

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 036160/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v České Lípě
Děčínská 390
470 01 Česká Lípa

Číslo jednací: 36 D 442/2020-568

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Horní Počaply, Horní Počaply, okres Mělník

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 25.05.2024

Zpracováno ke dni: 25.05.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny garáže bez č.p. a pozemku parc. č. st.364 v obci Horní Počaply, okres Mělník, katastrální území Horní Počaply na listu vlastnictví č. 240.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž bez č.p.
Adresa předmětu ocenění:	Horní Počaply, Horní Počaply, okres Mělník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mělník
Obec:	Horní Počaply
Ulice:	
Katastrální území:	Horní Počaply

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.05.2024. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Stavebně technický stav nemovitosti se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, užitná plocha se dovozuje dle plochy zastavěné. Dále byly pro potřeby znaleckého posudky využity veřejně dostupné zdroje dat.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

XXX XXXX, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa – zemřelý dne 9. 12. 2020 bez zanechání pořízení pro případ smrti

Nemovitosti:

Garáž bez č.p. a pozemek parc. č. st.364 v obci Horní Počaply, okres Mělník, katastrální území Horní Počaply na listu vlastnictví č. 240.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis garáže

Oceňovaná garáž je jednopodlažní řadová garáž. Objekt byl postaven odhadem v roce 1975. Garáž je bez č.p./č.ev. a postavena na parc. č. st. 364.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové neizolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je pultová, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované a plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Vnitřní omítky jsou pravděpodobně vápenocementové. Vrata do garáže jsou dvoukřídlá plechová s nátěrem, podlaha pravděpodobně betonová, okna jsou sklobetonová. Do objektu je zavedena elektřina, pravděpodobně ale odpojena od distribuce. Zastavěná plocha je 25 m².

Objekt je dle vizuálního posouzení v původním stavu, pravděpodobně pouze s nutnou průběžnou údržbou. Pro účely ocenění se objekt uvažuje před rekonstrukcí.

Pozemek parc. č. st. 364 je zcela zastavěn stavbou – bez porostů, bez oplocení. Pozemek je rovinný. K objektu lze přijet bez problému po nezpevněné obecní cestě.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis garáže	Typ garáže	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Objekt byl postaven v roce	1975
	Rozsah rekonstrukce	--
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	pultová
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované, plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	nezjištěno: předpoklad vápenocementové
	Vady garáže	okna: bez vad střecha: poškozený prvek zdivo: poškozený prvek, zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Typ oken	sklobetonová
	Vrata	kovová dvoukřídlá
	Podlahová krytina	cementový potěr
	Rozměry v m ²	Nezjištěno
	Elektrína	odpojeno od distribuce
	Vodovod	--
	Svod splašek	--
	Plynovod	--
	Řešení vytápění v garáži	--
	Řešení ohřevu vody v garáži	--
	Popis stavu	před rekonstrukcí

Popis pozemku garáže	Velikost pozemku	25 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý

	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; 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 parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů;
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.05.2024 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. 2:

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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: Ostatní obce	IV	0,90
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,918}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze	II	-0,01

na některé sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,824}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,756}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,824}$$

1. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	49 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 022,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$: = 20,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
:	20,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

$$: = \frac{20 * 2,5 + 0,5 * 3,50 * 7,00 * 0,40}{1} = 54,90 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} = \mathbf{54,90 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 49 let:

$$s = 1 - 0,005 * 49 = \mathbf{0,755}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,755 = \mathbf{0,603}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,824}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,022,- \text{ Kč/m}^3 * 0,603 = 1\,822,27 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 54,90 \text{ m}^3 * 1\,822,27 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,824 = 82\,435,12 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 82 435,12 Kč

2. Pozemek

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,824}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,824 = 0,824

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	858,-	0,824		706,99	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	st. 364	25	706,99	17 674,75

nádvoří		
Stavební pozemek - celkem	25	<u>17 674,75</u>
Pozemek - zjištěná cena celkem	=	17 674,75 Kč

Výsledky analýzy dat

- | | |
|------------|-------------|
| 1. Garáž | 82 435,- Kč |
| 2. Pozemek | 17 675,- Kč |

Zjištěná cena - celkem: 100 110,- Kč

slovy: jedno sto tisíc jedno sto deset Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Garáž Horní Počaply, Horní Počaply, okres Mělník

Horní Počaply, Horní Počaply, okres Mělník					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Horní Počaply, Horní Počaply, okres Mělník	25 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	řadová garáž, elektřina pravděpodobně odpojena
1	Štětí č.e. 39, okres Litoměřice	20 m ²	cihlová	po rekonstrukci	řadová garáž, elektřina
2	Jiráskova č.p. 565, Štětí, okres Litoměřice	26 m ²	cihlová	dobrý	dvojgaráž v 1.PP bytového domu, elektřina, vytápěna
3	Horní Počaply, okres Mělník	31 m ²	cihlová	velmi dobrý	řadová garáž, elektřina

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18 950,00 Kč	1	18 950,00 Kč	1.1	1.03	1	1.15 ¹	1.1	1.433245	13 221,75 Kč
2	26 538,46 Kč	1	26 538,46 Kč	1.1	1	1.05	1.1	1.25 ²	1.588125	16 710,56 Kč
3	12 258,06 Kč	1	12 258,06 Kč	1	0.97	1	1.1	1.1	1.1737	10 443,95 Kč
Celkem průměr										13 458,76 Kč
Minimum										10 443,95 Kč
Maximum										16 710,56 Kč
Směrodatná odchylka - s										3 140,02 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										10 318,74 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										16 598,78 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Komentáře:										
¹ [K4; č.1] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší- po rekonstrukci										
² [K5; č.2] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší										

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu, případné odchylky v kvalitě lokality korigovány K1. K2 zohledňuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost stavby. Pro potřeby ocenění je vzhledem ke srovnávaným vzorkům počítáno se zastavěnou plochou nemovitosti. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu. K4 zohledňuje stav nemovitosti. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména vybavenosti objektu-napojení na el. energii.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$13\,458,76 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad\quad\quad} * 25 \text{ m}^2$$

$$= 336\,469 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

336 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

100 110 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

336 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny garáže bez č.p. a pozemku parc. č. st.364 v obci Horní Počaply, okres Mělník, katastrální území Horní Počaply na listu vlastnictví č. 240.

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 určena po zaokrouhlení na

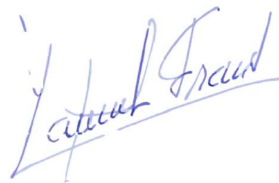
340 000 Kč

Slovy: třistačtyřicettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing.
Markéta Tobiřková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.05.2024



.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 036160/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

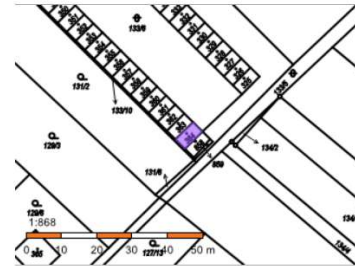
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 364
Obec:	Horní Počaply [534790]
Katastrální území:	Horní Počaply [643751]
Číslo LV:	240
Výměra [m ²]:	25
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 364

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

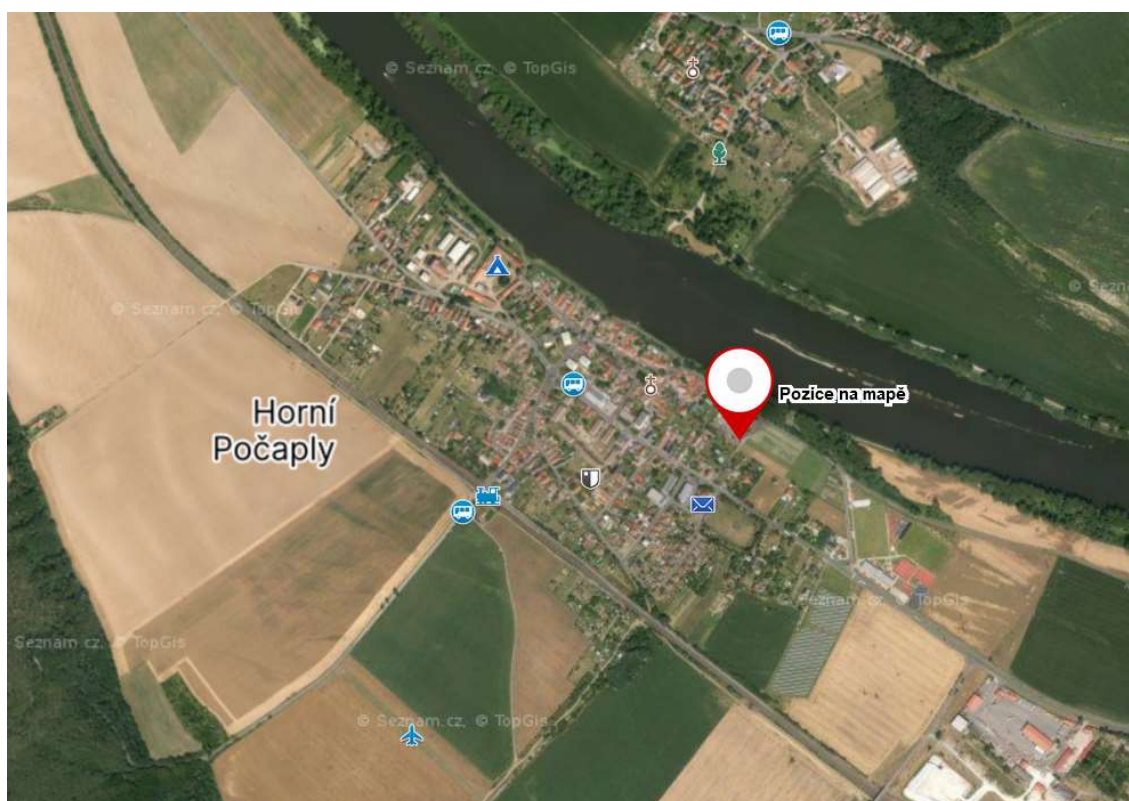
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Jonáš Dalibor
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

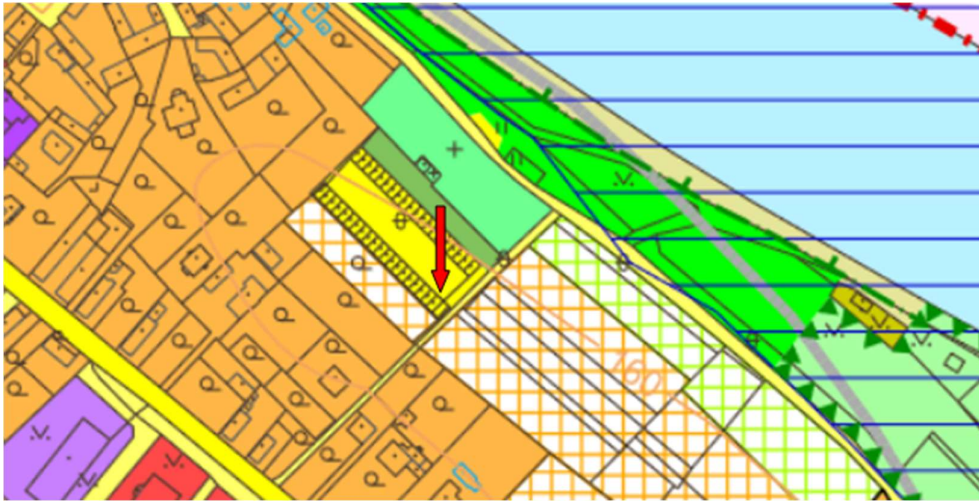
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník](#)



Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy

A screenshot of a flood map interface. The main map shows a grid of parcels with various numbers (258, 257, 100, 174, 185, 175, 57) and a "gar." label. A blue area indicates a flood zone. The interface includes a search bar with "Horní Počaply 364", a scale of 1:950, and a legend on the right titled "Povodňový informační systém". The legend lists various flood zones and infrastructure. At the bottom, technical data is provided: "Název katastru: Horní Počaply", "Parcelní číslo: 364", "Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří", "Druh číslování: Stavební", "Výměra parcely: 25 m²", "Veřejný dálkový přístup - Výpis: [icon]", and "Veřejný dálkový přístup - Mapa: [icon]".

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

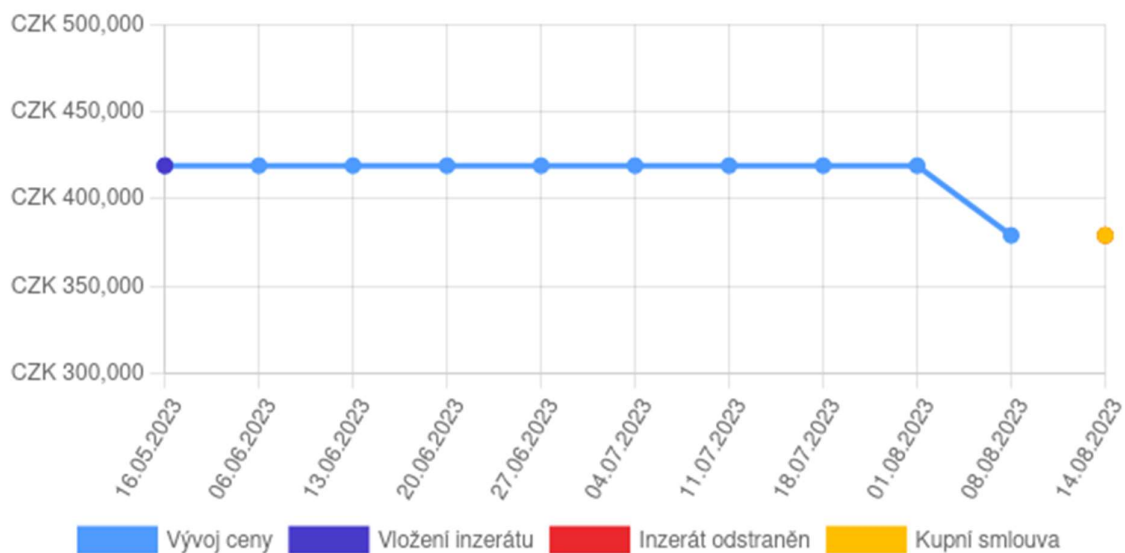


Garáž, 20 m², Štětí č.e. 39, okres Litoměřice

Celková cena: 379 000 Kč

Lokalita: Štětí č.e. 39, okres Litoměřice

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



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

Lokalita	Štětí č.e. 39, okres Litoměřice	Cena dle KS	379 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.08.2023	Číslo řízení	V-8006/2023-506
Konstrukce	Cihlová	Stav	Po rekonstrukci
Elektřina	230V	Zastavěná plocha	20 m ²
Užitná plocha	20 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

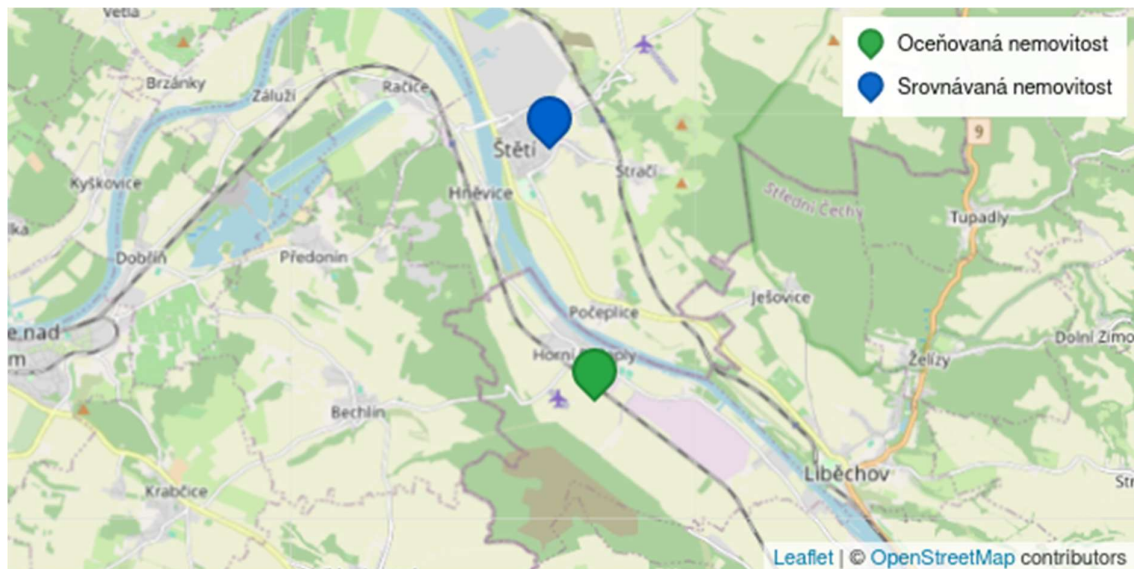
Nabízím k prodeji řadovou garáž ve Štětí při ulici Okružní. Garáž je zděná a prošla rozsáhlou rekonstrukcí (vyštukována, vymalována, betonová podlaha s průmyslovým nátěrem, nová střešní krytina, sekční vrata s el. pohonem a osazen hasicí přístroj), elektřina je zavedena. Rozměry: vnitřní půdorys: délka 5,85 m, šířka 2,90 m (výška 2,57 – 2,70 m) vrata: šířka 2,38 m, výška 2,23 m Garáž je vhodná ke garážování automobilu, jako sklad nebo investice k následnému pronájmu. Na nemovitosti neváznou věcná břemena, zástavní práva ani jiná právní

zatížení. Kupní cena: 379.000,- Kč vč. právního servisu. Přímý vlastník – bez provize RK. K dispozici ihned. Při další komunikaci prosím uvádějte kód: 870

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Garáž, 26 m², Jiráskova č.p. 565, Štětí, okres Litoměřice

Celková cena: 690 000 Kč

Lokalita: Jiráskova č.p. 565, Štětí, okres Litoměřice

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

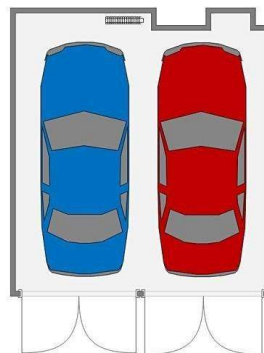


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

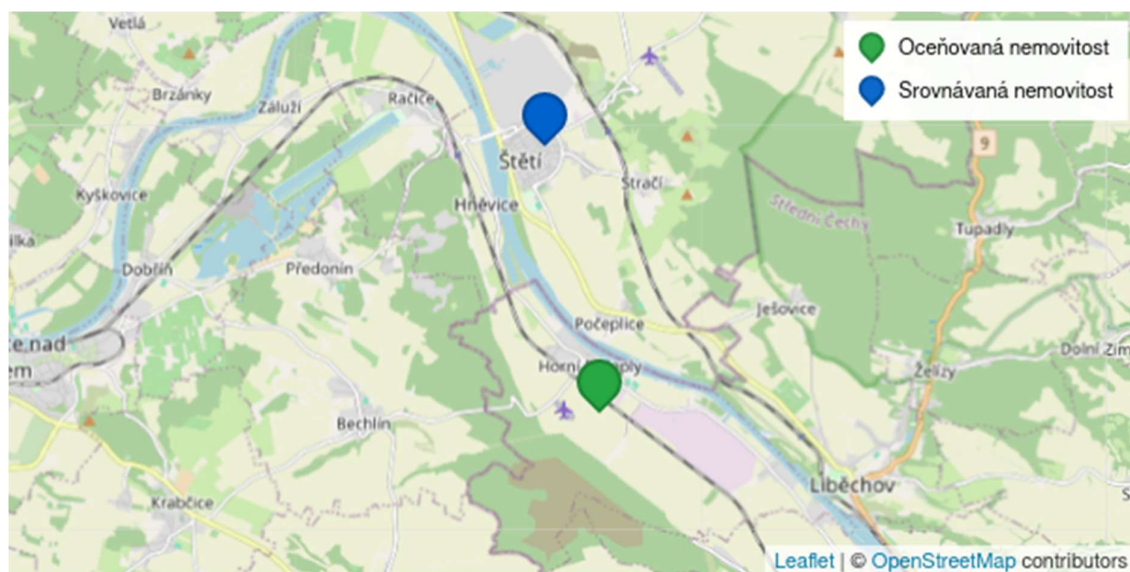
Lokalita	Jiráskova č.p. 565, Štětí, okres Litoměřice	Cena dle KS	690 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.12.2023	Číslo řízení	V-11414/2023-506
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Užitná plocha	26 m ²		

Prodám dvojgaráž (se dvěma samostatnými vjezdy/vraty) v suterénu bytového domu v ulici Školní, Štětí. Celková plocha cca 26,4 m², zavedená elektřina a vytápění. Ke garáži náleží spoluvlastnický podíl na domu a pozemku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Garáž, 31 m², Horní Počaply, okres Mělník

Celková cena: 380 000 Kč

Lokalita: Horní Počaply, okres Mělník

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



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

Lokalita	Horní Počaply, okres Mělník	Cena dle KS	380 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.06.2023	Číslo řízení	V-3983/2023-206
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	230V
Zastavěná plocha	31 m ²	Podlahová plocha	31 m ²
Užitná plocha	31 m ²		

Nabízíme prostornou garáž s elektřinou o rozloze 28 m² v Horních Počaplech. Tato garáž je ideální pro uskladnění vašeho vozidla nebo jako pracovní prostor pro vaše hobby projekty. Díky zavedené elektřině v garáži budete mít možnost pohodlně využívat elektrické nářadí nebo dobít baterie vozidla. Garáž je v dobře udržovaném stavu a nachází se v klidné lokalitě. Máte možnost využívat ji jako bezpečné místo pro parkování vašeho vozidla. Prohlídku garáže rádi uspořádáme dle vaší volného času. Pro více informací nebo domluvení prohlídky kontaktujte nás.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

