

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 064084/2024**

**Zadavatel znaleckého posudku:** Okresní soud v Ústí nad Labem  
pozůstalost po Jiřím Dandovi, zemřelém dne  
10.11.2015,  
Kramoly 641/37, 400 03 Ústí nad Labem

**Číslo jednací:** 46 D 1361/2015-636

**Účel znaleckého posudku:** Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení  
dražby v rámci likvidace dědictví

**Obor, odvětví, specializace:** Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,  
specializace nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Bukov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 08.08.2024

**Zpracováno ke dni:** 08.08.2024

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

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 20.08.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 23.07.2024, č.j. 46 D 1361/2015-636 byl prostřednictvím ustanoveného soudního komisaře Mgr. Tomáše Ostrožlíka, notáře se sídlem v Ústí nad Labem, ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 1261/15, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, zapsané na listu vlastnictví č. 4216, pro katastrální území Bukov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby v rámci likvidace dědictví.

### **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**

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

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Garáž bez č.p. (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Bukov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Katastrální území: Bukov  
Počet obyvatel: 91 963  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 700,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 08.08.2024. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, klíče od objektu nejsou k dispozici, objekt ve špatném stavebně technickém stavu.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Danda Jiří, Žižkova 392/321, 40004 Trmice .

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1261/15, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, zapsané na listu vlastnictví č. 4216, pro katastrální území , obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### 5. Celkový popis nemovitosti

#### Popis stavby garáže:

Předmětem ocenění je jednopodlažní zděná řadová garáž. Založení pravděpodobně na betonových pasech, svislé konstrukce zděné z cihel, střecha rovná. Garáž má dvoukřídlá dřevěná vrata. Podlaha pravděpodobně betonová. Napojení na elektřinu se nepředpokládá. Objekt odhadem z 60. – 70. let 20. století.

Výměra rozhodná pro ocenění odpovídající zastavěné ploše garáže: 18 m<sup>2</sup>.

#### Stavebně technický stav a vady stavby:

vybavení: poškozený prvek, zastaralý prvek  
podlahy: poškozený prvek, zastaralý prvek  
střecha: poškozený prvek – prorůstání náletových dřevin, předpokládá se propad střešní konstrukce  
zdivo: poškozený prvek, zastaralý prvek

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní

technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

#### Popis pozemku a další informace:

Celková výměra pozemku parc. č. 1261/15 činí 18 m<sup>2</sup>.

#### Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Garáž je postavena v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

#### **6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví**

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Danda Jiří, zahájení exekuce - Danda Jiří), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis objektu</b>	Typ garáže	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsplepení	ne
	Objekt byl postaven v roce	cca 60. – 70. léta 20 stol.
	Rozsah rekonstrukce	---
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	nezjištěno
	Klempířské prvky	nezjištěno

	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Vady garáže	vybavení: poškozený prvek, zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek, zastaralý prvek střecha: poškozený prvek prorůstání náletových dřevin, předpokládá se propad střešní konstrukce zdivo: poškozený prvek, zastaralý prvek
<b>Popis vnitřních prostor</b>	Typ oken	---
	Vrata	dřevěná dvoukřídlá
	Podlaha	předpoklad betonová
	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
	Elektrína	nezjištěno - předpoklad: bez elektřiny
	Popis stavu	špatný
<b>Pozemek a přístup</b>	Velikost pozemku	18 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní 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 využití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
<b>Věcná práva a jiné</b>	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji

		nemovitosti, nařízení exekuce - Danda Jiří, zahájení exekuce - Danda Jiří), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.
--	--	--

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.08.2024 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

## D. POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 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 <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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

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

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,848}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,979}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,848}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,848}$

#### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,848 = \mathbf{0,848}$$

### 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 <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	2 700,-	0,848		2 289,60



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	1261/15	18	2 289,60	41 212,80
Stavební pozemek - celkem			18		<b>41 212,80</b>

