

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 10281-59/2020**

**Objednatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřic

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem soudního řízení (124 EX 8169/09).

**Adresa předmětu ocenění:** 5. května č.p. 764, Česká Kamenice, okres Děčín

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 07.01.2020

**Zpracováno ke dni:** 07.01.2020

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 09.01.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny podílu 1/15 bytové jednotky č. 764/16 a odpovídajícímu podílu z 630/28360 na společných částech budovy č.p. 764 a pozemku parc. č. st. 1011 v obci Česká Kamenice, okres Děčín, katastrální území Česká Kamenice za účelem soudního řízení (124 EX 8169/09).

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 764/16
Adresa předmětu ocenění:	5. května č.p. 764, Česká Kamenice, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Česká Kamenice
Ulice:	5. května
Katastrální území:	Česká Kamenice

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 07.01.2020. Ve stanovený čas se k prohlídce bytu nikdo nedostavil (BJ není cca 5 let obývaná). Potřebné informace o velikosti a stavu BJ sdělila sousedka pí. Tomanová

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné na stavebním úřadě, technické řešení systému INEM

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

Cigány Julius, Krátká 204, 47114 Kamenický Šenov 1/5; Czigány David, Staroměstské nábř. 391/59, Děčín III-Staré Město, 40502 Děčín 1/65; Czigány Desider, Českolipská 250, 40722 Benešov nad Ploučnicí 1/65; Czigány František, náměstí T. G. Masaryka 600, 46851 Smržovka 1/65; Czigány František, Březno 110, 44001 Postoloprty 1/5; Czigány Ivan, Českolipská 250, 40722 Benešov nad Ploučnicí 1/65; Czigány Julius, Kamenická 475/14, Děčín II-Nové Město, 40502 Děčín 1/65; Czigány Oldřich, Kosmonautů 159, Děčín XXVII-Březiny, 40502 Děčín 1/65; Czigány Ondřej, Rakovnická 346/11, Děčín III-Staré Město, 40502 Děčín 1/65; Czigány Ondřej, Náměstí 82, 47107 Žandov 1/15; Czigány Ondřej, K. H. Borovského 142/27, 43401 Most 1/65; Czigány Pavel, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín 1/65; Czigány Pavel, Prácheň 71, 47114 Kamenický Šenov 1/15; Czigányová Melánie, náměstí T. G. Masaryka 600, 46851 Smržovka 1/65; Hudec Pavel, Náměstí Míru 219,

40721 Česká Kamenice 1/65; Jano Antonín, Divišova 136/12, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín 1/15; Jano Jiří, Krásnostudenecká 1513/21, Děčín VI-Letná, 40502 Děčín 1/15; Jano Julius, Přímá 393, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín 1/15; Jonyová Jolana, Teplická 95/262, Děčín VIII-Dolní Oldřichov, 40502 Děčín 1/65; Kopcová Alena, Tržní náměstí 935/8, 41501 Teplice 1/65; Krejčí Marie, Osvobození 470, 47114 Kamenický Šenov 1/15

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 764/16 a podíl ve výši 630/28360 na společných částech budovy č.p. 764 a pozemku parc. č. st. 1011 v obci Česká Kamenice, okres Děčín, katastrální území Česká Kamenice.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla poskytnuta.

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Vzhledem ke skutečnosti, že prohlídka bytové jednotky nebyla umožněna a proběhla pouze zvenčí, je konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě popsáno jako standardní pro daný typ stavby. Rozměry bytu byly získány od paní Tomanové (shodný byt). Nebyla však provedena detailní identifikace skutečného stavu bytu a bude tak uvažován původní stav BJ, tedy vzhledem ke stáří BJ již k rekonstrukci. Skutečný stav však může být odlišný.

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 8 nadzemních podlaží a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy má železobetonové izolované, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a zateplení pláště je z minerální vaty. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, kočárkárna.

Odhadem byl objekt postaven v roce 1975.

V roce 2009 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, okna - celková, výtah - celková.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Bytový dům je ve velmi dobrém stavu.

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 6. podlaží a její dispozice je 2+1. Součástí bytové jednotky je pokoj o výměře 22,00 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 22,00 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 10,10 m<sup>2</sup>, předsíň o výměře 3,40 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 2,40 m<sup>2</sup>, WC o výměře 0,97 m<sup>2</sup>, komora o výměře 2,00 m<sup>2</sup>, sklepní kóje o výměře 1,50 m<sup>2</sup>, lodžie o výměře 3,50 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 62,87 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 67,87 m<sup>2</sup>.

Bytové jádro je umakartové. Vnitřní omítky jsou štukové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. V

koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je položeno lino, v kuchyni je lino, v koupelně je položeno lino a v chodbě je lino. V ostatních místnostech je lino.

Další vybavení bytu tvoří digestoř, anténní rozvody.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. V bytě je dálkové ústřední topení a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je ústřední.

Stěny bytu jsou pravděpodobně bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou již patrně zastaralé, vybavení je nejspíše zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý, s ohledem na dnešní standardy vhodný k rekonstrukci.

Na okolním pozemku jsou trvalé porosty v podobě okrasných dřevin a není oplocen. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nachází pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Vlastník není v kontaktu se sousedy a v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	8
	Počet podzemních podlaží	1

	Dům byl postaven v roce	1975												
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem												
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Konstrukce</th> <th>Rozsah</th> <th>Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>zateplení pláště</td> <td>celková</td> <td>2009</td> </tr> <tr> <td>okna</td> <td>celková</td> <td>2009</td> </tr> <tr> <td>výtah</td> <td>celková</td> <td>2009</td> </tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	zateplení pláště	celková	2009	okna	celková	2009	výtah	celková	2009
Konstrukce	Rozsah	Rok												
zateplení pláště	celková	2009												
okna	celková	2009												
výtah	celková	2009												
	Základy	železobetonové izolované												
	Konstrukce	panelová												
	Stropy	železobetonové montované												
	Střecha	rovná												
	Krytina střechy	živičná lepenka												
	Klempířské prvky	pozinkované												
	Vnější omítky	břizolitové												
	Vnitřní omítky	štukové												
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, kočárkárna												
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý												
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad												
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	2+1												
	Podlaží bytové jednotky	6												
	Bytové jádro	umakartové												
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem												
	Orientace oken obytných místností	východ, západ												
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo												
	Toaleta(y)	klasická toaleta												
	Vstupní dveře	dřevěné												
	Typ zárubní	ocelové												
	Vnitřní dveře	dýchované plné, dýchované prosklené												
	Osvětlovací technika	lustry												
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů												
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>22,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>22,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>10,10 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Předsíň</td> <td>3,40 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Pokoj	Pokoj	22,00 m <sup>2</sup>	Pokoj	Pokoj	22,00 m <sup>2</sup>	Kuchyně	Kuchyně	10,10 m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Předsíň	3,40 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	22,00 m <sup>2</sup>											
Pokoj	Pokoj	22,00 m <sup>2</sup>												
Kuchyně	Kuchyně	10,10 m <sup>2</sup>												
Ostatní prostory	Předsíň	3,40 m <sup>2</sup>												

		<table border="1"> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>2,40 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>0,97 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Komora</td> <td>2,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>62,87 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklepní kóje</td> <td>1,50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Lodžie</td> <td>3,50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>67,87 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Koupelna, WC	Koupelna	2,40 m <sup>2</sup>	Koupelna, WC	WC	0,97 m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Komora	2,00 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha		62,87 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Sklepní kóje	1,50 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Lodžie	3,50 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha vč. příslušenství		67,87 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	2,40 m <sup>2</sup>																					
Koupelna, WC	WC	0,97 m <sup>2</sup>																					
Ostatní prostory	Komora	2,00 m <sup>2</sup>																					
Podlahová plocha		62,87 m <sup>2</sup>																					
Příslušenství	Sklepní kóje	1,50 m <sup>2</sup>																					
Příslušenství	Lodžie	3,50 m <sup>2</sup>																					
Podlahová plocha vč. příslušenství		67,87 m <sup>2</sup>																					
	Elektrína	230V																					
	Vodovod	vodovod																					
	Svod splašek	veřejná kanalizace																					
	Plynovod	ne																					
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové																					
	Topná tělesa	závěsné radiátory																					
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální																					
	Podlahy v bytě	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: lino chodba: lino ostatní: lino																					
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý																					
	Rekonstrukce																						
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad zdivo: bez vad																					
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny																					
	Sklon pozemku	mírně svažité																					
	Oplocení	neoploceno																					
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																					
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami																					
	Poloha v obci	západní okraj obce																					
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody,  v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět,  v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení,  v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití,																					

		nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>		

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 07.01.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Bytová jednotka č. 764/16

Bytová jednotka č. 764/16, v ulici 5. května, obec Česká Kamenice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	5. května, Česká Kamenice, okres Děčín	2+1, 62.87 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	Neobývaný
<b>1</b>	5. května, Česká Kamenice, okres Děčín	3+1, 63 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	Byt je v původním stavu včetně umakartového jádra. Každý pokoj má samostatný vchod a pokoje nejsou vzájemně propojeny. Součástí bytu je lodžie, sklepní kóje a společné prostory. Vytápění bytu je ústředním topením.
<b>2</b>	5. května, Česká Kamenice, okres Děčín	2+1, 63 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Dům prošel rekonstrukcí - zateplená fasáda, nová plastová okna a nové stoupačky. Byt disponuje 2 velkými místnostmi o výměře 2x22 m <sup>2</sup> , kuchyní s prostorem pro jídelní či pracovní kout, šatnou a vstupní chodbou a prostorným balkonem. Koupelna je po rekonstrukci a má rohovou vanu. V kuchyni je velmi zachovalá kuchyňská linka
<b>3</b>	Dolní, Česká Kamenice, okres Děčín	2+1, 62 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Tento byt je v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1 předělanou na 3+1. Užítou plochu má 77 m <sup>2</sup> . Umístěn je v 1.patře, má lodžii s výhledem do zeleně. Kuchyně s jídelním koutem je do tvaru L, koupelna tu je v základu, ale velmi udržovaná. Ložnice, prostřední pokoj a obývací pokoj mají každý samostatný vchod

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16.984,13 Kč	Nepoužit	16.984,13 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	16.984,13 Kč
2	17.936,51 Kč	Nepoužit	17.936,51 Kč	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.1500	15.596,96 Kč
3	16.290,32 Kč	0.9	14.661,29 Kč	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1000	13.328,44 Kč
<b>Celkem průměr</b>											15.303,18 Kč
<b>Minimum</b>											13.328,44 Kč
<b>Maximum</b>											16.984,13 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											1.845,47 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											13.457,71 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											17.148,65 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Do výběru pro srovnání se podařilo zařadit uskutečněné prodeje prakticky shodných BJ z dané lokality.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

15.303,18 Kč/m<sup>2</sup>

\*

62,87 m<sup>2</sup>

= 962.111 Kč

\*1/15

=64.141 Kč

Vzhledem k celkově horší obchodovatelnosti vlastnických podílů je nutné celkovou cenu ponížít o obvyklých 25%.

Celková cena podílu 1/15 po zaokrouhlení a aplikaci srážky 25 % pro horší obchodovatelnost:

**48.000 Kč**

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 764/16, v ulici 5. května, obec Česká Kamenice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	5. května, Česká Kamenice, okres Děčín	2+1, 62,87 m <sup>2</sup>	Dobry	Panelová	Neobývaný
<b>1</b>	5. května, Česká Kamenice, okres Děčín	3+1, 63 m <sup>2</sup>	Dobry	Panelová	Byt je v původním stavu včetně umakartového jádra. Každý pokoj má samostatný vchod a pokoje nejsou vzájemně propojeny. Součástí bytu je lodžie, sklepní kóje a společné prostory. Vytápění bytu je ústředním topením.
<b>2</b>	5. května, Česká Kamenice, okres Děčín	2+1, 63 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Dům prošel rekonstrukcí - zateplená fasáda, nová plastová okna a nové stoupačky. Byt disponuje 2 velkými místnostmi o výměře 2x22 m <sup>2</sup> , kuchyní s prostorem pro jídelní či pracovní kout, šatnou a vstupní chodbou a prostorným balkonem. Koupelna je po rekonstrukci a má rohovou vanu. V kuchyni je velmi zachovalá kuchyňská linka
<b>3</b>	Dolní, Česká Kamenice, okres Děčín	2+1, 62 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Tento byt je v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1 předělanou na 3+1. Užítou plochu má 77 m <sup>2</sup> . Umístěn je v 1.patře, má lodžii s výhledem do zeleně. Kuchyně s jídelním koutem je do tvaru L, koupelna tu je v základu, ale velmi udržovaná. Ložnice, prostřední pokoj a obývací pokoj mají každý samostatný vchod

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	16.984,13	-	16.984,13
2	17.936,51	-	17.936,51
3	16.290,32	0,90	14.661,29
Maximální hodnota		17.936,51	(případ č.2)
Minimální hodnota		14.661,29	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,2234	OK
<b>Aritmetický průměr</b>		<b>16.527,31</b>	

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 764/16, v ulici 5. května, obec Česká Kamenice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	5. května, Česká Kamenice, okres Děčín	2+1, 62,87 m <sup>2</sup>	Dobry	Panelová	Neobývaný	X
<b>1</b>	5. května, Česká Kamenice, okres Děčín	3+1, 63 m <sup>2</sup>	Dobry	Panelová	Byt je v původním stavu včetně umakartového jádra. Každý pokoj má samostatný vchod a pokoje nejsou vzájemně propojeny. Součástí bytu je lodžie, sklepní kóje a společné prostory. Vytápění bytu je ústředním topením.	3
<b>2</b>	5. května, Česká Kamenice, okres Děčín	2+1, 63 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Dům prošel rekonstrukcí - zateplená fasáda, nová plastová okna a nové stoupačky. Byt disponuje 2 velkými místnostmi o výměře 2x22 m <sup>2</sup> , kuchyní s	2

	Kamenice, okres Děčín				prostorem pro jídelní či pracovní kout, šatnou a vstupní chodbou a prostorným balkonem. Koupelna je po rekonstrukci a má rohovou vanu. V kuchyni je velmi zachovalá kuchyňská linka	
3	Dolní, Česká Kamenice, okres Děčín	2+1, 62 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Tento byt je v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1 předělanou na 3+1. Užžitnou plochu má 77 m <sup>2</sup> . Umístěný je v 1.patře, má lodžii s výhledem do zeleně. Kuchyně s jídelním koutem je do tvaru L, koupelna tu je v základu, ale velmi udržovaná. Ložnice, prostřední pokoj a obývací pokoj mají každý samostatný vchod	2

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	16.984,13	-	16.984,13	3	50.952,39
2	17.936,51	-	17.936,51	2	35.873,02
3	16.290,32	0,90	14.661,29	2	29.322,58
Mezisoučet				7	116.147,99
<b><u>Celkem</u></b>					<b><u>16.592,57</u></b>

**Základní cena: 16.592,57 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$16.592,57 * 1,0000 = 16.592,57 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**16.592,57 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 62,87 m<sup>2</sup>**

**= 1.043.174,88 Kč**

**\*1/15**

**=69.545 Kč**

Vzhledem k celkově horší obchodovatelnosti vlastnických podílů je nutné celkovou cenu ponížít o obvyklých 25%.

Celková cena podílu 1/15 po zaokrouhlení a aplikaci srážky 25 % pro horší obchodovatelnost:

**52.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**48.000,-- Kč**

II. Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**52.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/15 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**50.000 Kč**

Slovy: padesát tisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.01.2020

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10281-59/2020 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě



9. 1. 2020

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	764/16
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. n. 763_764</a>
Katastrální území:	<a href="#">Česká Kamenice (621285)</a>
Číslo LV:	<a href="#">1313</a>
Podíl na společných částech:	630/28360

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Cigány Julius, Krátká 204, 47114 Kamenický Šenov	1/5
Czigány David, Staroměstské nábř. 391/59, Děčín III-Staré Město, 40502 Děčín	1/65
Czigány Desider, Českolipská 250, 40722 Benešov nad Ploučnicí	1/65
Czigány František, náměstí T. G. Masaryka 600, 46851 Smržovka	1/65
Czigány František, Březno 110, 44001 Postoloprty	1/5
Czigány Ivan, Českolipská 250, 40722 Benešov nad Ploučnicí	1/65
Czigány Julius, Kamenická 475/14, Děčín II-Nové Město, 40502 Děčín	1/65
Czigány Oldřich, Kosmonautů 159, Děčín XXVII-Březiny, 40502 Děčín	1/65
Czigány Ondřej, Rakovnická 346/11, Děčín III-Staré Město, 40502 Děčín	1/65
Czigány Ondřej, Náměstí 82, 47107 Žandov	1/15
Czigány Ondřej, K. H. Borovského 142/27, 43401 Most	1/65
Czigány Pavel, Mirové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	1/65
Czigány Pavel, Prácheň 71, 47114 Kamenický Šenov	1/15
Czigányová Melánie, náměstí T. G. Masaryka 600, 46851 Smržovka	1/65
Hudec Pavel, Náměstí Miru 219, 40721 Česká Kamenice	1/65
Jano Antonín, Divišova 136/12, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	1/15
Jano Jiří, Krásnostudenecká 1513/21, Děčín VI-Letná, 40502 Děčín	1/15
Jano Julius, Přímá 393, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	1/15
Jonyová Jolana, Teplická 95/262, Děčín VIII-Dolní Oldřichov, 40502 Děčín	1/65
Kopcová Alena, Tržní náměstí 935/8, 41501 Teplice	1/65
Krejčí Marie, Osvobození 470, 47114 Kamenický Šenov	1/15

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

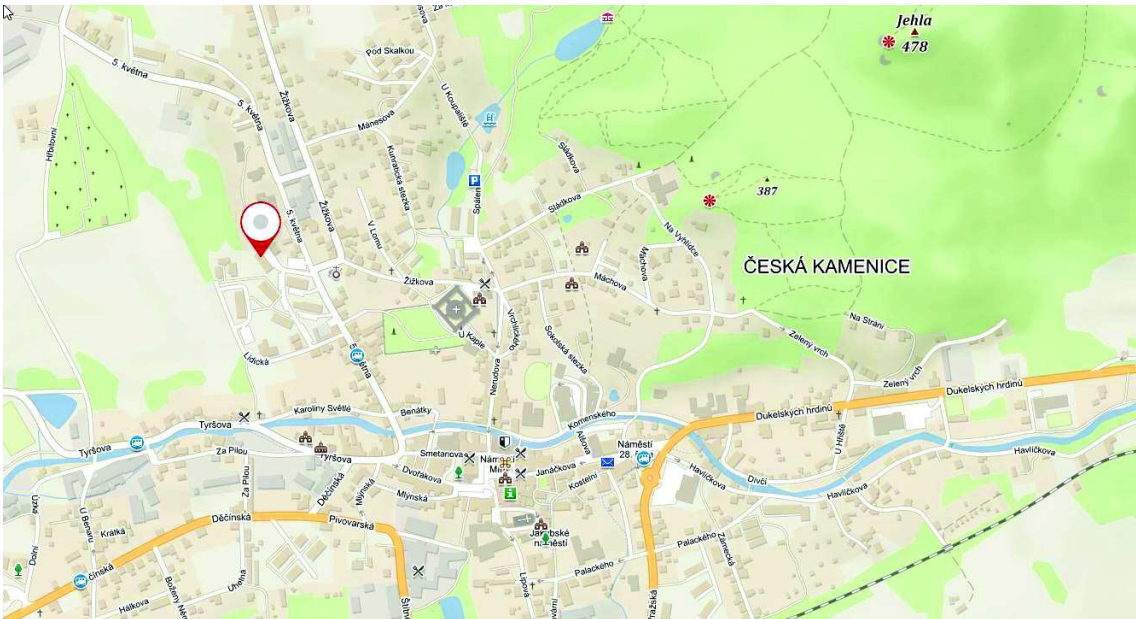
#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

<https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=y4ao-wqT-5NnhM70-KUUsruPfoAZCAPgILrR.JlZr8AAuFQD5sh0yCkaQJT9zAvWODb...> 1/2



## Přehledová mapa



## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

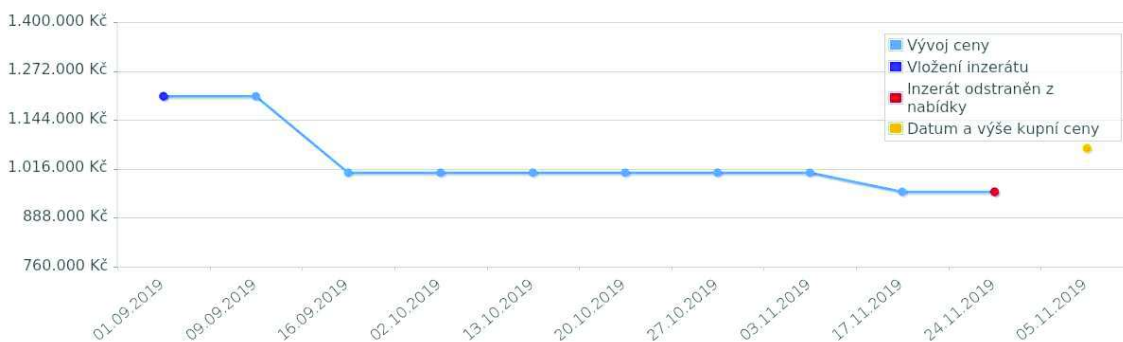


**Prodej, Byt, 63 m<sup>2</sup>, 5. května, Česká Kamenice, okres Děčín**

**Celková cena: 1.070.000 Kč**

**Adresa: 5. května, Česká Kamenice, okres Děčín**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	5. května, Česká Kamenice, okres Děčín	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 070 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	05.11.2019	<b>Plocha užitná</b>	63
<b>Číslo řízení</b>	V-4775/2019	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Poznámka k ceně</b>	956 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová		

#### Slovní popis

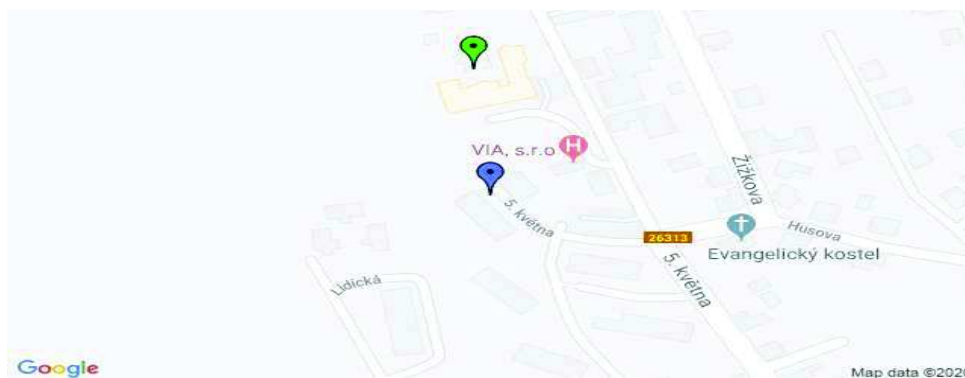
Nabízíme k prodeji byt 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví o výměře 63 m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve třetím nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Dům leží v klidné lokalitě města pod Léčebnou dlouhodobě nemocných - bývalá nemocnice a zaručuje

příjemné bydlení. Byt je v původním stavu včetně umakartového jádra. Každý pokoj má samostatný vchod a pokoje nejsou vzájemně propojeny. Součástí bytu je lodžie, sklepní kóje a společné prostory. Vytápění bytu je ústředním topením. Vzhledem k tomu, že byt je vyklizený je jeho předání a užívání možné ihned po prodeji. V docházkové vzdálenosti je centrum města. Parkování je možné u domu. U této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce zpracovaný energetický štítek, proto je nemovitost inzerována v energetické třídě G.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

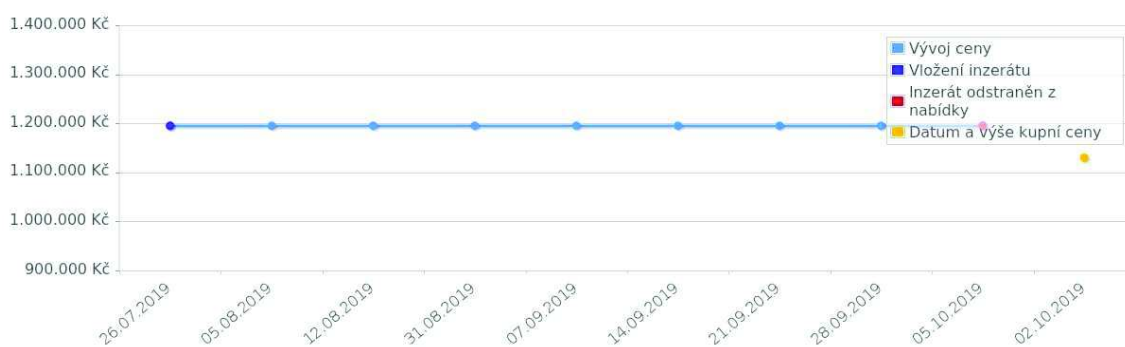


**Prodej, Byt, 63 m<sup>2</sup>, 5. května, Česká Kamenice, okres Děčín**

**Celková cena: 1.130.000 Kč**

**Adresa: 5. května, Česká Kamenice, okres Děčín**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

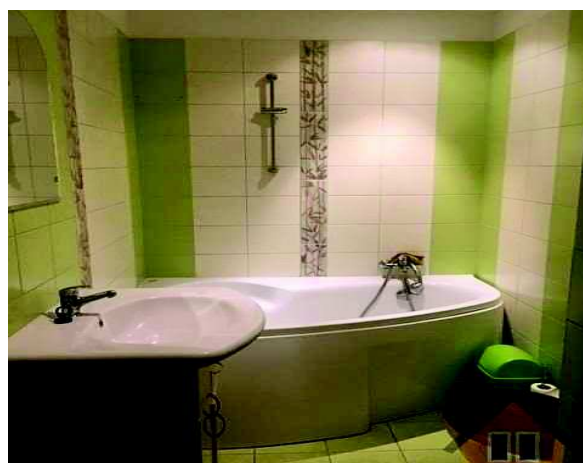
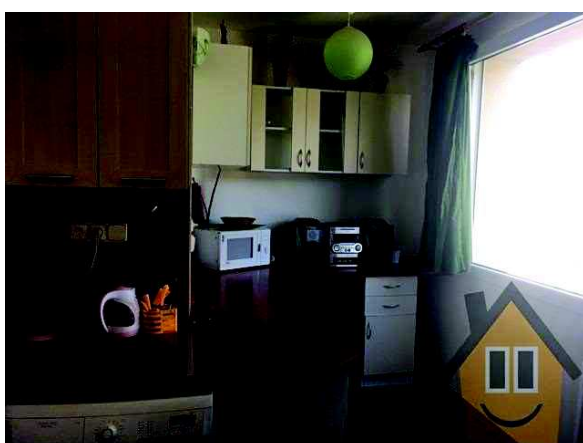
<b>Adresa</b>	5. května, Česká Kamenice, okres Děčín	<b>Dispozice</b>	2+1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 130 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	02.10.2019	<b>Podlahová plocha</b>	63
<b>Číslo řízení</b>	V-4242/2019	<b>Plocha užitná</b>	63
<b>Poznámka k ceně</b>	1 195 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová		

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji prostorný byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1+ balkon o výměře 63 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v panelovém domě v 7. patře v okrajové klidné části obce Česká Kamenice (veškerá občanská vybavenost) a je z něj velmi hezký výhled do okolí. Dům prošel rekonstrukcí - zateplená fasáda, nová plastová okna a nové stoupačky. Byt disponuje 2 velkými místnostmi o výměře 2x22 m<sup>2</sup>, kuchyní s prostorem pro jídelní či pracovní kout, šatnou a vstupní chodbou a prostorným balkonem. Koupelna je po rekonstrukci a má rohovou vanu. V kuchyni je velmi zchovalá kuchyňská linka. Dům je pěkně udržovaný a má nový prostorný výtah. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem

(dům má vlastní). K bytu náleží sklepní koje, v domě je k dispozici sušárna/kolárna. Náklady na bydlení činí cca 4500 Kč/měsícně vč. energií (3 osoby). Byt je k dispozici od 1.října 2019. V případě zájmu Vám hypoteční specialista naší společnosti zdarma vypracuje ty nejvýhodnější podmínky pro financování odpovídající právě Vašim možnostem a požadavkům. Doporučíme prohlídku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

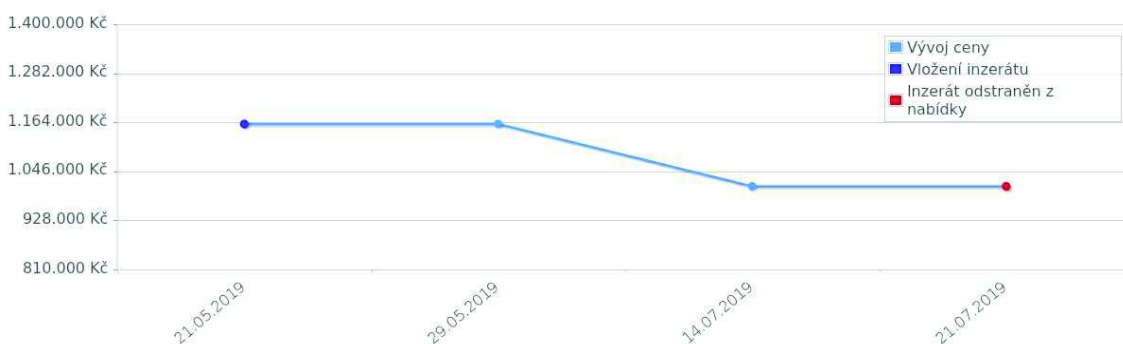


**Prodej, Byt, 62 m<sup>2</sup>, Dolní, Česká Kamenice, okres Děčín**

**Celková cena: 1.010.000 Kč**

**Adresa: Dolní, Česká Kamenice, okres Děčín**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Dolní, Česká Kamenice, okres Děčín	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	1 010 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	62
<b>Poznámka k ceně</b>	1 010 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha užitná</b>	77
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Vlastnictví</b>	Osobní

### Slovní popis

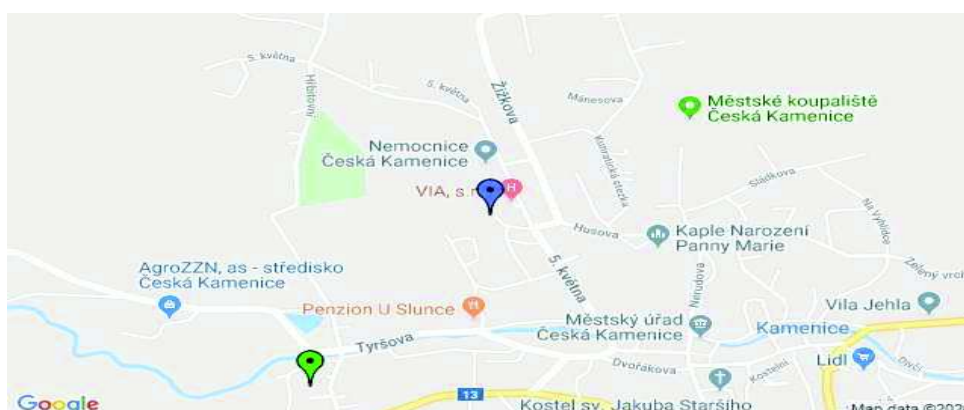
Prodej nebo výměna bytu za menší. Tento byt je v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1 předělanou na 3+1. Užitnou plochu má 77 m<sup>2</sup>. Umístěný je v 1.patře, má lodžii s výhledem do zeleně. Kuchyně s jídelním koutem je do tvaru L, koupelna tu je v základu, ale velmi udržovaná. Ložnice, prostřední pokoj a obývací pokoj mají každý samostatný vchod. Stoupačky jsou po rekonstrukci. K bytu je 15 m<sup>2</sup> vlastní sklep větraný okénkem a vedle je také 3 m<sup>2</sup> drátěná sklepní kóje. Byt je vytápěn elektrickými akumulacími kamny a díky zateplení a rekonstrukci střechy roku 2018 bude ještě vyšší úspora energie. Dům je umístěn v klidné části města Česká Kamenice, kde je veškerá občanská vybavenost. Za domem je k užívání zahrada a nedaleko jsou louky a lesy. Pro

více informací a prohlídky volejte makléře. Financování zajišťuje naše specialistka z oboru financí.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost