bytové domy. V okolí se nachází téměř veškerá občanská vybavenost. Bytový dům pravděpodobně z počátku 80.let minulého století po revitalizaci

Typový panelový osmi podlažní objekt s technickým I. NP a sedmi obytnými podlažními a plochou střechou.

#### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
	veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	širší centrum - sídlištní zástavba				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

#### Přístup přes pozemky

2889/108

Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502  
Děčín

## Celkový popis nemovité věci

Typový panelový obytný dům se dvěma vchody č.p. 1442 a 1443. V I.NP společné prostory a jednotlivé sklepní koje k bytům, ve II. až VIII. NP vždy po třech bytech na podlaží. Ve vchodu celkem 21 BJ, v bytovém domě 42 BJ.

Oceňovaná BJ č.1442/8 ve IV. NP naproti schodiště velikost 1+1 v původním stavu.

Bytový dům po revitalizaci - zateplená fasáda a plochá střecha, nová plastová okna.

### **technický stav:**

Celková výměra jednotky č.1442/8 je 36,10 m<sup>2</sup>. Jedná se o byt 1+1, s koupelnou společnou s WC, kde je umístěna vana, umyvadlo a WC, s keramickou dlažbou, podlahy jsou betonové a kombinace keramické dlažby a PVC, dveře dřevěné do ocel. zárubní, okna plastová. V kuchyni je kuch. linka a plyn. sporák, centrální vytápění a příprava TUV, rozvody v ocel. trubkách a litinové radiátory. Standartní rozvody zdravotnické a elektroinstalace

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Zástavní právo
- Komentář: viz. LV v příloze

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

##### Pozemek

##### Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 2 000,- Kč/m<sup>2</sup>, pozemky v podílovém spoluvlastnictví jsou v ceně BJ.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	2889/16	480	2 000,00	361 / 25 102	13 806
ostatní plocha		0	2 000,00		0
zastavěná plocha a nádvoří		0	2 000,00		0
zahrada		0	2 000,00		0
ostatní plocha		0	2 000,00		0
ostatní plocha		0	2 000,00		0
ostatní plocha		0	2 000,00		0
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>480</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>13 806</b>

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

##### Bytová jednotka č.1442/8

##### Věcná hodnota dle THU

Celková výměra jednotky č.1442/8 je 36,10 m<sup>2</sup>. Jedná se o byt 1+1, s koupelnou společnou s WC, kde je umístěna vana, umyvadlo a WC, s keramickou dlažbou, podlahy jsou betonové a kombinace keramické dlažby a PVC, dveře dřevěné do ocel. zárubní, okna plastová. V kuchyni je kuch. linka a plyn. sporák, centrální vytápění a příprava TUV, rozvody v ocel. trubkách a litinové radiátory. Standartní rozvody zdravotnické a elektroinstalace

##### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	36,10 m <sup>2</sup>	1,00	36,10 m <sup>2</sup>

Obytné prostory	0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00 m <sup>2</sup>
Obytné prostory	0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00 m <sup>2</sup>
Obytné prostory	0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00 m <sup>2</sup>
Obytné prostory	0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00 m <sup>2</sup>
Obytné prostory	0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00 m <sup>2</sup>
Obytné prostory	0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00 m <sup>2</sup>
Obytné prostory	0,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>	<b>36,10 m<sup>2</sup></b>		<b>36,10 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	36,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	60 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 166 000
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 299 600</b>

### Výpočet porovnávací hodnoty

#### Bytová jednotka č.1442/8

##### Oceňovaná jednotka

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

<b>Lokalita:</b>	U Tvrze
<b>Popis:</b>	panelový bytový dům
<b>Dispozice:</b>	1+1
<b>Typ stavby:</b>	panelový bytový dům
<b>Podlaží:</b>	IV.NP
<b>Užitná plocha:</b>	36,10 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	<b>BJ Děčín</b>
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 1+1 35 m <sup>2</sup> Školní, Děčín - Děčín VI-Letná 1 545 671 Kč bytová jednotka v osobním vlastnictví o dispozici 1+1. Prostorný byt s plochou 35,9 m <sup>2</sup> se nachází ve 3. nadzemním podlaží panelového domu v klidné části města Děčín v ulici Školní. Velkou výhodou bytu je krásný výhled do okolní zeleně. V bytové jednotce jsou plastová okna, vyměněny stoupačky a z části po rekonstrukci.
<b>Užitná plocha:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ v podobném stavu	





1,00

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ v podobném stavu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 545 671	35,00	44 162	0,95	41 954

**Název:** BJ Děčín

**Popis:** Prodej bytu 1+1 37 m<sup>2</sup> Weberova, Děčín - Děčín VI-Letná 1 560 000 Kč  
prodej družstevního bytu 1+1 o velikosti 37 m<sup>2</sup> nacházející se v přízemí panelového domu v části města Děčín IV-Letná, ul. Weberova. Dům prošel revitalizací - zateplená fasáda, plastová okna, nový vchod, nová zateplená střecha, nový výtah, vytápění domu vlastním plynovým kotlem. Byt je v původním stavu s možností vlastní rekonstrukce. Byt má umakartové jádro, původní kuchyňskou linku

**Užitná plocha:** 37,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - ve IV.NP	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - ve IV.NP; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 560 000	37,00	42 162	1,05	44 270

**Název:** BJ Děčín

**Popis:** Prodej bytu 1+1 44 m<sup>2</sup> Jezdecká, Děčín - Děčín III-Staré Město  
1 590 000 Kč

na prodej bytu v I.NP v družstevním vlastnictví 1+1 s lodžii v ul. Jezdecká v Děčíně. Celková rozloha bytu je 44m<sup>2</sup>. Jedná se o byt v původním, ale udržovaném stavu. Dům v minulých letech prošel revitalizací. Byt se nachází v přízemí panelového domu, součástí bytu je i sklep.

**Užitná plocha:** 44,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - oceňovaná BJ ve IV.NP	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Poloha - oceňovaná BJ ve IV.NP; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	---------------------------------	------------------------------	------------------	---------------------------------------

1 590 000

44,00

36 136

1,05

37 943

**Název:** BJ Děčín**Popis:** Prodej bytu 1+1 35 m<sup>2</sup> Jezdecká, Děčín - Děčín III-Staré Město  
1 640 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji bytovou jednotku v osobním vlastnictví, o dispozici 1+1, s výměrou 36 m<sup>2</sup> v Děčíně, na ulici jezdecká - Staré Město. Byt se nachází v 5. patře udržovaného panelového domu s výtahem. Jedná se o klidnou a vyhledávanou lokalitu města. Byt je po rekonstrukci. Nové zděné koupelnové jádro, které je obložené koupelnovým vinylovým obkladem, a stejně tak podlaha v koupelně a chodbě je položený velmi kvalitní vinyl. V chodbě i koupelně je také nový sadrokartonový podhled s bodovými světly. Byt má nové vchodové dveře, pokojové dveře, dále byly v celém bytě kompletně položeny nové podlahy. Zdivo je kompletně stěrkováno. Kuchyňská linka je repasovaná, má komplet nová dvířka, novou pracovní desku, dřez, baterii, nové spotřebiče, a sklo keramickou varnou desku,

**Užitná plocha:** 35,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 640 000	35,00	46 857	0,86	40 297

Minimální jednotková porovnávací cena	37 943 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	41 116 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	44 270 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	41 116 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	36,10 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 484 288 Kč</b>

**Výpočet výnosové hodnoty****Bytová jednotka 1442/8**

nabídka RK:

Obvyklé nájemné: kolem 8 000,- Kč měsíčně

## Analýza tržního nájemného

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				8 000	96 000
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>96 000</b>

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	2 166 000
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	91 200
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění	0,04 % * RC	Kč/rok	866
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	21 660
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	2 166
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	25 192
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	66 008
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>1 100 133</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 484 288 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 100 133 Kč</b>
<b>Věčná hodnota</b>	<b>1 313 406 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	13 806 Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 500 000 Kč</b>
slovy: Jedenmilionpětsttisíc Kč	

Silné stránky

- nejsou

### **Slabé stránky**

- nutná postupná rekonstrukce bytové jednotky

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocení bytovou jednotku zapsanou na LV 6606 a LV 2560 v k.ú.Podmokly obce Děčín jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu odhaduji na částku 1 500 000,- Kč

**Obvyklá cena**

**1 500 000 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena je 1 500 000,- Kč.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	2
situování nemovitosti	3
snímek z PM	1
výpis z LV	2



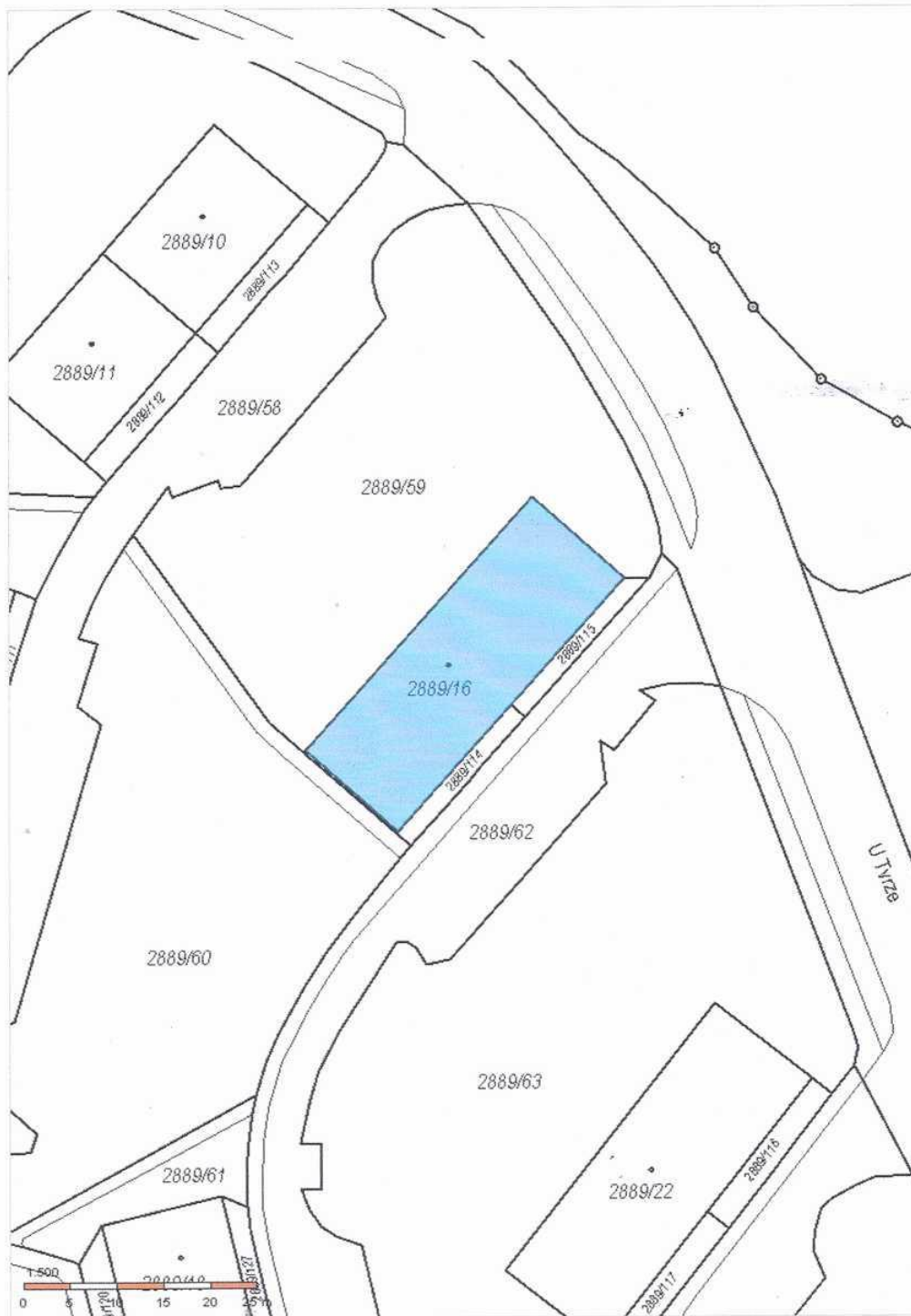












**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 10:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Území: 625141 Podmokly

List vlastnictví: 6606

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Kučerová Denisa, U Tvrze 1442/19, Děčín VI-Letná, 40502 Děčín	845309/2384	

**Nemovitosti**

č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1442/8	byt		byt.z.	361/25102

**Vymezeno v:**

Budova	Děčín VI-Letná, č.p. 1442, 1443, byt.dům, LV 2560		
	na parcele	2889/16, LV 2560	
Parcela	2889/16	zastavěná plocha a nádvoří	480m2

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

Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

**Typ vztahu**

**Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

Existující, peněžité pohledávka ve výši 570.000,-Kč dle smlouvy o úvěru č.0000621413 ze dne 7.3.2023.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, veškeré peněžité pohledávky ze smlouvy o úvěru č.0000621413 a ze zástavní smlouvy č.0000621413 v celkové maximální výši 1.710.000,-Kč, které mohou vzniknout do 7.3.2039.

*Oprávnění pro*

Santora družstvo, Americká 579/17, Vinohrady, 12000  
Praha 2, RČ/IČO: 25835858

*Povinnost k*

Jednotka: 1442/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 0000621413 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2023 09:59:51. Zápis proveden dne 19.04.2023; uloženo na prac. Děčín V-1119/2023-502

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 0000621413 ze dne 09.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2023 08:12:03. Zápis proveden dne 11.01.2024; uloženo na prac. Děčín V-5296/2023-502

Pořadí k 15.03.2023 09:59

**Související zápisy**

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 0000621413 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2023 09:59:51. Zápis proveden dne 19.04.2023; uloženo na prac. Děčín V-1119/2023-502

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 0000621413 ze dne 09.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2023 08:12:03. Zápis proveden dne 11.01.2024; uloženo na prac. Děčín V-5296/2023-502

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

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1442, 1443
Obec:	<a href="#">Děčín [562335]</a>
Část obce:	<a href="#">Děčín VI-Letná [407275]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Podmokly [625141]</a>
Číslo LV:	2560
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">2889/16</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

[1442/1](#), [1442/2](#), [1442/3](#), [1442/4](#), [1442/5](#), [1442/6](#), [1442/7](#), [1442/8](#), [1442/9](#), [1442/10](#), [1442/11](#), [1442/12](#), [1442/13](#), [1442/14](#), [1442/15](#), [1442/16](#), [1442/17](#), [1442/18](#), [1442/19](#), [1442/20](#), [1442/21](#), [1443/1](#), [1443/2](#), [1443/3](#), [1443/4](#), [1443/5](#), [1443/6](#), [1443/7](#), [1443/8](#), [1443/9](#), [1443/10](#), [1443/11](#), [1443/12](#), [1443/13](#), [1443/14](#), [1443/15](#), [1443/16](#), [1443/17](#), [1443/18](#), [1443/19](#), [1443/20](#), [1443/21](#)

[Informace z RÚIAN](#)

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.03.2024 16:00.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6815.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6815-36/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 29.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.