## 1.2. Garáž bez čp/če

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
Vrchní stavba	18,00	2,45 m
		<b>18,00 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Vrchní stavba (18,00)*(2,45) =	44,10
Obestavěný prostor - celkem:		<b>44,10 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					<b>89,90</b>

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,8990**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8990
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 229,09</b>
<b>Plná cena:</b> 44,10 m <sup>3</sup> * 4 229,09 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>186 502,87 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 55 / 80 = 68,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 68,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	<b>58 188,90 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,848
Cena stavby CS	=	<b>49 344,19 Kč</b>

Garáž bez čp/če - cena zjištěná = **49 344,19 Kč**

### Oceňované nemovitosti - rekapitulace

#### 1.1. Pozemky:

**41 212,80 Kč**

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem = **90 556,99 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 90 560,- Kč**

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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.

### Soubor vybraných vzorků do porovnání

Bukov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Bukov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	18 m <sup>2</sup>	cihlová	špatný	
1	Božtěšická č.e. 9714, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	21 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	
2	Božtěšická č.e. 3949, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	19 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	
3	Dukelských hrdinů č.e. 2164, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	19 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	

## Srovnávací tabulka a provedení korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	7 142,86 Kč	1	7 142,86 Kč	1	0.99	1	1.1	1	1.089	6 559,10 Kč
2	12 631,58 Kč	1	12 631,58 Kč	1	1	1	1.2	1	1.2	10 526,32 Kč
3	12 631,58 Kč	1	12 631,58 Kč	1	1	1	1.3	1	1.3	9 716,60 Kč
Celkem průměr										8 934,00 Kč
Minimum										6 559,10 Kč
Maximum										10 526,32 Kč
Směrodatná odchylka - s										2 096,20 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										6 837,80 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										11 030,20 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										

### Komentář k provedeným korekcím koeficienty odlišnosti

K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje rozdíly v konstrukční charakteristice stavby. K4 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti.

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota průměrné nemovitosti určena následovně

$$8\,934,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 18 \text{ m}^2$$

$$= 160\,812 \text{ Kč}$$

### Celková cena po zaokrouhlení:

**161 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE**

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	<b>90.560,- Kč</b>
Výsledek dle porovnávací metody:	<b>161.000,- Kč</b>

### **O d ů v o d n ě n í :**

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 23.07.2024, č.j. 46 D 1361/2015-636 byl prostřednictvím ustanoveného soudního komisaře Mgr. Tomáše Ostrožlíka, notáře se sídlem v Ústí nad Labem, ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 1261/15, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, zapsané na listu vlastnictví č. 4216, pro katastrální území Bukov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí k datu 8.8.2024 určuje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**160.000,- Kč**

Slovy: Jednstošedesáttisíc Kč

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář  
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti  
Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.08.2024



.....  
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

## Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., vyhláška o znalečném.

## 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 064084/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

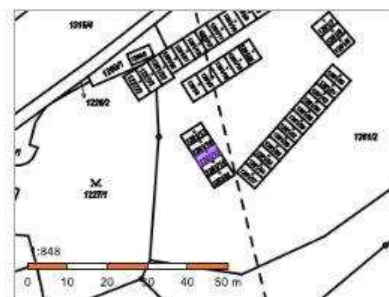
- Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- Situační mapa
- Katastrální mapa
- Fotodokumentace předmětu ocenění
- Srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1261/15</a>
Obec:	<a href="#">Ústí nad Labem [554804]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bukov [775096]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4216</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">1261/15</a>
Stavební objekt:	<a href="#">bez č. p. / č. ev.</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Danda Jiří, Žižkova 392/321, 40004 Trmice	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

#### Jiné zápisy

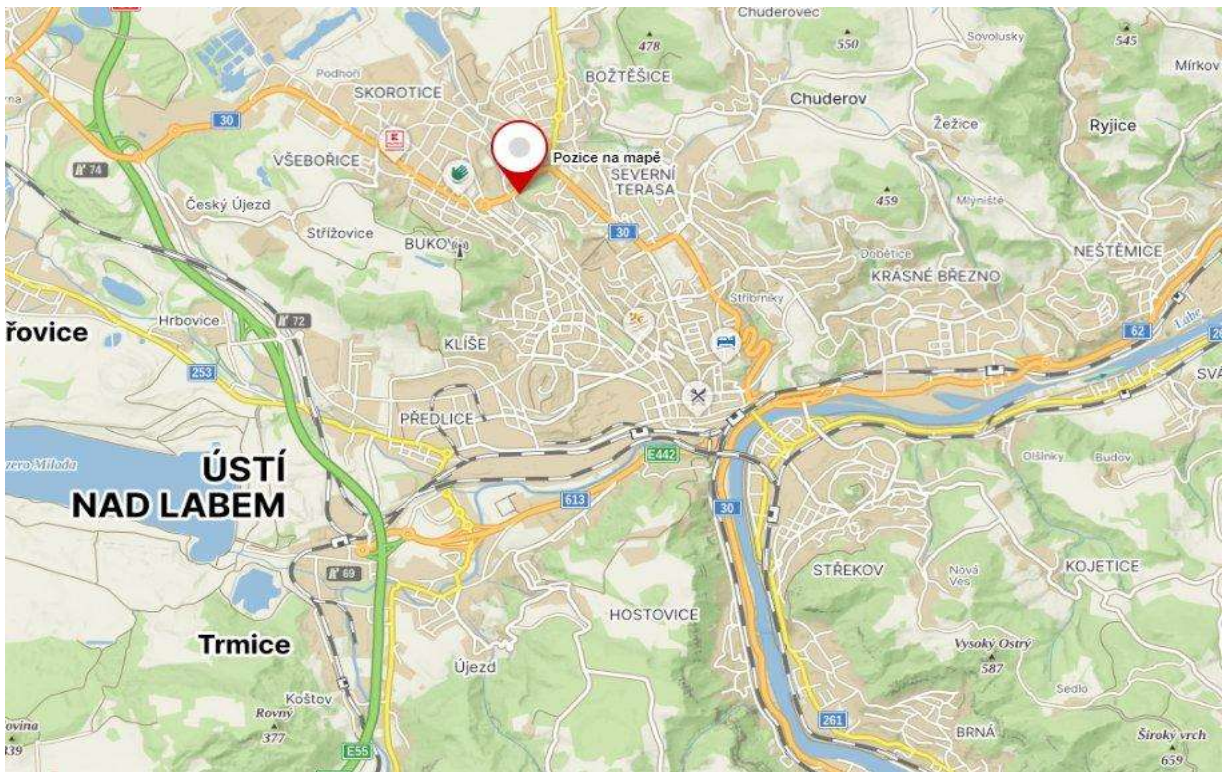
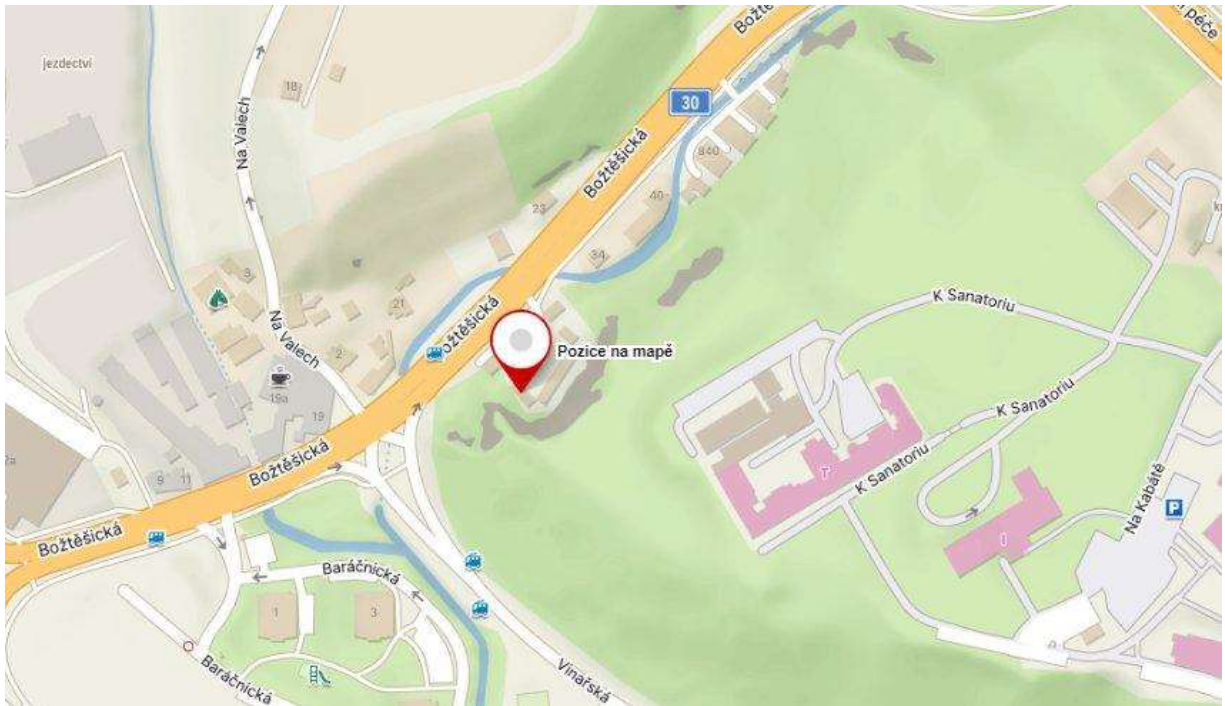
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narižení exekuce - Danda Jiří
Zahájení exekuce - Danda Jiří

#### 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 Ústí nad Labem](#)

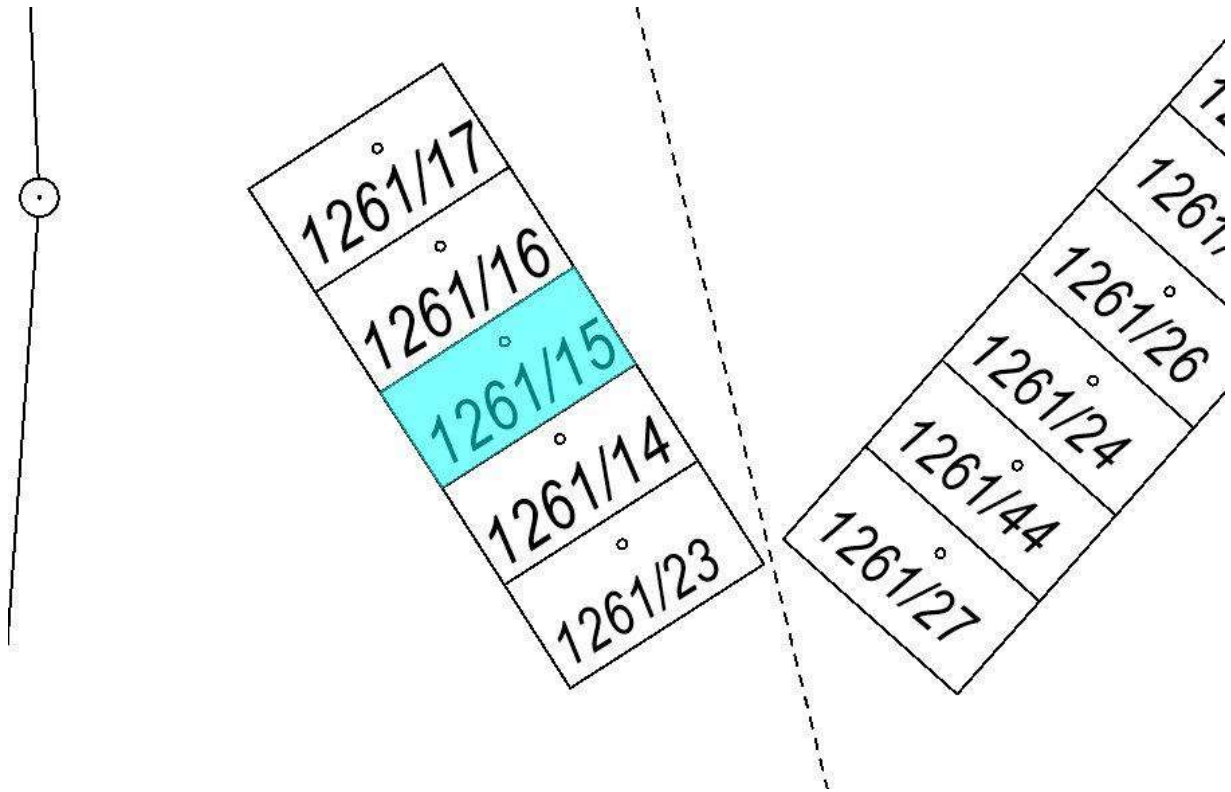


## Situační mapa





**Katastrální mapa**



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

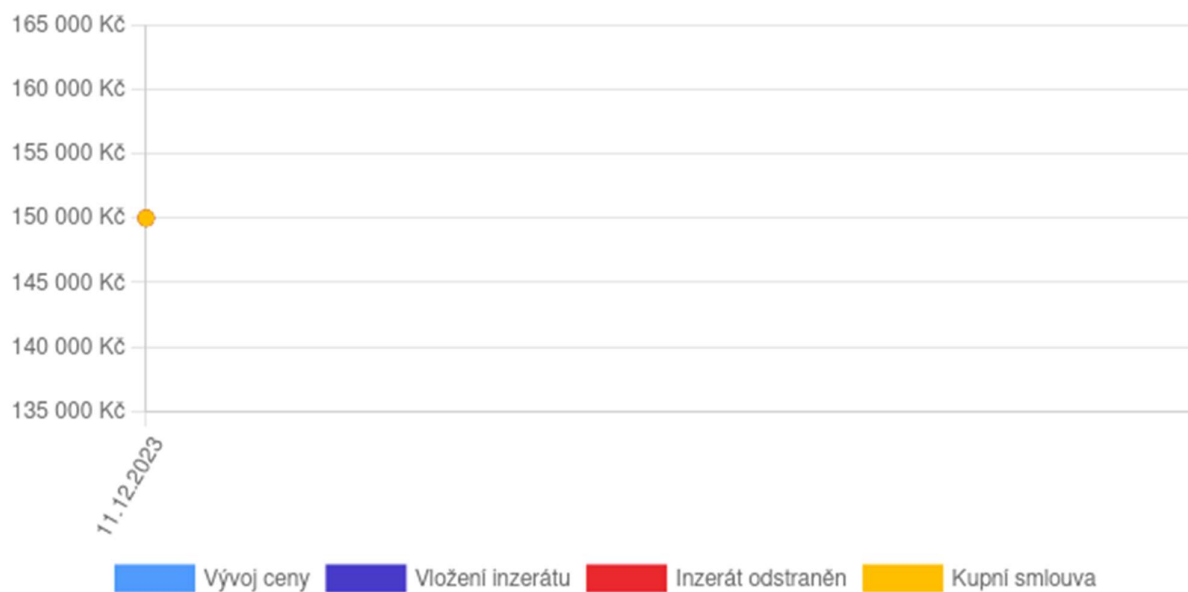
<b>Lokalita</b>	Božtěšická č.e. 9714, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	<b>Cena dle KS</b>	150 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	11.12.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-6795/2023-510
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Zastavěná plocha</b>	21 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	21 m <sup>2</sup>

Realizovaný prodej řadové zděné garáže, ul. Božtěšická, Ústí n/L. - Bukov. Stav před rekonstrukcí. Realizováno kupní smlouvou dne 11.12.2023 za cenu 150.000 Kč, č. vkladu: V-6795/2023-510

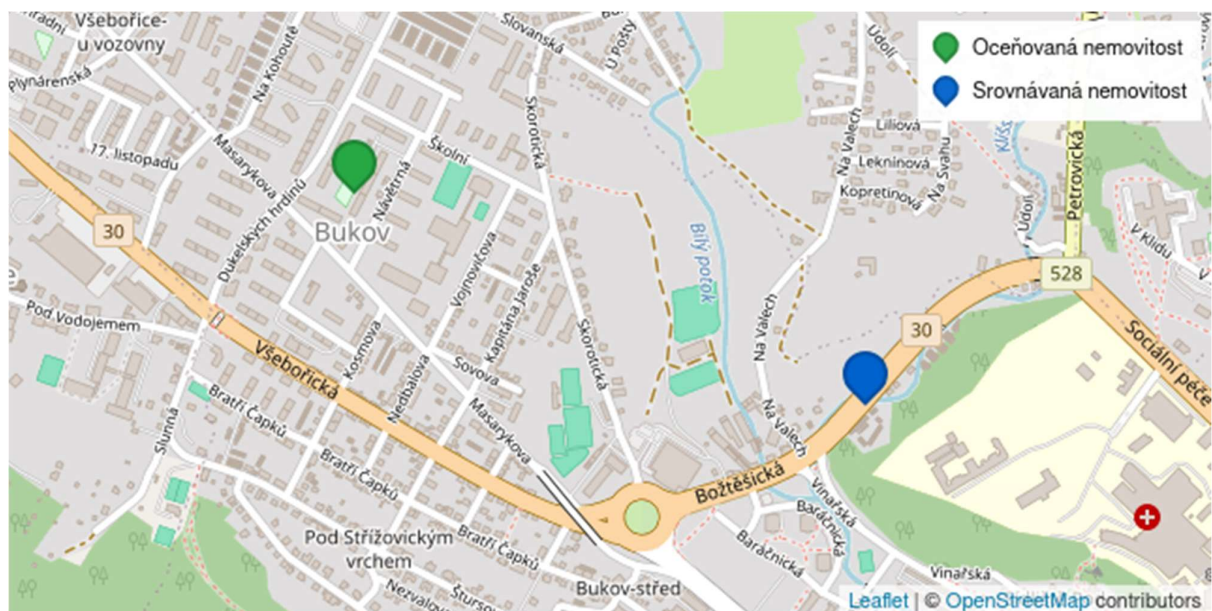
#### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

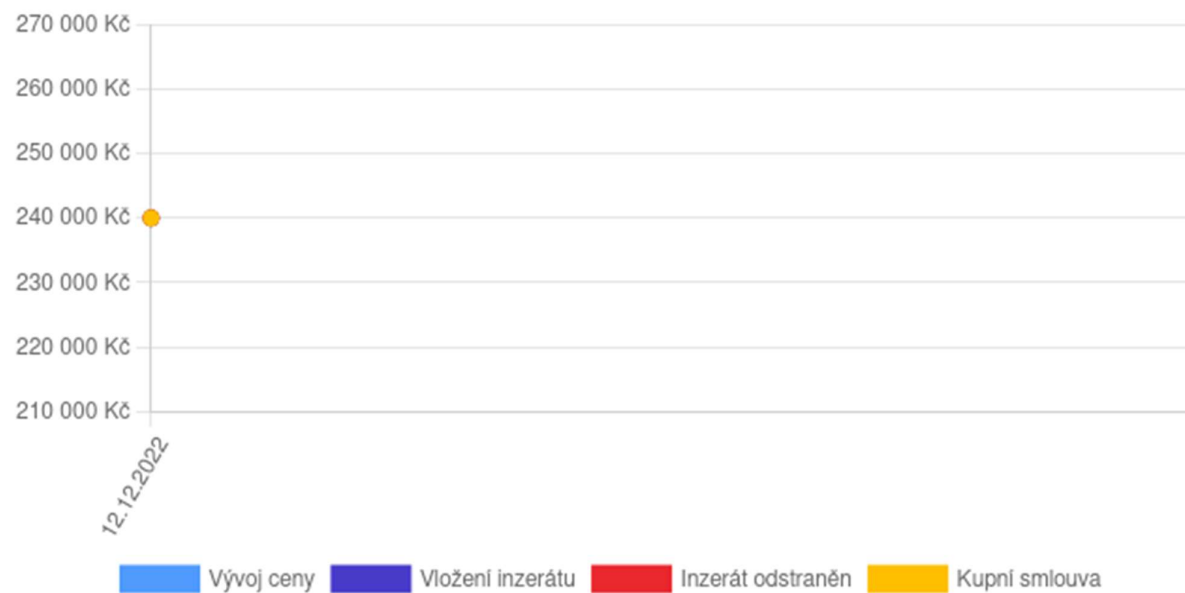
<b>Lokalita</b>	Božtěšická č.e. 3949, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	<b>Cena dle KS</b>	240 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	12.12.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-7262/2022-510
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Zastavěná plocha</b>	19 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	19 m <sup>2</sup>

Realizovaný prodej řadové zděné garáže, ul. Božtěšická, Ústí n/L. - Bukov. Stav před rekonstrukcí. Realizováno kupní smlouvou dne 12.12.2022 za cenu 240.000 Kč, č. vkladu: V-7262/2022-510

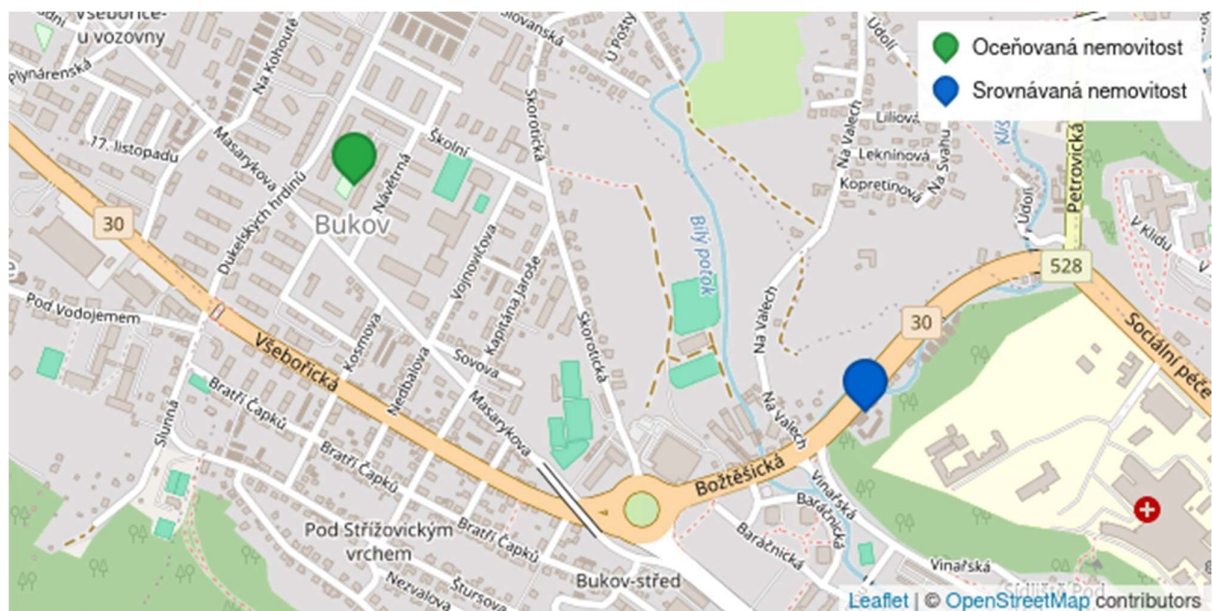
### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

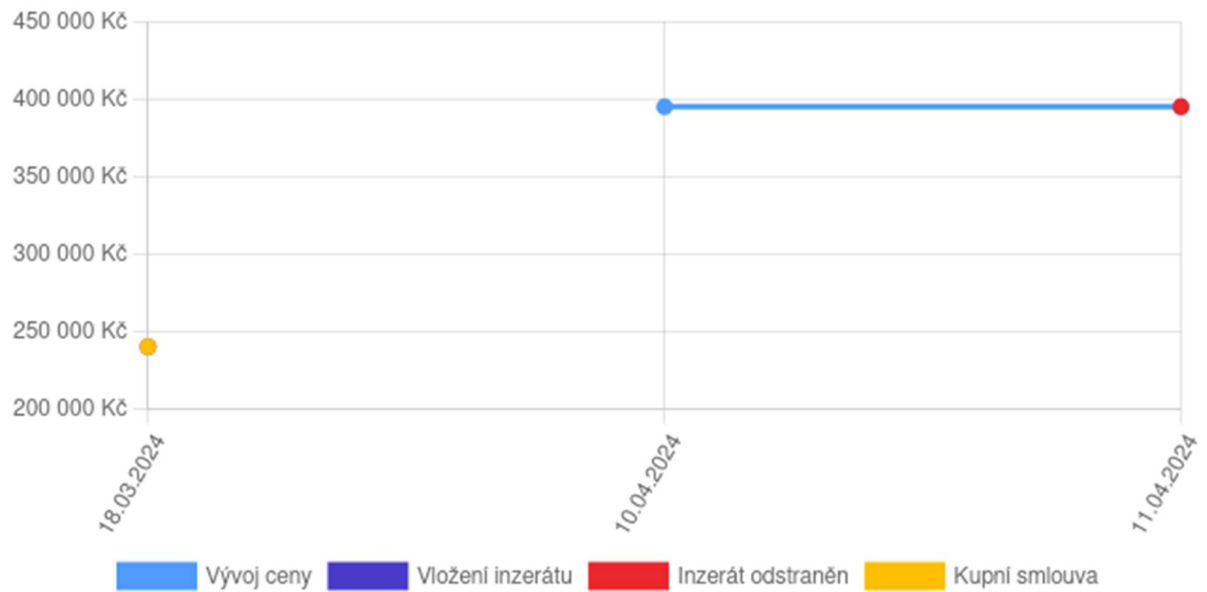
<b>Lokalita</b>	Dukelských hrdinů č.e. 2164, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	<b>Cena dle KS</b>	240 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	18.03.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-1564/2024-510
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	Cena včetně právního servisu a provize RK
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Prizemní	<b>Užitná plocha</b>	19 m <sup>2</sup>

Poptávka po garážích je v současné době velká, a tak je vzácností, když jí majitelé dají do prodeje. A my tu jednu vlašťovku máme nabízet řadovou garáž s číslem evidenčním v ulici Dukelských hrdinů v Ústí nad Labem Bukov. Garáž o ploše 19 m<sup>2</sup> byla zrekonstruována pouze před 2 měsíci, kdy majitelé nechali opravit venkovní omítky, novou střechu a dřevěná vrata. Elektrina zavedena není, ale ta možnost tu je. Garáž si lze pořídit nejen jako domek pro vaše miláčky na čtyřech kolech, ale také ke skladování kol, motocyklů, nebo jiných sportovních potřeb. No, a pokud již toto všechno máte zajištěné, je tu další možnost využití, a to k dalšímu pronajímání, o které je také velký zájem. Prostě 2 v 1. Bukov je klidná a dobře dostupná lokalita. Nezmeškejte tuto výjimečnou příležitost, jak dobře investovat, přijďte se podívat a získat další informace.

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

