

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11325-1103/2020

**Objednatel znaleckého posudku:** JUDr. Tomáš Truschinger, insolvenční správce  
dlužníků Marka Kopince, Kateřiny Kopincové  
Bašty 413/2  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Želenická č.p. 228/67, Děčín, okres Děčín

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 23.05.2019

**Zpracováno ke dni:** 23.05.2019

**Zhotovitel:** XP invest, s.r.o., Martin Svoboda  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 28.05.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 228/9 a podílu ve výši 745/6863 na společných částech budovy č.p. 228/67 a pozemku parc. č. 305 v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Chrochvice pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 228/9
Adresa předmětu ocenění:	Želenická č.p. 228/67, Děčín, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Ulice:	Želenická
Katastrální území:	Chrochvice

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 23.05.2019. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Kopinec, vlastník.

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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM.

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

#### Vlastnické právo:

Kopinec Marek, Želenická 228/67, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín.

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 228/9 a podíl ve výši 745/6863 na společných částech budovy č.p. 228/67 a pozemku parc. č. 305 v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Chrochvice.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný byt je umístěn v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. V části domu se nachází půda a v části

je vybudováno obytné podkroví. Základy má smíšené (pravd. kámen, cihla, beton), objekt je zděné konstrukce a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Střecha je valbová, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou (kan. šindel) a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, sklepní prostory, části půdy. Letopočet na objektu uvádí, že objekt byl postaven v roce 1932.

V roce 2009 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha – celková výměna krytiny, dále v roce 2010: oprava fasády - celková, vertikální rozvody - celková.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav bytového domu je dobrý.

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Je umístěna v podkrovní části domu (4.NP) a dispozičně se jedná o 3+1. Součástí bytové jednotky je koupelna o výměře 7,30 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 14,75 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 13,55 m<sup>2</sup>, šatna o výměře 4,15 m<sup>2</sup>, WC o výměře 3,90 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 2,70 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 14,50 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 12,50 m<sup>2</sup>, předsíň o výměře 2,15 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 75,50 m<sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou štukové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, součástí oken jsou zastiňovací rolety. Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. Koupelna disponuje sprchovým koutem a na WC je klasická toaleta. V bytové jednotce jsou dřevěné náplňové zašupovací dveře, zárubně dveří jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové bezpečnostní. Vybavení kuchyně chybí. V bytě je použita tato osvětlovací technika: bodová svítidla, stropní svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, koberce, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha.

Další vybavení bytu tvoří 2x jednotka klimatizace – venkovní jednotky umístěny na střeše domu, satelitní rozvody.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, je napojen na veřejnou kanalizaci a zemní plyn je zaveden. Byt je vytápěn ústředně pomocí plynového kotle a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

V roce 2014 proběhla celková rekonstrukce bytové jednotky. Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou a rozvody jsou bez vad. Stav bytu je velmi dobrý.

K domu náleží zahrada, jedná se o rovinatý pozemek, který je oplocen pletivem kotveným do ocelových sloupků. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven v jižní části obce – městské části Chrochvice a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů v Děčíně je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody,

kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního využití, ve městě je kompletní soustava úřadů, pošta, banky apod.

Dům je postaven v klidné lokalitě se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, je zde omezená možnost parkování v blízkosti objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo smluvní, exekuční příkaz, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>				
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	3		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1932		
	Zdroj informace o době výstavby	dle letopočtu uvedeného na objektu		
	Rozsah rekonstrukce domu	<b>Konstrukce</b>	<b>Rozsah</b>	<b>Rok</b>
		střecha	celková	2009
		zateplení pláště	celková	2010
		vertikální rozvody	celková	2010
	Základy	smíšené (kámen, cihla, beton)		
	Konstrukce	zděná		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Střecha	valbová		
	Krytina střechy	živičná lepenka (kanadský šindel)		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	vápenocementové		
Vnitřní omítky	štukové			
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště			
Popis stavu bytového domu	dobrý			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad			

