ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 067276/2026





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 garáže č.e. 1232 a pozemku p.č. St. 115 na kterém se stavba nachází v obci Děčín, k.ú. Loubí u Děčína.

Znalec: **Vladimíra Látalová**
Pod Úvozem 194, 405 02 Děčín 17

Číslo posudku v evidenci znalce: 2912-018/2026

Zadavatel: **Exekutorský úřad Praha 10**, IČ: 00270010, Soudní exekutor Mgr. Jana Slušná
Kodaňská 1441/46, 10100 Praha 10

Číslo jednací: 222 EX 1667 / 25-338

OBVYKLÁ CENA	**74 000 Kč**

Počet stran: 16

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 19.7.2026

Vyhotoveno: V Děčíně 10.8.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě usnesení ze dne 2.6.2026 vydaného Exekutorským úřadem Praha 10, č.j. 222 EX 1667/25-338, byl ustanoven znalec a to ve věci ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 55 pro k.ú. Loubí u Děčína.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem exekučního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.7.2026 bez přítomnosti dalších osob.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:
Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN pro LV č. 55
- kopie KM
- místní šetření
- údaje z KN a RK o sjednaných cenách

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány 3 objekty v obci Děčín, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Loubí u Děčína
Adresa nemovitosti: Děčín XIII - Loubí, 405 02

Vlastnické a evidenční údaje

Patricie Havlíková, Mírové nám. 1175/5, 405 02 Děčín, LV: 55, podíl: 1 / 3
Molík výkup nemovitostí s.r.o., Okružní 3407/11, 434 01 Most, LV: 55, podíl: 2 / 3

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nalézá v zastavěné okrajové části obce Děčín, městské části Loubí a je přístupná ze silnice Děčín - Hřensko a dále přes pozemky p.č. 794, p.č. 442/4, p.č. 442/5 ve vlastnictví Statutárního města Děčín.

Nemovitost je tvořena stavebním pozemkem p.č. 115 o výměře 22 m2 a stavbou řadové garáže č.e. 1232, k.ú. Loubí u Děčína.

Pozemek p.č. 115 je v celé výměře zastavěný stavbou garáže č.e. 1232.

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:	okrajová část - smíšená zástavba			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

2891/1	ČR
794, 442/4, 442/5	Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

Celkový popis nemovitosti

Zděná jednopodlažní nepodsklepená stavba s plochou střechou situovaná v řadové zástavbě garáží. Jsou provedeny vnější omítky a vnitřní omítky. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Podlaha betonová. Okno ne. Vrata plechová sklápěcí. El. 230V nefunkční. Stáří stavby zhruba 40 let. Celkový technický stav odpovídá stáří. Dle telefonické informace spoluvlastníka je střešní krytina ve špatném technickém stavu s nutností rekonstrukce. Stavba nebyla zpřístupněná.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou

NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovitosti je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

NE	Nemovitost věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovitosti v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: CHKO - bez vlivu. Rizika nebyla zjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Zahájení exekuce.
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na id. podíl 1/3 - Havlíková Patricie, r.č. 746005/2402.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Rizika nebyla zjištěna.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno přímé porovnání nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

Garáž č.e. 1232 s pozemkem p.č. St. 115

Oceňovaná nemovitost	
Užitná plocha:	21,50 m^2
Obestavěný prostor:	53,00 m^3
Zastavěná plocha:	22,00 m^2
Výměra pozemku:	22,00 m^2

Srovnatelné nemovitosti:

1. Garáž

Lokalita: Děčín II - Lužická ul.

Popis: Zděná jednopodlažní řadová garáž v Děčíně II – Nové Město. Garáž se nachází v dolní části ulice Lužická. Je dostupná spojovací uličkou pod křižovatkou s ulicí Tylova. Je v dobrém technickém stavu postavená jako krajní v řadě garáží. Vrata plechová, podlahy betonové, omítky vápenné strop bet. do ocelových „I" profilů, klemp. konstrukce pozink, krytina IPA, do garáže zaveden kabel el. vedení z rozvaděče, elektřina však není zapojena, lze ji však bez problému připojit. V nedávné době byla střecha natřena, ovšem doporučujeme rozsáhlejší opravu stř. krytiny. a částečně vnitř. omítek. Kromě těchto drobných nedostatků, je garáž v dobrém stavu na lukrativním místě v širším centru Děčína.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Real. cena 2025 - KC RK	1,00
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00
K3 Poloha - Výhodnější	0,70
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - Srovnatelný	1,00
K6 Dostupnost stavby - Horší příjezd	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Prodej podílu o velikosti 1/1	0,70



Zdroj: RK Široký (V 720/2025-502)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
350 000 Kč	0,59	**206 500 Kč**

2. Garáž

Lokalita: Děčín IV - M. Majerové ul.

