

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 076/2024

Ke zjištění obvyklé ceny bytové jednotky č. 679/5, v ul. Kamenická čp. 679/60, k.ú.  
Děčín, obec Děčín

Ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace oceňování nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 679/5 v obytném domě čp 679/60 v ul. Kamenická, k.ú. Děčín Nové Město, obec Děčín

**Znalec:** Miroslav Filégr, ing.  
Tisá 434  
403 36 Tisá  
telefon: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]  
IČ: 12041556  
Číslo posudku v evidenci znalce: 076/2024

**Zadavatel:** Ústecký kraj  
Velká Hradební 3118/48  
400 02 Ústí nad Labem-centrum

Číslo jednací: **24/OB050081**

**OBVYKLÁ CENA**

**3 417 394 Kč**

Počet stran: 28 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 19.7.2024

Vyhotoveno: Tisé 25.7.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny v místě a čase obvyklém bytové jednotky č- 679/5, v k.ú. Děčín, obec Děčín, vč. podílu na společných částech domu a pozemku a to dle oceňovacího předpisu k datu 19.7. 2024.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny pro možné zobchodování b.j.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.7.2024 za přítomnosti [REDACTED]  
[REDACTED] a realitního makléře.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6636, k.ú. Děčín, obec Děčín

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5841, k.ú. Děčín, obec Děčín

Kopie KM

Ortofoto

objednávka

Fotodokumentace

Vlastní šetření

### 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 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 přikládána 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. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Děčín  
Adresa nemovité věci: Kamenická 679/60, 405 02 Děčín II-Nové Město

### Vlastnické a evidenční údaje

### Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly.

### Místopis

Děčín Nové Město je II. část okresního města Děčín. Nachází se na východě Děčína. V roce 2009 zde bylo evidováno 677 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 6 495 obyvatel. Nové Město leží v katastrálním území Děčín o výměře 4,6 km<sup>2</sup>. Bytová jednotka je situována v cihlovém obytném domě, jehož jednu hranici tvoří výpadová frekventovaná komunikace.

### Situace

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

### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku s dispozicí 4+1 ve 4. NP cihlového obytného domu. OD je řadový vnitřní. Výťah není osazen. Střecha je pultová. Okna jsou plastové zdvojené. Dveře jsou hladké. Schodiště je betonové. Topení je etážové s plynovým kotlem. Byt prošel rekonstrukcí.

### Rizika

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

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

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

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

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Zástavní právo

Komentář: Na LV č. 6636 je k bytu zřízeno zástavní právo smluvní pro Monetu Money Bank a.s. ze dne 8.4.2022. Tato skutečnost není promítnuta do OC.

**Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

### **3.2. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 679/5
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Zastavěná plocha a nádvoří a zahrada

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Porovnání se zobchodovanými bytovými jednotkami

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.679/5
Adresa předmětu ocenění:	Kamenická 679/60 405 02 Děčín II-Nové Město
LV:	6636, 5841
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Katastrální území:	Děčín
Počet obyvatel:	47 180
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>1 645,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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 spoluhl. 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,135$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

### 1. Bytová jednotka č. 679/5

#### 1.1. byt

Jedná se o bytovou jednotku s dispozicí 4+1 ve 4. NP cihlového obytného domu. OD je řadový vnitřní. Výťah není osazen. Střeška je pultová. Okna jsou plastová zdvojená. Dveře jsou hladké. Schodiště je betonové. Topení je etážové s plynovým kotlem. Koupelna je s vanou. Podlahy jsou nově provedené s vinylem. Vnitřní omítky jsou hladké. Kuchyňská linka je kompletní se spotřebiči. Celá bytová jednotka je po provedené rekonstrukci.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Děčín
Stáří stavby:	69 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	34 661,- Kč/m <sup>2</sup>



Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyně:	16,30	*	1,00 = 16,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	19,38	*	1,00 = 19,38 m <sup>2</sup>
pokoj:	7,14	*	1,00 = 7,14 m <sup>2</sup>
pokoj:	9,80	*	1,00 = 9,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,35	*	1,00 = 14,35 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,43	*	1,00 = 3,43 m <sup>2</sup>
WC:	1,16	*	1,00 = 1,16 m <sup>2</sup>
spíž:	1,43	*	1,00 = 1,43 m <sup>2</sup>
spíž:	1,02	*	1,00 = 1,02 m <sup>2</sup>
chodba:	4,24	*	1,00 = 4,24 m <sup>2</sup>
balkon:	2,81	*	0,17 = 0,48 m <sup>2</sup>
sklep:	4,15	*	0,10 = 0,42 m <sup>2</sup>
chodba:	3,16	*	1,00 = 3,16 m <sup>2</sup>
chodba:	4,35	*	1,00 = 4,35 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			86,66 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná IV		0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 69 let:

$$s = 1 - 0,005 * 69 = \mathbf{0,655}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,655 = \mathbf{0,757}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 34\,661,- \text{ Kč/m}^2 * 0,757 = 26\,238,38 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 86,66 \text{ m}^2 * 26\,238,38 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 2\,410\,247,09 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 410 247,09 Kč

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Zastavěná plocha a nádvoří a zahrada

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 1,060 = 1,028$**

### **Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 645,-	1,028		1 691,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1798	205	1 691,06	346 667,30
§ 4 odst. 1	Zahrada JFC	1799	196	1 691,06	331 447,76
Stavební pozemky - celkem			401		<b>678 115,06</b>

**Zastavěná plocha a nádvoří a zahrada - výchozí cena pro výpočet = 678 115,06 Kč**

#### **vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 928 / 3 417

**Zastavěná plocha a nádvoří a zahrada - cena zjištěná celkem = 184 164,70 Kč**

### **Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. zastavěná plocha a nádvoří a zahrada	=	184 164,70 Kč
<b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b>	=	<b>184 164,70 Kč</b>

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **2 410 247,09 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 184 164,70 Kč

Spoluvlastnický podíl: 926 / 3 417

Hodnota spoluvlastnického podílu:

184 164,70 Kč \* 926 / 3 417 = 49 908,26 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 49 908,26 Kč

**Bytová jednotka č. 679/5 - cena zjištěná** = **2 460 155,35 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Porovnání se zobchodovanými bytovými jednotkami v lokalitě

Oceňovaná nemovitá věc, bytová jednotka č.

**Užitná plocha:** 86,66 m<sup>2</sup>

#### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 41 510 Kč/m<sup>2</sup>

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 86,66 m<sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota 3 860 403 Kč**

Nemovitost je situována ve čtvrtém nadzemním podlaží v objektu bez výtahu. Hranici nemovitosti tvoří značně frekventovaná výpadová komunikace – Kamenická. Tyto skutečnosti snižují hodnotu oceňované bytové jednotky. Budou proto použity redukční koeficienty.

- R1 vliv 4. NP v objektu bez výtahu

- R2 vliv značně zatížené komunikace vedoucí kolem objektu (Kamenická ul.)

**- 0,95 celkový redukční koeficient**

#### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy po promítnutí redukce

Průměrná jednotková cena 39 436 Kč/m<sup>2</sup>

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 86,66 m<sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota s redukcí 3 417 394 Kč**



**BYT**  
**NA PRODEJ**

Informace o nemovitosti,  
pro kterou je zobrazena tržní cena

Dotazovaná **nemovitost:**

Kategorie: **Bytová jednotka**  
Dispozice: **4 + 1**  
Vlastnictví: **Osobní**  
Užitná plocha: **93 m<sup>2</sup>**

Filtry výběru:

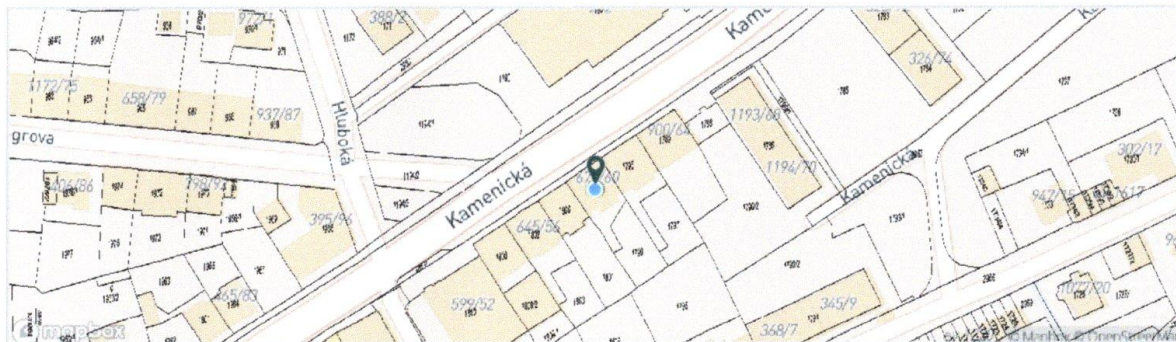
Konstr. stavby: **Cihla a jiné** Plocha (m<sup>2</sup>): **93**  
Stáří domu: **10 let a více** Umístění: **4. NP**  
Místnosti: **-** Stav bytu: **po reko**

Dotazovaná **lokality / adresa:**

Č.p. / č.o.: **679/60**  
Ulice: **Kamenická**  
Část obce: **Děčín II-Nové Město**  
Obec: **Děčín**

Okres: **Děčín**  
KÚ: **Děčín (624926)**  
GPS: **Lat: 50.779162**  
**Lon: 14.23012**

Mapa lokalizace nemovitosti:



Fotodokumentace nemovitosti:



**TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI**
**41 510 Kč/m<sup>2</sup>**
**celkem: 3 860 403 Kč**

Tržní cena bytové jednotky je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (Kč/m<sup>2</sup>) bytů z listin katastru nemovitostí u podobných domů, z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání parametrů nemovitosti: užitná plocha, dispozice, stav, konstrukce budovy a další. Statisticky nejlepší výběr nemovitostí automaticky navrhuje unikátní klastrový algoritmus (© OctopusPro, 2024).

**Zdroj dat: Katastr nemovitostí**
**Stáří dat: 6 měsíců**
**Statistické parametry:**

Průměr:	<b>41 510</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
Medián:	<b>39 296</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
Konečná cena (průměr)	<b>3 860 403</b>	<b>Kč</b>
Minimum:	<b>34 722</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
Maximum:	<b>49 356</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
Směrodatná odchylka:	<b>5 811.1</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
Počet měření:	<b>7</b>	

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: **37 205 - 45 815 Kč/m<sup>2</sup>**

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: **7**

**Seznam kupních cen bytů v poptávané lokalitě (adresní místo stavby), ze kterých je určena průměrná tržní cena bytu (uvedena výše):**

Místnosti	Plocha (m <sup>2</sup> )	Kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Adresa	Stáří stavby	Konstr. stavby	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
3	45-50	<b>49 356</b>	Kamenická 299/104 Děčín II-Nové Město, Děčín	1970	Cihla	V-1867/2024-502	5.2024	380
3	60-65	<b>47 280</b>	Kamenická 318/80 Děčín II-Nové Město, Děčín	1970	Cihla	V-1060/2024-502	3.2024	140
4	130-135	<b>45 280</b>	Tylova 659/14 Děčín II-Nové Město, Děčín	1919	Cihla	V-1417/2024-502	4.2024	720
1	85-90	<b>39 296</b>	Kamenická 1227/49 Děčín II-Nové Město, Děčín	1980	Cihla	V-4968/2023-502	12.2023	310
1	55-60	<b>39 241</b>	Kamenická 298/102 Děčín II-Nové Město, Děčín	1970	Cihla	V-339/2024-502	1.2024	380
4	85-90	<b>35 393</b>	Stoliční 1203/2 Děčín II-Nové Město, Děčín	1970	Cihla	V-476/2024-502	2.2024	510
3	55-60	<b>34 722</b>	Kamenická 287/112 Děčín II-Nové Město, Děčín	1963	Cihla	V-1535/2024-502	4.2024	480

## Základní informace o nemovitosti

### INFORMACE O STAVBĚ:

Nahlížení (KN): [ZOBRAZIT](#)  
LV: **6636**

**Budova s č.p. 679/60**  
Využití: **objekt k bydlení, bytový dům**

Počet jednotek: **5**  
Počet jednotek v SVJ: **4**  
Počet podlaží: **4**  
Podlahová plocha (odhad): **356 m<sup>2</sup>**  
Zastavěná plocha: **136 m<sup>2</sup>**  
Konstrukce: **Cihla**  
Je výtah?: **ne**  
Způsob vytápění: **etážový, plyn**  
Počet vlastníků stavby: **7**  
Dokončení stavby: **1955**

### INFORMACE O PARCELE:

Nahlížení (KN): [ZOBRAZIT](#)  
LV: **5841**

Typ parcely: **Pozemková**  
Druh pozemku: **Zastavěná plocha  
a nádvoří, zahrada**

Číslo parcely: **st. 1798, 1799**  
Katastrální území: **Děčín (624926)**

Výměra parcel: **401 m<sup>2</sup>**

### OBECNÉ INFORMACE:

Adresní místo  
**Kamenická 679/60**  
**Děčín II-Nové Město, Děčín**

Stavba ID: **142468**  
Adres. místo ID: **214001**  
Část obce: **Děčín II-Nové  
Město (407232)**  
Obec: **Děčín (562335)**  
Okres: **Děčín**  
Kraj: **Ústecký kraj**

Parcela ID: **1326118502**  
Stavba ID: **142468**  
Katastr. území ID: **Děčín (624926)**

Lat: **50.779162**  
Lon: **14.23012**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 679/5	2 460 155,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 410 247,09 Kč
1.2. zastavěná plocha a nádvoří a zahrada	49 908,34 Kč
	<hr/>
	= 2 460 155,- Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **2 460 155,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 460 160,- Kč**

slovy: dva miliony čtyři sta šedesát tisíc jedno sto šedesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu 2 460 160 Kč**

slovy: dva miliony čtyři sta šedesát tisíc jedno sto šedesát Kč

### Rekapitulace ocenění na tržních principech

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání se zobchodovanými bytovými jednotkami **3 417 394,- Kč**

**Obvyklá cena 3 417 394 Kč**

slovy: tři miliony čtyři sta sedmnáct tisíc tři sta devadesát čtyři Kč

**Rozhodující vliv ke zjištění obvyklé ceny má srovnatelná cena zjištěná ze zobchodovaných nemovitostí v lokalitě.**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny v místě a čase obvyklém bytové jednotky č- 679/5, v k.ú. Děčín, obec Děčín, vč. podílu na společných částech domu a pozemku a to dle oceňovacího předpisu k datu 19.7. 2024.

#### Odpověď:

Obvyklá cena bytové jednotky č. 679/5 vč. podílu na společných částech domu a pozemku, v k.ú. Děčín, obec Děčín a to k datu 19.7.2024 je:

**Obvyklá cena**

**3 417 394 Kč**

slovy: tři miliony čtyři sta sedmnáct tisíc tři sta devadesát čtyři Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5841	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6636	3
Kopie katastrální mapy	1
Ortofoto	1
Objednávka č. 24/OB050081	2
Fotodokumentace ze dne 19.7.2024	2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2024 11:35:02

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 624926 Děčín

List vlastnictví: 5841

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
		419/1139
		874/3417
		358/3417
		928/3417

SJM = společné jmění manželů

## B Nemovitosti

## Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1798		205 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území

Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 679, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1798

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
679/1	byt	6689	obč.z.	358/3417	
Spoluvlastníci					
679/2	byt	6637	obč.z.	358/3417	
Spoluvlastníci					
679/3	byt	6638	obč.z.	874/3417	
Spoluvlastníci					
679/4	byt	6637	obč.z.	899/3417	
Spoluvlastníci					
679/5	byt	6636	obč.z.	928/3417	
Spoluvlastníci					
1799	196 ostatní plocha		manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

## o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Parcela: 1798

Listina Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 07.10.2021.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2021 08:49:19. Zápis proveden dne 02.11.2021.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kóč: 502.  
strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2024 10:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku  
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín  
Kat.území: 624926 Děčín List vlastnictví: 6636

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl  
Vlastnické právo

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
679/5	byt	rozsáhlé chráněné území	obč.z.	928/3417

Vymezeno v:

Parcela	1798	zastavěná plocha a nádvoří		205m <sup>2</sup>
Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 679, bydlení, LV 5841				
	1799	ostatní plocha	manipulační plocha	196m <sup>2</sup>

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní  
k zajištění pohledávky:

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Jednotka: 679/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení, o sjednání  
závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č.  
HY22245050 ze dne 08.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2022  
09:07:35. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Děčín  
V-1920/2022-502

Pořadí k 25.04.2022 09:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení, o  
sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč.  
zák. č. HY22245050 ze dne 08.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku  
25.04.2022 09:07:35. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Děčín  
V-1920/2022-502

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2024 10:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín  
Kat.území: 624926 Děčín List vlastnictví: 6636

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. HY22245050 ze dne 08.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2022 09:07:35. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Děčín  
V-1920/2022-502

**o Zákaz zatížení**

Zákaz zřízení věcného břemene ve prospěch třetí osoby spočívající v právu doživotního užívání bez souhlasu zástavního věřitele do zániku zástavního práva dle zástavní smlouvy.

*Oprávnění pro*

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

*Povinnost k*

Jednotka: 679/5

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. HY22245050 ze dne 08.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2022 09:07:35. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Děčín  
V-1920/2022-502

Pořadí k 25.04.2022 09:07

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 05.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2022 10:45:21.  
Zápis proveden dne 03.06.2022.

V-2118/2022-502

Pro:

RČ/IČO:

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

**Upozornění:** Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
*prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2024 10:35:02*

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **562335 Děčín**  
Kat.území: **624926 Děčín** List vlastnictví: **6636**

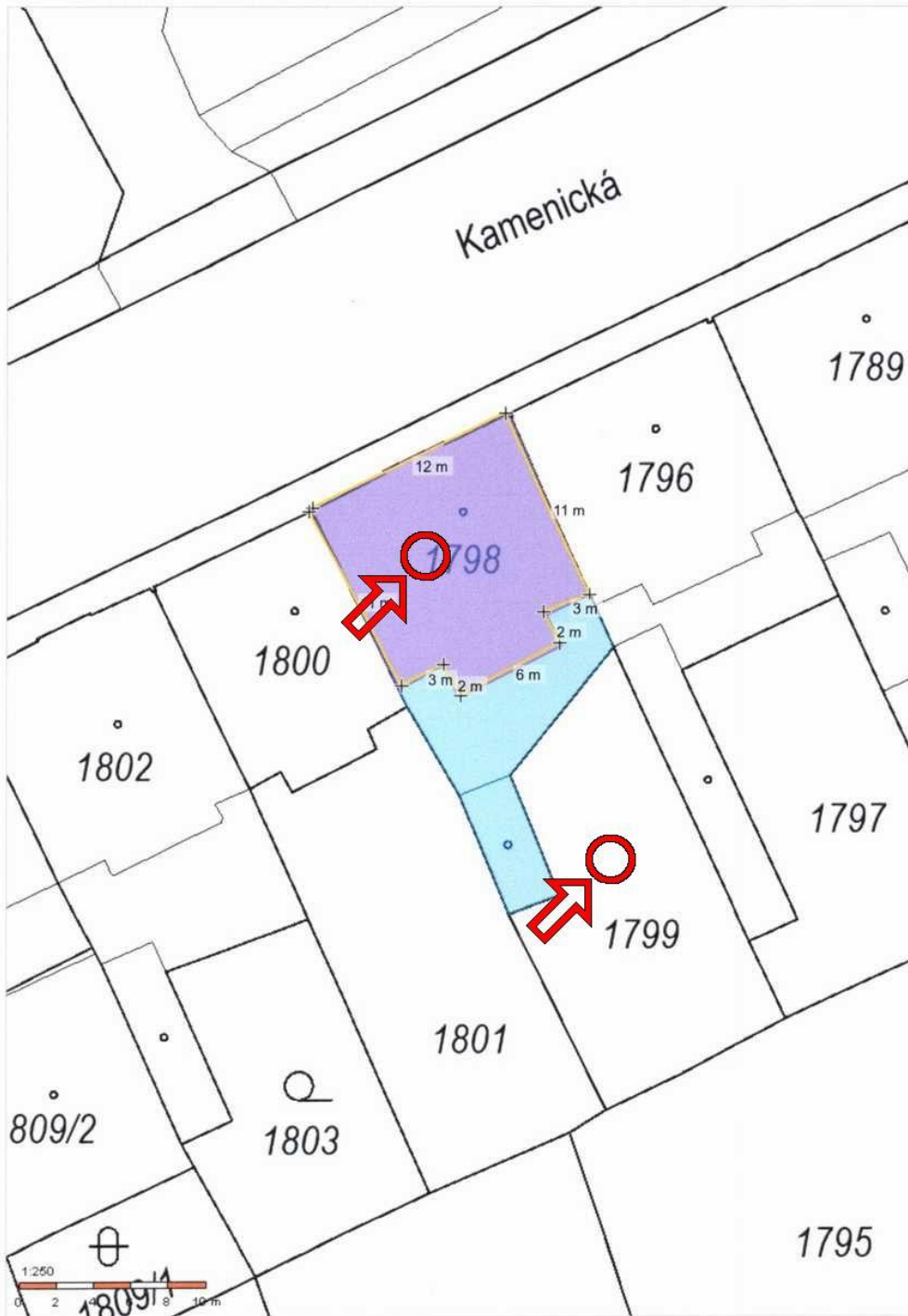
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*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: 24.06.2024 10:47:31

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 <https://www.cuzk.cz/>.

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.  
strana 3





## OBJEDNÁVKA

Strana 1

<b>Odběratel</b> <b>Ústecký kraj</b> Velká Hradební 3118/48 Ústí nad Labem-centrum 400 01 Ústí nad Labem DIČ CZ70892156 IČ 70892156 DS t9zbsva	<b>Číslo objednávky</b> <b>24/OB050081</b> Vaše reference
	<b>Adresa dodavatele</b>  Ing. Miroslav Filégr č.p. 434 403 36 Tisá
<b>Sídlo dodavatele</b> Ing. Miroslav Filégr č.p. 434 403 36 Tisá  DIČ IČ                                   12041556 DS                                   v2ygpbm e-mail                           [redacted]	Datum vystavení dokladu   17. červenec 2024 Termín dodání Způsob platby                   Převodním příkazem Lhůta splatnosti                Splatnost 21 dní od data doručení.  Vyřizuje                         [redacted] Telefon                         [redacted] Odbor žadatele                 Odbor správce rozpočtu 05 Vystavil                         [redacted]

Popis	Měrná Množství jednotka	Jednotková cena	Cena celkem
-------	----------------------------	--------------------	----------------

Objednáváme u Vás zpracování znaleckého posudku na stanovení ceny v místě a čase obvyklé - bytové jednotky 679/5, ul. Kamenická 679, Děčín ve vlastnictví [redacted] a to ve dvojnásobném vyhotovení + elektronicky na e-mail:

[redacted]  
 Kontakt pro provedení prohlídky:  
 [redacted]

Termín dodání: do 15 dnů od obdržení objednávky  
 Datum vystavení faktury/datum zdanitelného plnění musí být shodný s datem na předávacím protokole !  
 Faktura musí obsahovat informaci o zápisu do obchodního rejstříku nebo jiné evidenci a číslo objednávky.  
 KÚÚK preferuje elektronické faktury ve formátech ISDOC/ISDOCX (Information System Document).  
 Maximální cena celkem bez DPH: 5 500,- Kč  
 Maximální cena celkem

1	5 500,00	5 500,00
---	----------	----------

Ústecký kraj objednáva zboží/službu jako osoba povinná k dani. Pokud plnění podléhá přenesené daňové povinnosti, je dodavatel povinen tuto přenesenou daňovou povinnost uplatnit a doručit Ústeckému kraji řádný daňový doklad do 5 pracov. dnů od uskutečnění zdanitelného plnění.

**Celkem CZK včetně DPH**

**5 500,00**



## OBJEDNÁVKA

Strana 2

Dodávka bude realizována ve věcném plnění, lhůtě, kvalitě a ceně uvedené na objednávce.  
Úrok z prodlení s úhradou faktury činí 0,1% z částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta za nedodržení termínu dodání činí 0,1% z částky za každý započatý den prodlení. Objednatel má právo uplatňované smluvní pokuty odečíst dodavateli z faktury.  
Dodavatel poskytuje záruku za jakost v délce, která je jinak poskytována jako zákonná záruka za jakost dle přísl. ustanovení občanského zákoníku.

**Schváleno elektronickým podpisem příkazce operace  
(objednatele)**

**Potvrzení objednávky dodavatelem**  
S uvedeným návrhem objednávky souhlasím

.....  
datum a podpis oprávněné osoby dodavatele

**Upozornění:**

**Na faktuře uvádějte vždy číslo této objednávky, nebo nám ji zašlete potvrzenou zpět.**  
**V opačném případě nemůže být následující faktura proplacena.**  
**Dodavatel je povinen uvést na faktuře informaci o zápisu v obchodním rejstříku nebo jiné evidenci.**  
Specifikace zboží nebo služeb na faktuře se musí shodovat se specifikací uvedenou na objednávce.



pohled



pohled



zahrada



přístupy



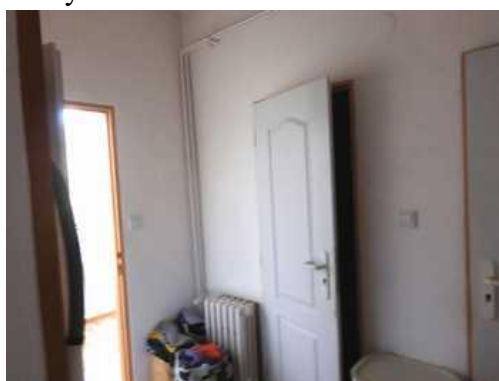
kuchyně



kuchyně



pokoj



chodba



pokoj



pokoj



balkon



chodba

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultanti nebyli přizváni.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedené Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zvl. specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod poř. č. 076/2024 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, dne 25. 7. 2024

Ing. Miroslav Filégr

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.