		střecha: bez vad zdivo: bez vad							
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	3+1							
	Podlaží bytové jednotky	podkrovní část domu							
	Bytové jádro	vyzděné							
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem							
	Orientace oken obytných místností	východ, západ							
	Koupelna(y)	sprchový kout							
	Toaleta(y)	klasická toaleta							
	Vstupní dveře	plastové bezpečnostní							
	Typ zárubní	obložkové							
	Vnitřní dveře	dřevěné náplňové zašupovací							
	Osvětlovací technika	bodová svítidla, stropní svítidla							
	Kuchyně	chybí							
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Koupelna, WC	Koupelna	7,30 m <sup>2</sup>					
		Kuchyně	Kuchyně	14,75 m <sup>2</sup>					
		Pokoj	Obývací pokoj	13,55 m <sup>2</sup>					
		Ostatní prostory	Šatna	4,15 m <sup>2</sup>					
		Koupelna, WC	WC	3,90 m <sup>2</sup>					
		Ostatní prostory	Chodba	2,70 m <sup>2</sup>					
		Pokoj	Ložnice	14,50 m <sup>2</sup>					
		Pokoj	Pokoj	12,50 m <sup>2</sup>					
		Ostatní prostory	Předsíň	2,15 m <sup>2</sup>					
			Podlahová plocha	75,50 m <sup>2</sup>					
	Elektrína	230V							
Vodovod	vodovod								
Svod splašek	veřejná kanalizace								
Plynovod	ano								
Řešení vytápění v bytě	plynový kotel								
Topná tělesa	závěsné radiátory								
Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel								
Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberec kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha								
Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý								
Rekonstrukce	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Konstrukce</th> <th>Rozsah</th> <th>Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>rekonstrukce bytu</td> <td>celková</td> <td>2014</td> </tr> </tbody> </table>			Konstrukce	Rozsah	Rok	rekonstrukce bytu	celková	2014
	Konstrukce	Rozsah	Rok						
rekonstrukce bytu	celková	2014							

	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdivo: bez vad
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty	traviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	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	jižní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody,  v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení,  v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení,  v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití,  kompletní soustava úřadů v blízkém okolí,  v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy,  zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti,  lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti,  omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu,  v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé	
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo smluvní, exekuční příkaz, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 23.05.2019 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. 228/9

Bytová jednotka č. 228/9, v ulici Želenická, obec Děčín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Želenická, Děčín, okres Děčín	3+1, 75.5 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	Podkrovní část domu, dále hodnoceno vybavení a příslušenství bytu, klimatizace
<b>1</b>	Pivovarská, Děčín, okres Děčín	2+1, 77 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	Lodžie, 2.NP, celkově hodnoceno jako horší
<b>2</b>	Ruská, Děčín, okres Děčín	2+1, 70 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	3.patro, balkon, celkově hodnoceno jako mírně horší
<b>3</b>	Ruská, Děčín, okres Děčín	2+1, 72 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Zděná	2.patro, celkově hodnoceno jako horší
<b>4</b>	Plzeňská, Děčín, okres Děčín	3+1, 92 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	Balkon, patro nezj., celkově hodnoceno jako obdobné



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	14.805,19 Kč	Nepoužit	14.805,19 Kč	1.05	0.99	0.94	1.00	0.97	0.98	0.9289	15.938,41 Kč
2	19.628,57 Kč	0.8	15.702,86 Kč	1.10	1.02	0.95	1.00	0.98	1.00	1.0446	15.032,41 Kč
3	12.486,11 Kč	Nepoužit	12.486,11 Kč	1.10	1.01	0.80	1.00	0.90	0.98	0.7839	15.928,20 Kč
4	14.891,30 Kč	Nepoužit	14.891,30 Kč	1.10	0.93	1.00	1.00	1.00	1.02	1.0435	14.270,53 Kč
<b>Celkem průměr</b>											15.292,39 Kč
<b>Minimum</b>											14.270,53 Kč
<b>Maximum</b>											15.938,41 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											802,78 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											14.489,61 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											16.095,17 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: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

15.292,39 Kč/m<sup>2</sup>

\*

75,50 m<sup>2</sup>

**= 1.154.575 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.155.000 Kč**

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

Bytová jednotka č. 228/9, v ulici Želenická, obec Děčín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Želenická, Děčín, okres Děčín	3+1, 75.5 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	Podkrovní část domu, dále hodnoceno vybavení a příslušenství bytu, klimatizace
1	Pivovarská, Děčín, okres Děčín	2+1, 77 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	Lodžie, 2.NP, celkově hodnoceno jako horší
2	Ruská, Děčín, okres Děčín	2+1, 70 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	3.patro, balkón, celkově hodnoceno jako mírně horší
3	Ruská, Děčín, okres Děčín	2+1, 72 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukci	Zděná	2.patro, celkově hodnoceno jako horší
4	Plzeňská, Děčín, okres Děčín	3+1, 92 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	Balkon, patro nezj., celkově hodnoceno jako obdobné