Popis: Přízemní řadová zděná garáž v širší centrální části města Děčín IV Podmokly. Garáž je prostřední v řadě z celkových 5 garáží a nachází se přímo naproti základní škole Na Stráni. Garáž je v původním udržovaném stavu a nemá přípojku elektrické energie. Přístup je přímo ze silnice. Jde o klidné a bezpečné místo v docházkové vzdálenosti do centra.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Real. cena 2025 - KC RK	1,00
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00
K3 Poloha - Výhodnější	0,70
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - Lepší	0,90
K6 Dostupnost stavby - Srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Prodej podílu o velikosti 1/1	0,70



Zdroj: RK Široký (3580/2025-502)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
525 000 Kč	0,44	**231 000 Kč**

3. Garáž

Lokalita: Děčín II - ul. Lužická

Popis: Zděná jednopodlažní řadová garáž v Děčíně II. Garáž se nachází v ulici Lužická ze které je přímo přístupná. Je v dobrém technickém stavu postavená v řadové zástavbě garáží. Vrata plechová, podlahy betonové, omítky vápenné strop nespalný, klemp. konstrukce pozink, krytina IPA, el. ano.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Real. cena - KC KN	1,00
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00
K3 Poloha - Výhodnější	0,70
K4 Provedení a vybavení - El.	0,90
K5 Celkový stav - Lepší	0,90
K6 Dostupnost stavby - Srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Prodej podílu o velikosti 1/1	0,70



Zdroj: KN (V1707/2026-502)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
570 000 Kč	0,40	**228 000 Kč**

Srovnatelné nemovitosti											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Garáž											206 500,-
350 000,-	1	350 000,-	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00	1,20	0,70	0,59	
2. Garáž											231 000,-
525 000,-	1	525 000,-	1,00	1,00	0,70	1,00	0,90	1,00	0,70	0,44	
3. Garáž											228 000,-
570 000,-	1	570 000,-	1,00	1,00	0,70	0,90	0,90	1,00	0,70	0,40	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Zdrojem dat pro stanovení porovnávací hodnoty jsou již realizované prodeje obdobných nemovitostí. Cena je upravená příslušnými koeficienty s ohledem na její umístění, technický stav, vybavení a právní stav.

Minimální jednotková porovnávací cena	206 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	221 833 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	231 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		**221 833 Kč/ks**
Vlastnický podíl	*	1 / 3
Výsledná porovnávací hodnota		**73 944 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**73 944 Kč**

Obvyklá cena	**74 000 Kč**
slovy: Sedmdesát čtyři tisíc Kč	

Silné stránky

Nebyly zjištěny.

Slabé stránky

Jedná se o prodej spoluvlastnického podílu nemovitosti.
Stavba se nachází v okrajové, stavebně nesrostlé části města, která je dostupná MHD. V místě se nacházejí RD s vlastním parkováním a dva bytové domy s nájemními byty. Vzhledem k těmto skutečnostem lze předpokládat nižší poptávku ze strany potencionálních zájemců o koupi.
Stavba s nepravidelnou běžnou údržbou.
Nefunkční elektroinstalace.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena posuzované nemovitosti byla stanovena na základě porovnávací metody. V případě porovnávací metody byly zajištěny již zrealizované prodeje obdobných nemovitost.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě usnesení ze dne 2.6.2026 vydaného Exekutorským úřadem Praha 10, č.j. 222 EX 1667/25-338, byl ustanoven znalec a to ve věci ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 55 pro k.ú. Loubí u Děčína.

Obvyklá cena	**74 000 Kč**
slovy: Sedmdesát čtyři tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

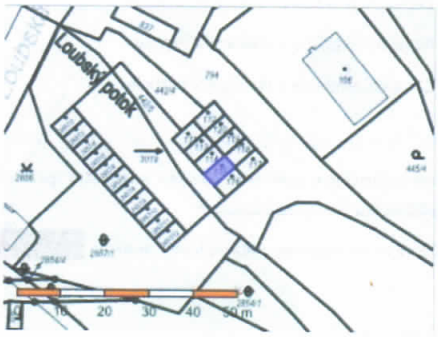
Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je jen pravděpodobný.
Obvyklá cena je 74 000,- Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis údajů z katastru nemovitostí pro LV č.55	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 115
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Loubí u Děčína [625311]
Číslo LV:	55
Výměra [m^2]:	22
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Děčín XIII-Loubí [407411]; č. ev. 1232; garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 115
Stavební objekt:	č. ev. 1232
Ulice:	Loubská
Adresní místa:	Loubská č. ev. 1232

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Havliková Patricie, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	1/3
Molik výkup nemovitostí s.r.o., Okružní 3407/11, 43401 Most	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - IV. zóna
ptačí oblast
chráněná krajinná oblast

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Havlíková Patricie

Zahájení exekuce - Havlíková Patricie

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

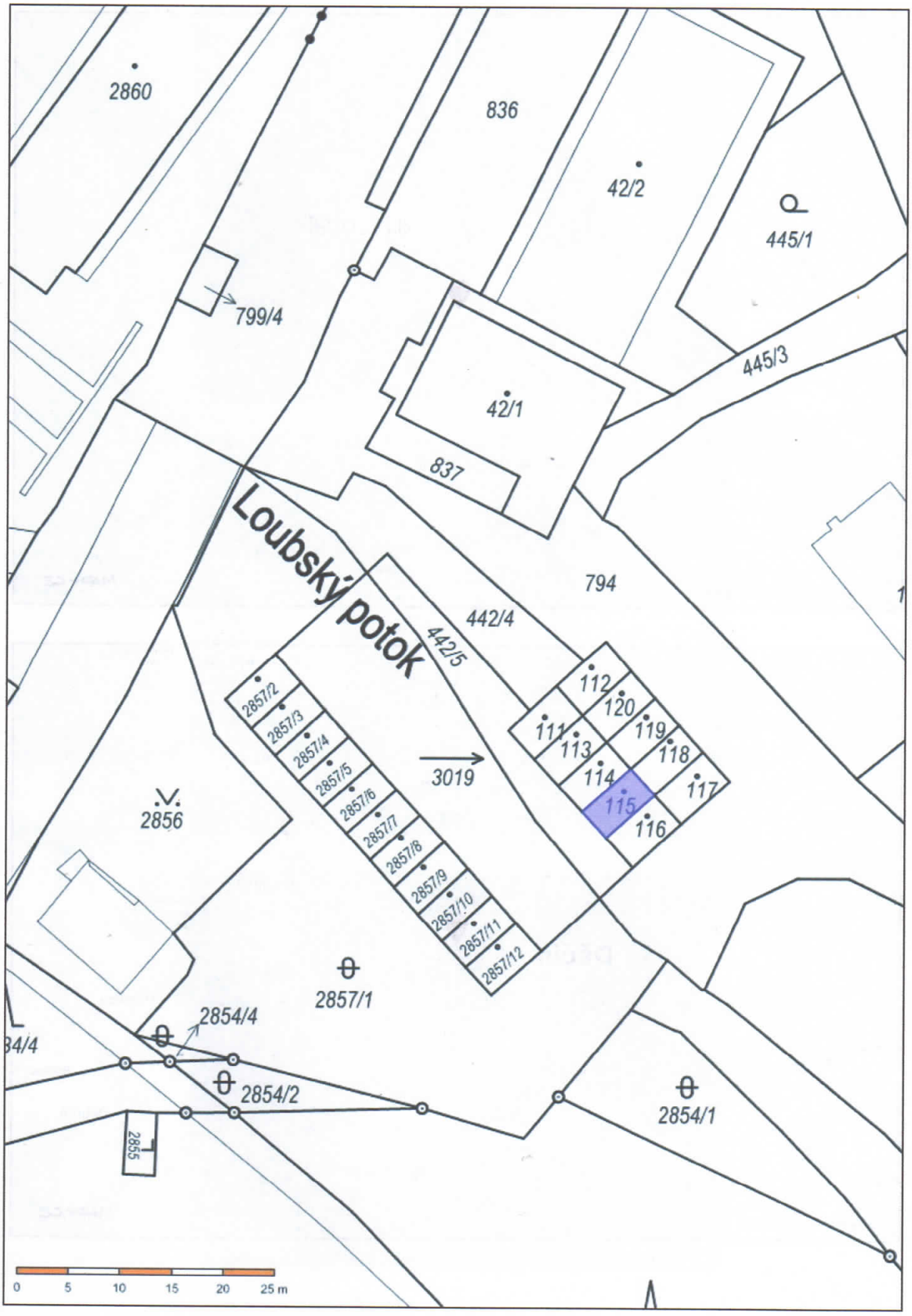
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín

Zobrazené údaje mají informativní charakter. [redacted]

© 2004 - 2026 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.9.3 b0 [WWW6] RSS

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 115 v k.ú. č. 625311

Mapa oblasti





FOTODOKUMENTACE







Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 24082026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 067276/2026.

V Děčíně 10.8.2026

VLADIMÍRA LÁTALOVÁ znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Vladimíra Látalová
Pod Úvozem 194
405 02 Děčín 17