

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 23847/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 1113/1 v budově č.p. 1113, příslušející k části obce Děčín I-Děčín, na pozemku p.č. 162, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 450/9621, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4930 a listu vlastnictví č. 2129, vše v k.ú. Děčín, obec Děčín, okres Děčín.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202  
DIČ: CZ7803135681

**Číslo jednací zadavatele:**

**139 EX 22255/15-085**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu  
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 26.4.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 14 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 20.5.2022

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### **Odborná otázka:**

Na základě usnesení, 25.3.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 22255/15-085**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 1113/1 v budově č.p. 1113, příslušející k části obce Děčín I-Děčín, na pozemku p.č. 162, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 450/9621, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4930 a listu vlastnictví č. 2129, vše v k.ú. Děčín, obec Děčín, okres Děčín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

#### **Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 22255/15-085**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

#### **Skutečnosti sdělené zadavatelem:**

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

#### **Vymezení pojmů dle legislativy:**

##### **Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.**

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně**

prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou 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 tísní. 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.“

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

**Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26.4.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a bytové jednotky byly sděleny předsedkyní SVJ, paní Evou Kubískovou. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 4930, pro k.ú. Děčín, obec Děčín, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem, dne 25.3.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 2129, pro k.ú. Děčín, obec Děčín, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem, dne 25.3.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Děčín, obec Děčín, okres Děčín, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 26.4.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Částečná kopie Prohlášení vlastníka dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Ústecký  
**Obec:** Děčín  
**Katastrální území:** Děčín (624926)

**List vlastnictví číslo:** 4930

**Vlastník:**

Valencia Avila Jose Fidel, Teplická 26/25, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 1113/1 v budově č.p. 1113, příslušející k části obce Děčín I-Děčín, na pozemku p.č. 162, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 450/9621, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4930 a listu vlastnictví č. 2129, vše v k.ú. Děčín, obec Děčín, okres Děčín, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Zámecká. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 2881, p.č. 2880 a p.č. 2342/3, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Děčín. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven v roce 1930. V roce 2005 byla provedena výměna střešní krytiny, klempířských konstrukcí a původních oken za nová. V letech 2002 a 2013 byl objekt poškozen záplavami.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 1+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je dle sdělení předsedkyně SVJ nefunkční. Dále dle sdělení předsedkyně SVJ byl byt v souvislosti s povodněmi značně poškozen, kdy v posledních letech je dle sdělení byt vlhký a neužívaný. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako špatná.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	smíšené	<i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	*	
<b>Krov, střecha:</b>	mansardová s valbou	
<b>Krytiny střech:</b>	taška pálená	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	*	
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	stříkané	
<b>Vnitřní obklady:</b>	*	
<b>Schody:</b>	betonové	<i>povrch Teraco</i>
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená	
<b>Povrchy podlah:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	*	
<b>Elektroinstalace:</b>	*	
<b>Bleskosvod:</b>	ANO	
<b>Vnitřní vodovod:</b>	*	
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	*	
<b>Vnitřní plynovod:</b>	*	
<b>Ohřev vody:</b>	*	
<b>Vybavení kuchyní:</b>	*	
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	*	
<b>Výtahy:</b>	*	

<b>Ostatní:</b>	*
<b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b>	*

\* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele, kdy s ohledem na informace sdělené předsedkyní SVJ je stav zejména prvků vnitřního vybavení bytové jednotky uvažován jako špatný až zcela nevyhovující

- vybavení bytové jednotky

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:**

**Podlahové plochy (PP):**

kuchyně		16,0 m <sup>2</sup>
pokoj	+	16,7 m <sup>2</sup>
předsíň	+	8,0 m <sup>2</sup>
koupelna	+	3,1 m <sup>2</sup>
WC	+	1,2 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>	=	<b>45,0 m<sup>2</sup></b>

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## 6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Ocenění

##### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

##### Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

##### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

##### Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

## Identifikace porovnatelných vzorků:

### 1) Byt, ul. Dobrovského, Děčín

Jednotka: **Děčín I-Děčín, 1019/6, LV 3200**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2021 10:08:40. Zápis proveden dne 11.05.2021.**

**V-1785/2021-502**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: **Děčín I-Děčín, 1019/6, LV 3200**

### 2) Byt, ul. Hálkova, Děčín

Jednotka: **Děčín I-Děčín, 1029/17, LV 6229**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 24.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2021 10:05:11. Zápis proveden dne 17.08.2021.**

**V-3795/2021-502**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **472, LV 4788**

jednotky: **Děčín I-Děčín, 1029/17, LV 6229**

### 3) Byt, ul. Hálkova, Děčín

Jednotka: **Děčín I-Děčín, 1030/5, LV 3978**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.600.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 24.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2021 09:23:47. Zápis proveden dne 30.09.2021.**

**V-4644/2021-502**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **472, LV 4788**

jednotky: **Děčín I-Děčín, 1030/5, LV 3978**

## Seznam porovnávaných objektů:

<b>1) Byt, ul. Dobrovského, Děčín</b>	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,- Kč
Množství (M):	49,70 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,20
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,20
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,20
K <sub>datum realizace</sub> :	0,90
Jednotková cena (JC):	19 406,56 Kč
Váha (V):	1,0



<b>2) Byt, ul. Hálkova, Děčín</b>	
Výchozí cena (VC):	1 300 000,- Kč
Množství (M):	44,40 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,20
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,20
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,20
K <sub>datum realizace</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	17 835,82 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Byt, ul. Hálkova, Děčín</b>	
Výchozí cena (VC):	1 600 000,- Kč
Množství (M):	48,80 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,20
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,20
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,20
K <sub>datum realizace</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	19 972,52 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{stavu}} \times \text{K}_{\text{vybavení bytu}} \times \text{K}_{\text{umístění v domě}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	17 835,82 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	19 071,63 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	19 972,52 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	19 100,- Kč
Jednotkové množství:	× 45,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 859 500,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 860 000,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb.** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- kompletní občanská vybavenost města
- dobrá docházková vzdálenost do centra města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- jednotka bez balkónu či lodžie
- jednotka umístěna v I. podzemním podlaží
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 25.3.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 22255/15-085**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 1113/1 v budově č.p. 1113, příslušející k části obce Děčín I-Děčín, na pozemku p.č. 162, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 450/9621, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4930 a listu vlastnictví č. 2129, vše v k.ú. Děčín, obec Děčín, okres Děčín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### REKAPITULACE

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>860 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva vážnoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady vážnoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen  
porovnáním činí**

**860 000,– Kč**

**Cena slovy: osmsetšedesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 20.5.2022

.....  
**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 20.5.2022

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)