### 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	14.805,19	-	14.805,19
2	19.628,57	0,80	15.702,86
3	12.486,11	-	12.486,11
4	14.891,30	-	14.891,30
	Maximální hodnota	15.702,86	(případ č.2)
	Minimální hodnota	12.486,11	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	1,2576	OK
	<b>Aritmetický průměr</b>	<b>14.471,37</b>	

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

Bytová jednotka č. 228/9, v ulici Želenická, obec Děčín						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Želenická, Děčín, okres Děčín	3+1, 75.5 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	Podkrovní část domu, dále hodnoceno vybavení a příslušenství bytu, klimatizace	X
1	Pivovarská, Děčín, okres Děčín	2+1, 77 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	Lodžie, 2.NP, celkově hodnoceno jako horší	3
2	Ruská, Děčín, okres Děčín	2+1, 70 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	3.patro, balkón, celkově hodnoceno jako mírně horší	3
3	Ruská, Děčín, okres Děčín	2+1, 72 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukci	Zděná	2.patro, celkově hodnoceno jako horší	1
4	Plzeňská, Děčín, okres Děčín	3+1, 92 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	Balkon, patro nezj., celkově hodnoceno jako obdobné	3

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	14.805,19	-	14.805,19	3	44.415,57
2	19.628,57	0,80	15.702,86	3	47.108,58
3	12.486,11	-	12.486,11	1	12.486,11
4	14.891,30	-	14.891,30	3	44.673,90
Mezisoučet				10	148.684,16
<b><u>Celkem</u></b>					<b><u>14.868,42</u></b>

**Základní cena: 14.868,42 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$14.868,42 * 1,0050 = 14.942,76 \text{ Kč/m}^2$$

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

**14.942,76 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 75,50 m<sup>2</sup>**

**= 1.128.178,38 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.130.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**1.155.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**1.130.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

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

**1.150.000 Kč**

Slovy: jedenmilionjednostopadesát tisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.05.2020

## **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 11325-1103/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

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

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	228/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 228</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chrochvice [625086]</a>
Číslo LV:	<a href="#">391</a>
Podíl na společných částech:	745/6863

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kopinec Marek, Želenická 228/67, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kopinec Marek

#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">305</a>
Obec:	<a href="#">Děčín [562335]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chrochvice [625086]</a>
Číslo LV:	<a href="#">390</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	454
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 228</a>



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Borl Pavel, Chmelnická 15, Děčín XII-Vílsnice, 40502 Děčín	588/6863
SJM Havelka Lubomír a Sanyová Eva Ing., Zahradní 467/18, Liberec XI-Růžodol I, 46001 Liberec	4086/6863
Kolář Luděk, Želenická 228/67, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín	731/6863
Kopinec Marek, Želenická 228/67, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín	745/6863
Ratajová Jindřiška, Želenická 228/67, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín	713/6863

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 228
Obec:	<a href="#">Děčín [562335]</a>
Část obce:	<a href="#">Děčín VII-Chrochvice [407283]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chrochvice [625086]</a>
Číslo LV:	390
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 305
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

[228/1](#), [228/2](#), [228/3](#), [228/4](#), [228/5](#), [228/6](#), [228/7](#), [228/8](#), [228/9](#), [228/10](#), [228/301](#), [228/303](#), [228/304](#)

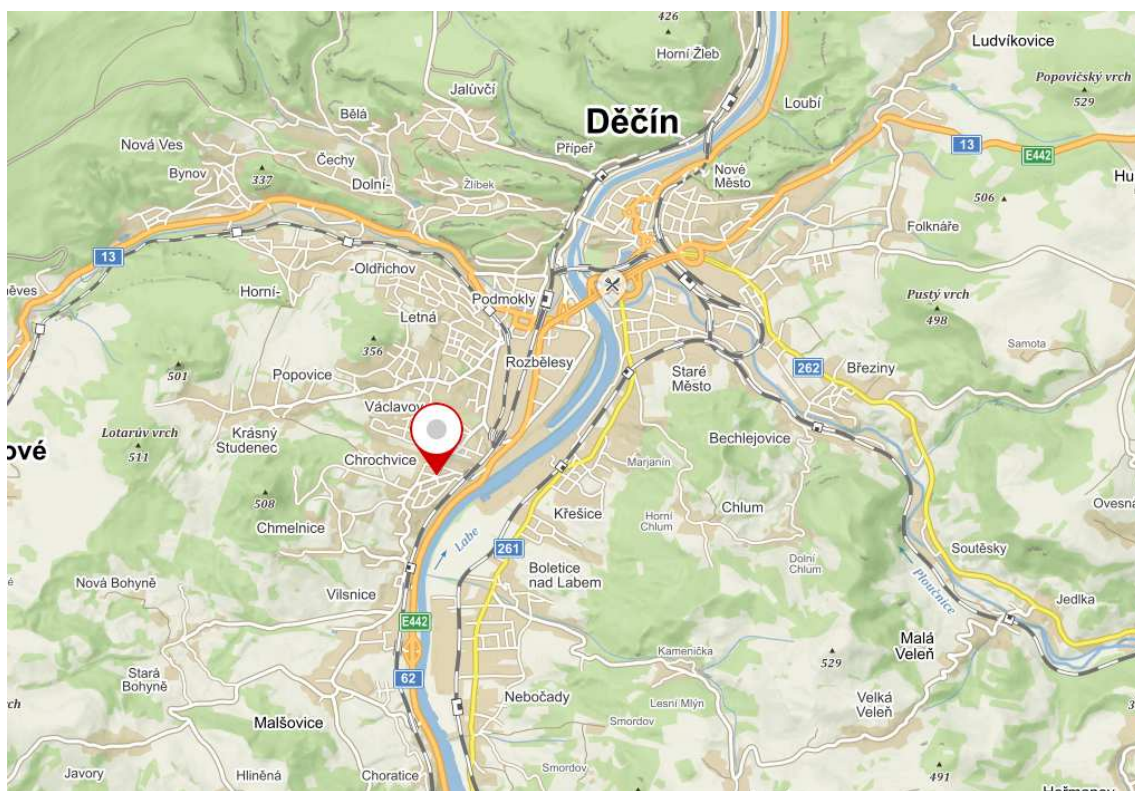
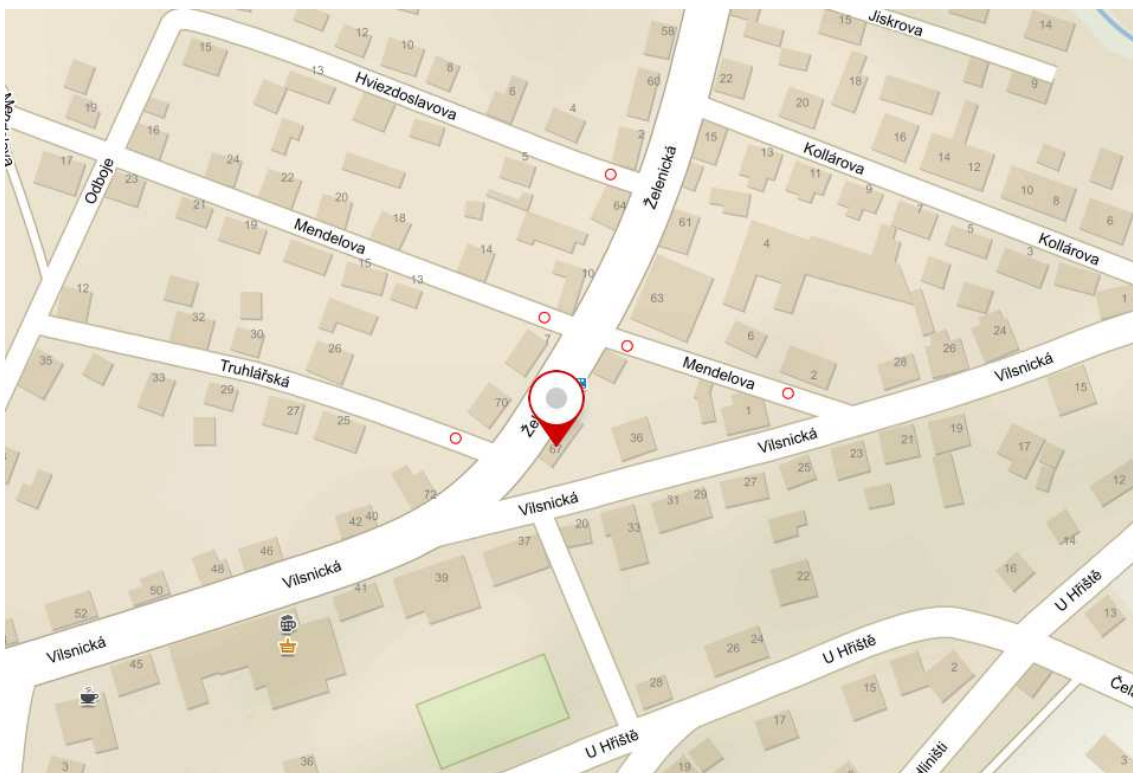
## Informace z RÚIAN

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Borl Pavel, Chmelnická 15, Děčín XII-Vilnsnice, 40502 Děčín	588/6863
SJM Havelka Lubomír a Sanyová Eva Ing., Zahradní 467/18, Liberec XI-Růžodol I, 46001 Liberec	4086/6863
Kolář Luděk, Želenická 228/67, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín	731/6863
Kopinec Marek, Želenická 228/67, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín	745/6863
Ratajová Jindřiška, Želenická 228/67, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín	713/6863



## Situace nemovitosti v mapě



## Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Celkový pohled



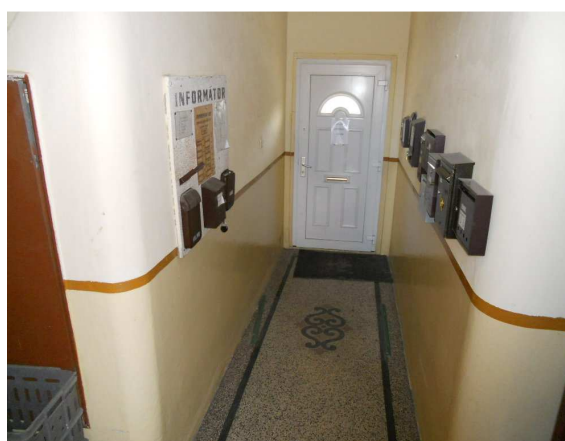
Celkový pohled



Vchod do bytu

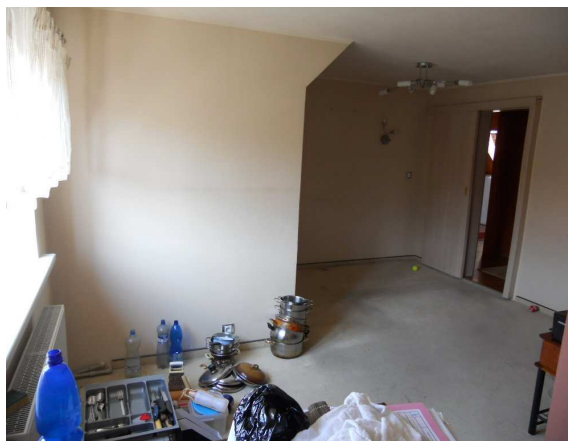


Chodba



Chodba

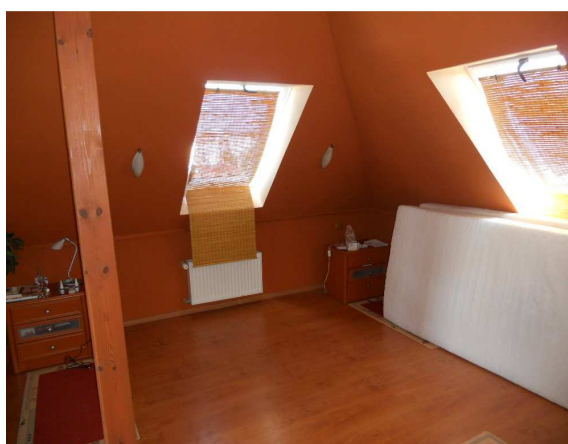




Obývací pokoj



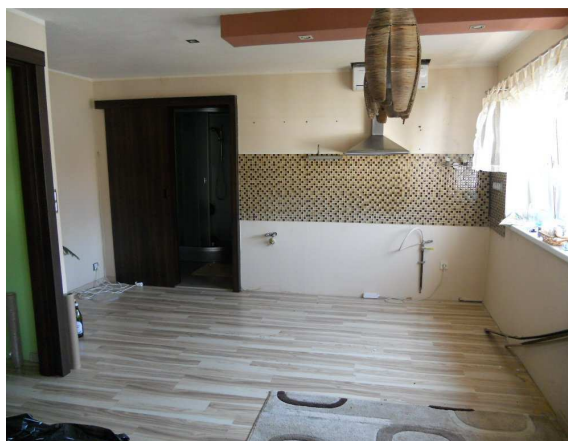
Pokoj



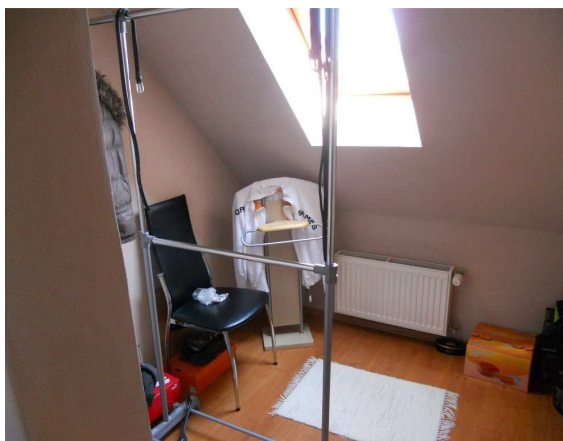
Pokoj



WC



Kuchyně



Šatna



Koupelna

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

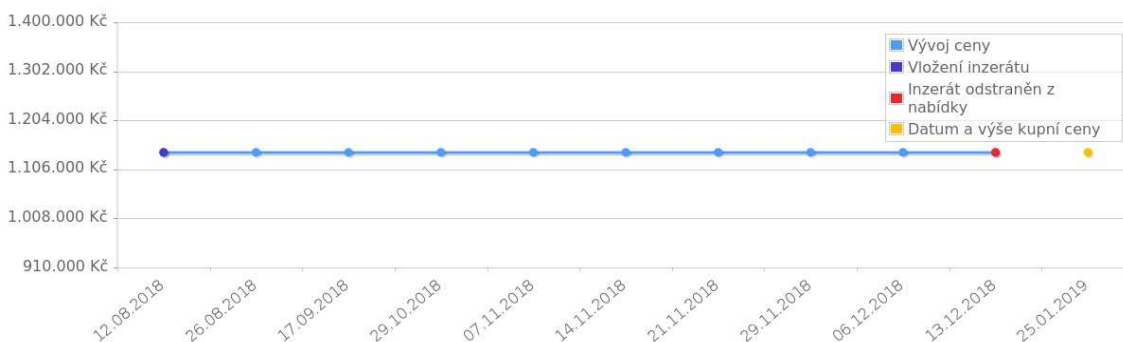


**Prodej, Byt, 77 m<sup>2</sup>, Pivovarská, Děčín, okres Děčín**

**Celková cena: 1.140.000 Kč**

**Adresa: Pivovarská, Děčín, 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)

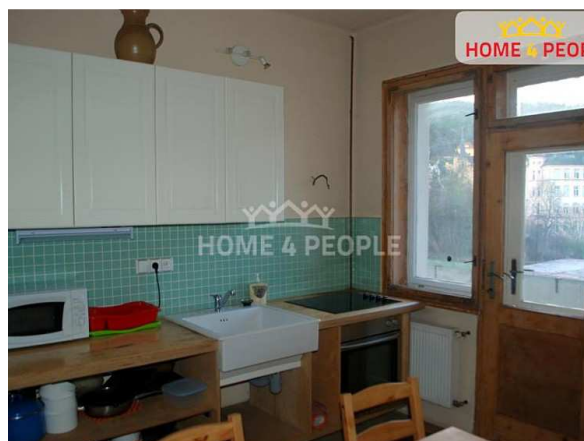
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 140 000 Kč	<b>Dispozice</b>	2+1
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	25.01.2019	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Číslo řízení</b>	V-804/2019-502	<b>Podlahová plocha</b>	77
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha užitná</b>	77

#### Slovní popis

Zprostředkujeme Vám prodej bytu 77 m<sup>2</sup>, 2 + 1, s lodžii, v podílovém vlastnictví, v příjemné lokalitě Děčín – Podmokly. Byt se nachází v druhém NP cihlového domu z 30. let min. století a k domu náleží i zahrada. Byt disponuje vstupní halou, třemi místnostmi, koupelnou a lodžii. Prakticky vedou ze vstupní haly dveře do jedné z místností, kuchyně a koupelny. Další, třetí místnost, je průchozí. Kuchyně je vybavena jednoduchou kuchyňskou linkou se spotřebiči. Odsud se vstupuje na lodžii s krásným výhledem do velmi klidné části této čtvrti. Lodžie je prostorná, má cca 5m<sup>2</sup>. Obě další místnosti mají okna také do klidné ulice s výhledem na Letnou. Koupelna je světlá

nejen díky bílé dlažbě, obkladům a sanitě, ale i regulárnímu oknu přivádějící přirozené světlo. Je vybavena rohovou vanou, umývadlem včetně baterií a toaletou. Současně je tu prostor pro umístění pračky. Byt je po kompletní a citlivé rekonstrukci. Nové jsou veškeré rozvody (elektro, plyn), plyn. kotel, etážové topení. Zachované a obnovené jsou veškeré možné původní prvky: podlahy (parkety a dřevěné podlahy zbrúšené a opatřené vosko-olejovým nátěrem), teraso v chodbě, křídla i zárubně. Nová eurookna s protihlukovými izolačními dvojskly s novými parapety. Ohřev vody a vytápění zajišťuje lokální kombinovaný kotel na zemní plyn. K bytu náleží i úložný prostor ve sklepě o velikosti cca 8m<sup>2</sup>. Provozní náklady bytu nízké (2300,00 Kč). Dům je ve velmi dobrém stavu a pečlivě spravován a udržován. Výborná je i poloha domu – čtvrt' poslední dobou hodně vzkvétá, mnoho nemovitostí v okolí prochází renovacemi. I proto je byt v této lokalitě považován jako výborná investice do budoucna. Ideální městské prostředí: centrum + zeleň. Energetická třída E. Financování pomůžeme zajistit. Ev. číslo: 24931.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 70 m<sup>2</sup>, Ruská, Děčín, okres Děčín**

**Celková cena: 1.374.000 Kč**

**Adresa: Ruská, Děčín, okres Děčín**

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



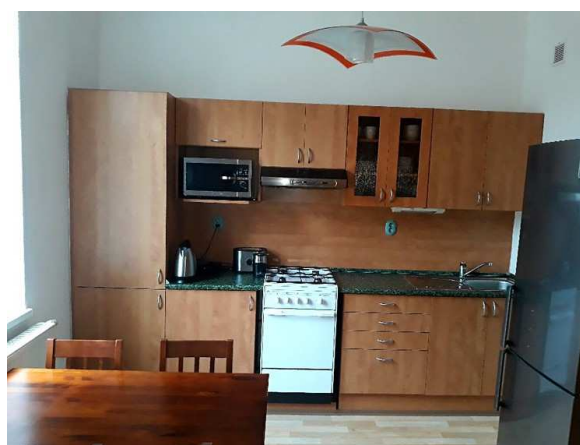
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	1 374 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha užitná</b>	70
<b>Dispozice</b>	2+1		

### Slovní popis

Prodám velmi pěkný a slunný byt 2+1 v osobním vlastnictví o velikosti 70m<sup>2</sup> ve 3. patře cihlového domu. Byt se nachází v klidné ulici v centru města, veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Dům má novou střechu, je udržovaný, čistý, klidný a s bezproblémovými sousedy. Byt prošel kompletní zdařilou rekonstrukcí: plastová okna se žaluziemi, rozvody elektřiny, plynu, vody a topení, samostatné WC, nová koupelna s vanou a sprchovým koutem, nové štuky, renovované rámy vnitřních dveří s původním dřevěným obložením. K bytu náleží balkón, spíž, technická místnost s připojením na pračku, sklepní kóje a společná půda. Velmi nízké měsíční náklady. Vytápění bytu zajišťuje plynový kotel.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 72 m<sup>2</sup>, Ruská č.p. 972/34, Děčín, okres Děčín**

**Celková cena: 899.000 Kč**

**Adresa: Ruská, Děčín, 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>Cena dle kupní smlouvy</b>	899 000 Kč	<b>Dispozice</b>	2+1
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	08.10.2018	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Číslo řízení</b>	V-4644/2018-502	<b>Podlahová plocha</b>	73
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Plocha užitná</b>	72

### Slovní popis

Nabízíme byt o dispozici 2+1 s příslušenstvím a výměře 72,71m<sup>2</sup> v centrální části města Děčína v Děčíně IV – Podmokly v ulici Ruská, naproti bývalé SSZ. Byt je umístěn ve starší zástavbě činžovního rohového domu v centrální části města s kompletní občanskou vybaveností. Byt je umístěn ve 2. patře s okny vesměs orientovanými do protějšího parku s vzrostlou zelení. Dům je obýván kultivovanými lidmi, což je zárukou pořádaného bydlení na "dobré adrese". Samotný byt je určen k nenáročné modernizaci, při které bude vhodné se zaměřit na úpravu celkové dispozice bytu. Obytné místnosti jsou rozděleny příčkami, stavební úpravy tak budou snadno proveditelné. Pouze koupelna s WC nemá možnost zvětšení. Dispozice: velká předsiň (možno zabudovat objemnou vestavěnou skříň, obytná kuchyně s přípravou na osazení



kuchyňské linky, velký obývací pokoj s arkýřem, ložnice. Právě velký obývací pokoj lze bezproblémově spojit s obytnou kuchyní a vytvořit tak ve stylovém bytě moderní otevřený prostor. V suterénu je rozměrný sklep pod samostatným uzamčením. Byt má osazena plastová protihluková okna orientovaná do protilehlého parku a jedno okno do ulice Ruská. Byt je vytápěn prostřednictvím WAW. Rozvody elektřiny jsou převážně v mědi, stoupačky PVC, v tomto roce byly vybroušeny všechny parkety, opravena podlaha v kuchyni, kompletně opraveny všechny omítky a byt kompletně vymalován a v předsíni položena nová dlažba. Celý dům je ve výborné stavebně – technickém stavu, veškeré společné prostory jsou naprosto čisté, suché, pravidelně udržované úklidovou firmou. Ve vnitrobloku je možnost posezení na vydlážděném dvoře zámkovou dlažbou. velice nízké měsíční náklady na provoz bytu, které činí pouze 1.700,- Kč a zahrnují zálohy na FO, studenou vodu, úklid, osvětlení spol. prostor, a správu domu + vlastní spotřeba elektrické energie a zemního plynu. Tuto nabídku doporučujeme jak ke svému trvalému bydlení tak jako vhodnou investici na budoucí pronájem. Modernizace bytu je sice nutná, ale nenáročná, následně bude možné byt velmi dobře pronajmout.

#### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 92 m<sup>2</sup>, Plzeňská č.p. 760/20, Děčín, okres Děčín**

**Celková cena: 1.370.000 Kč**

**Adresa: Plzeňská, Děčín, 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>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 370 000 Kč	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	31.05.2018	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Číslo řízení</b>	V-2740/2018-502	<b>Podlahová plocha</b>	92
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha užitná</b>	92

### Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej velkého bytu 3+1+B, 92m<sup>2</sup>, vedle kino Sněžník. Z obývacího pokoje výhled na park a zbytek místností na druhou stranu. Dům je revitalizován, nová střecha. V bytě plastová okna, dřevěné podlahy, dřevěné dveře s obložkami, elektrika v mědi a rozvody vody v plastu. Dálkové plynové vytápění a bojler na ohřev vody. Prostorná předsíň z které se vchází do obývací místnosti 27m<sup>2</sup> s klenutým oknem a ložnicí s vestavěnou velkou zrcadlovou skříní, která zůstává v hodnotě 40000, dále z druhé strany pokoj a napravo kuchyně s balkonem a koupelnou. V předsíni zvláště WC a technická místnost na pračku, zdi perlinka a štuk. Byt čistý suchý. Výhodná cena- doporučuji. V domě slušní obyvatelé. Náklady na bydlení cca 4000,-kč. V místě veškerá občanská vybavenost. Vyřízení úvěru a právní servis v ceně. Ev. číslo: 618470.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost