

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18580-797/2023

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Okresní soud v Mostě, pozůstalostní řízení po XXX XXXX, zemřelém 8.12.2022, Moskevská 2, 434 01 Most
<b>Číslo jednací:</b>	44 D 59/2023-27
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Braňany č.e. 35, okres Most
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	20.04.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	20.04.2023
<b>Zhotovitel:</b>	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 15 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 06.05.2023

## **A. ZADÁNÍ**

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

Usnesením Okresního soudu v Mostě ze dne 08.03.2023, č.j. 44 D 59/2023-27, byla prostřednictvím pověřeného soudního komisaře notářky Mgr. Michaely Valuškové, ustanovena znalecká kancelář XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 303/2, jehož součástí je stavba garáže č.e. 35, zapsané na listu vlastnictví č. 225, pro katastrální území Braňany, obec Braňany, okres Most.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely řízení o pozůstalosti po Janu Koláčkovi, sp. zn. 44 D 59/2023.

### **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 č.e. 35 (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Braňany č.e. 35, okres Most  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Most  
Obec: Braňany  
Katastrální území: Braňany  
Počet obyvatel: 1 200  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 312,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{482,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 20.04.2023 na místě samém. Objekt otevřen, špatný stav, částečně zdemolovaný, pořízena fotodokumentace.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

XXX XXXX, Radniční 1/2, 43401 Most.

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 303/2, jehož součástí je stavba garáže č.e. 35, zapsané na listu vlastnictví č. 225, pro katastrální území Braňany, obec Braňany, okres Most.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis stavby garáže:**

Předmětem ocenění je klasická jednopodlažní řadová garáž. Základy jsou pravděpodobně tvořeny betonovými pasy, svislé konstrukce zděné klasickým způsobem z cihel. Podlaha betonová, vrata dřevěná dvoukřídlá. Strop byl pravděpodobně betonový nebo dřevěný - nyní chybí (propadlý, nelze identifikovat). Vnitřní a vnější omítky vápenocementové.

Objekt byl postaven odhadem v 70. letech 20. století. Zastavěná plocha garáže: 23 m<sup>2</sup>.

### **Stavebně technický stav a vady stavby:**

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 je špatný, jsou poškozené základní konstrukce, strop stavby je propadlý, chybí část vrat. Objekt je k rozsáhlé rekonstrukci či k demolicí.

### **Popis pozemku a další informace:**

Celková výměra pozemku činí 23 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

### **Širší vztahy:**

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Garáž je postavena v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná 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 zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec s nízkým 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, dražební vyhláška, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Koláček Jan, zahájení exekuce - Koláček Jan), 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	
	Podsklepení	ne	
	Objekt byl postaven v roce	cca v 70. letech 20. století	
	Rozsah rekonstrukce	---	
	Základy	betonové pasy	
	Konstrukce	cihlová	
	Stropy	chybí	
	Střecha	chybí	
	Krytina střechy	chybí	
	Klempířské prvky	chybí	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Vady garáže	poškozené hlavní konstrukční prvky	
<b>Popis vnitřních prostor</b>	Typ oken	---	
	Vrata	dřevěná dvoukřídlá - částečně chybí, poškozená	
	Podlaha	bez podlah	
	Zastavěná plocha	23 m <sup>2</sup>	
	Elektřina	ne	
	Popis stavu	špatný	
	Velikost pozemku	23 m <sup>2</sup>	
	<b>Pozemek a přístup</b>	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 rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	západní část obce	
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení;	

		v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; 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 lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s nízkým indexem kriminality
<b>Věcná práva a jiné</b>	Věcná břemena	---
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, dražební vyhláška, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Koláček Jan, zahájení exekuce - Koláček Jan), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 20.04.2023 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:

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. 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. a č. 337/2022 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,973}$$

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 <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 - Nezjištěno.	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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,825}$$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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	482,-	0,848		408,74

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	st. 303/2	23	408,74	9 401,02
Stavební pozemek - celkem			23		<b>9 401,02</b>

**1.2. Garáž č.e. 35**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	48 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 086,- Kč/m <sup>3</sup>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Vrchní stavba: = 23,00 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	23,00 m <sup>2</sup>	2,40 m

**Obestavěný prostor**

Vrchní stavba:	(23,00)*(2,40)	=	55,20 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>55,20 m<sup>3</sup></b>

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index vybavení**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve velmi špatném stavu - (nutná celková rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 48 let:

$$s = 1 - 0,005 * 48 = \mathbf{0,760}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,760 = \mathbf{0,283}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,086,- \text{ Kč/m}^3 * 0,283 = 590,34 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 55,20 \text{ m}^3 * 590,34 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,848 = 27\,633,58 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **27 633,58 Kč**

**Oceňované nemovitosti - rekapitulace**

**1.1. Pozemky:**

**9 401,02 Kč**

---

**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem**

**= 37 034,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**37 040,- 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.

### Garáž Braňany č.e. 35, okres Most

Braňany č.e. 35, okres Most						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - vybavení a součásti	K6 - ostatní úpravy
Oceňovaný objekt	Braňany č.e. 35, okres Most	23 m <sup>2</sup>	cihlová	špatný	poškozená vrata, všechny případné vnitřní součásti v poškozeném stavu	zvláštní srážka za konstrukční vady - chybějící konstrukce, demolice
1	Braňany č.e. 186, okres Most	18 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	dvoukřídlá dřevěná vrata, vnitřní rozvody el. s možností napojení	-
2	Chanov č.e. 292, Obrnice, okres Most	21 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	dvoukřídlá dřevěná vrata, možnost napojení na elektřinu	-
3	Braňany č.e. 28, okres Most	23 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	dvoukřídlá dřevěná vrata, elektřina nezjištěna	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 vybavení a součásti	K6 ostatní úpravy	K1 x ... x K6	Cena oceňovanéh o objektu odvozená ze srovnání
1	8 333,33 Kč	1	8 333,33 Kč	1	1.03	1	1.3	1.3	2.0	3,4814	2 393,67 Kč
2	8 333,33 Kč	1	8 333,33 Kč	1.05	1.01	1	1.3	1.28	2.0	3,529344	2 361,16 Kč
3	6 173,91 Kč	1	6 173,91 Kč	1	1	1	1.3	1.2	2.0	3,12	1 978,82 Kč
Celkem průměr										2 244,55 Kč	
Minimum										1 978,82 Kč	
Maximum										2 393,67 Kč	
Směrodatná odchylka - s										230,70 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										2 013,84 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 475,25 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: vybavení a součásti											
K6 - Koeficient úpravy: ostatní úpravy											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje rozdíly v konstrukční charakteristice stavby. K4 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K5 diferencuje kvalitu vnitřních součástí a vybavení objektu. K6 zvláštní srážka za poškozené konstrukční prvky stavby.

#### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$2\,244,55 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} \cdot 23 \text{ m}^2$$

$$= 51\,624,65 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**51.600 Kč**

## **E. REKAPITULACE**

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	<b>37.040,- Kč</b>
Výsledek dle porovnávací metody:	<b>51.600,- 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 Mostě ze dne 08.03.2023, č.j. 44 D 59/2023-27, byla prostřednictvím pověřeného soudního komisaře notářky Mgr. Michaely Valuškové, ustanovena znalecká kancelář XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 303/2, jehož součástí je stavba garáže č.e. 35, zapsané na listu vlastnictví č. 225, pro katastrální území Braňany, obec Braňany, okres Most.

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

**51.600,- Kč**

Slovy: Padesátjednatísícšestset Kč

### V y p r a c o v a l:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář  
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti  
Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz  
V Praze, dne 06.05.2023



Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

### O s t a t n í ú d a j e:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## 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 18580-797/2023 znaleckého deníku.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

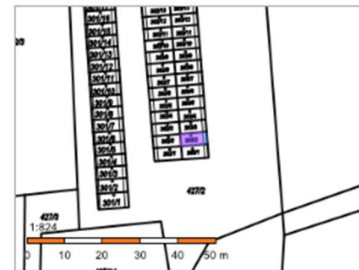
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 303/2</a>
Obec:	<a href="#">Braňany [567060]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braňany [609005]</a>
Číslo LV:	<a href="#">225</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	23
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	<a href="#">Braňany [9008]</a> ; č. ev. 35; garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 303/2</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. ev. 35</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. ev. 35</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění



	302/5	303/5	
	302/4	303/4	
	302/3	303/3	
	302/2	303/2	
	302/1	303/1	



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



Garáž, 18 m<sup>2</sup>, Braňany č.e. 186, okres Most

Celková cena: 150 000 Kč

Lokalita: Braňany č.e. 186, okres Most

#### 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)

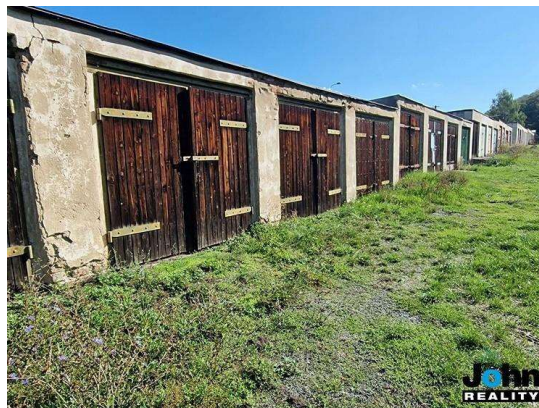
Lokalita	Braňany č.e. 186, okres Most	Cena dle KS	150 000 Kč
Číslo řízení	V-5244/2022-508	Datum podpisu KS	04.10.2022
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Zastavěná plocha	18 m <sup>2</sup>	Užitná plocha	18 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	18 m <sup>2</sup>		

Nabízíme prodej garáže v osobním vlastnictví v obci Braňany, okr. Most. Garáž se nachází v garážové kolonii na kraji obce, při výjezdu směr Bílina. Garáž je plně funkční, v případě potřeby je možné požádat o připojení

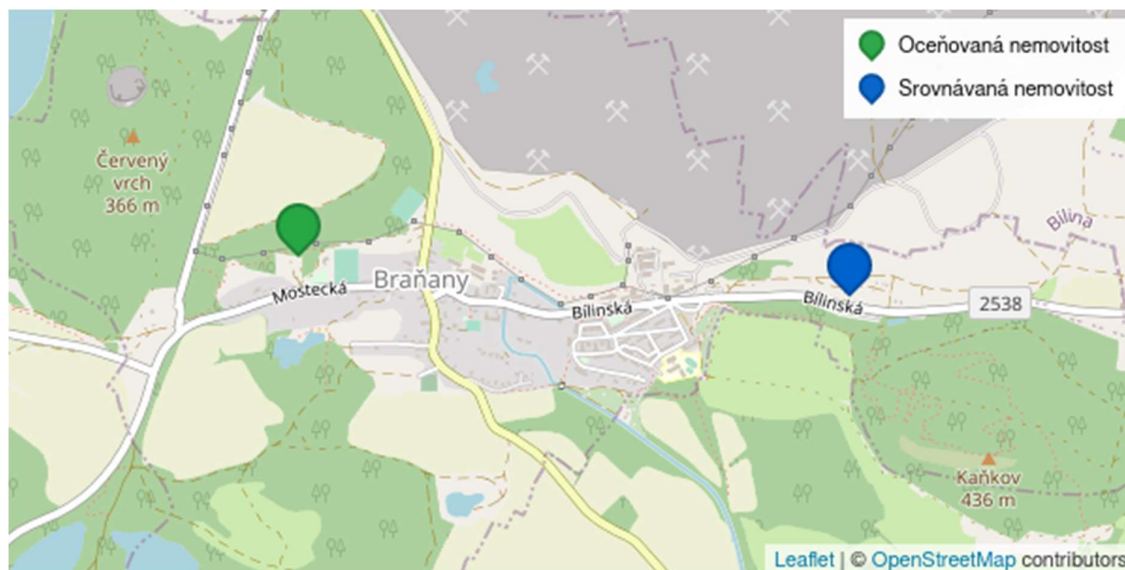


elektriny, která je v současnosti odhlášená. Kolonie má vlastní vjezd s uzamykatelnou bránou. Pro více info a prohlídku volejte makléři.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

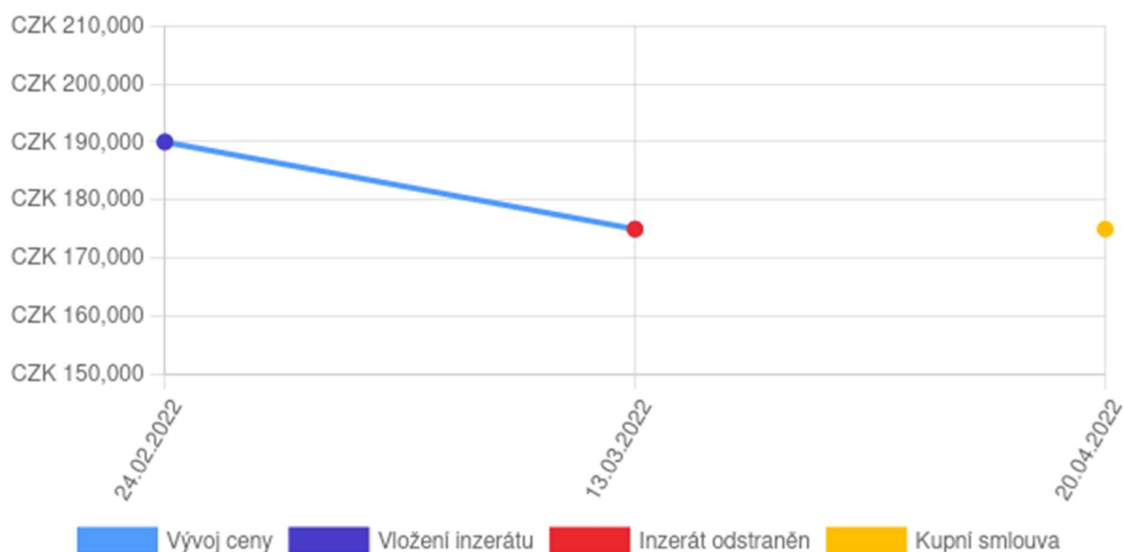


**Garáž, 21 m<sup>2</sup>, Chanov č.e. 292, Obrnice, okres Most**

**Celková cena: 175 000 Kč**

**Lokalita: Chanov č.e. 292, Obrnice, okres Most**

### 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)

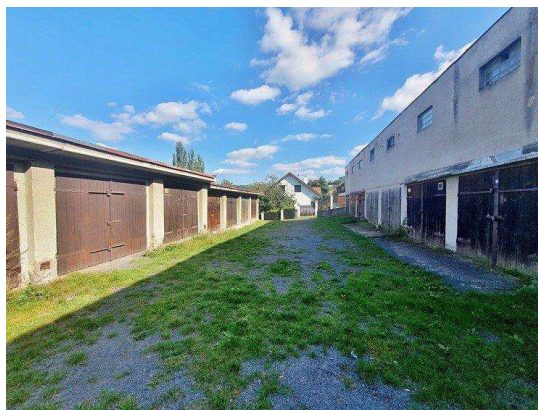
<b>Lokalita</b>	Chanov č.e. 292, Obrnice, okres Most	<b>Cena dle KS</b>	175 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-2171/2022-508	<b>Datum podpisu KS</b>	20.04.2022
<b>Poznámka k ceně</b>	175 000 Kč za nemovitost	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Zastavěná plocha</b>	21 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	21 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Podlahová plocha</b>	21 m <sup>2</sup>		

Základní údaje: Řadová garáž v osobním vlastnictví o výměře 21 m<sup>2</sup>, nacházející se v oblasti řadových garáží v Obrnicích. Výbava: Garáž je čistá, není připojena k elektřině, ale elektřina je zavedena. Garáž je vhodná pro parkování osobního auta či motocyklu, případně na uskladnění věcí. Lokalita: V docházkové vzdálenosti je

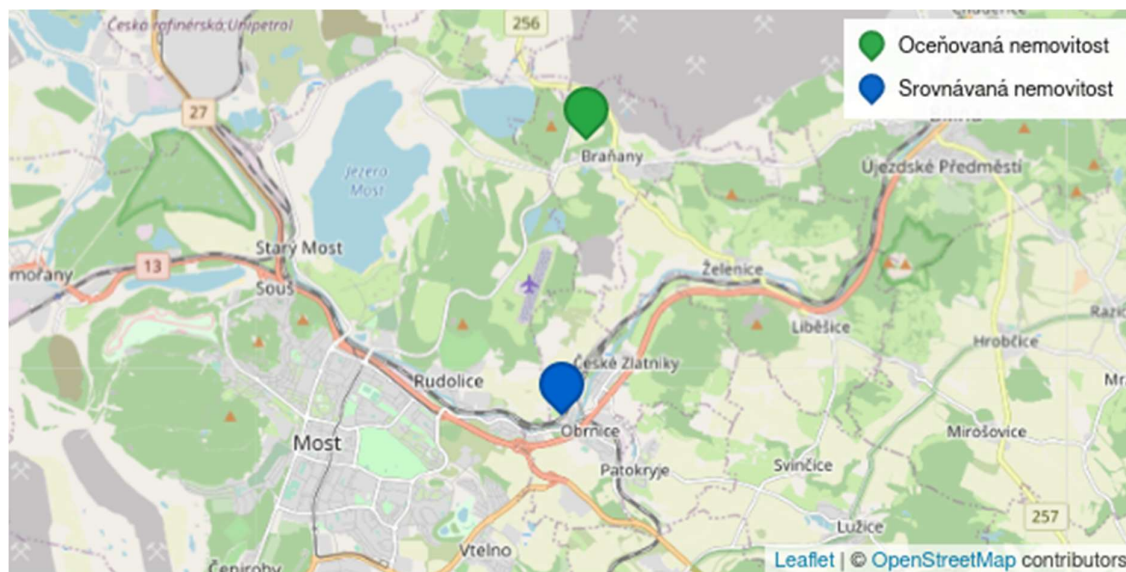


zastávka MHD, obchod a restaurace. Jedná se o spoluvlastnický podíl 1/2 na pozemku, jehož součástí jsou dvě garáže. K užívání je tedy 1 garáž č.e. 292.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



Garáž, 23 m<sup>2</sup>, Braňany č.e. 28, okres Most

Celková cena: 142 000 Kč

Lokalita: Braňany č.e. 28, okres Most

### 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)

<b>Lokalita</b>	Braňany č.e. 28, okres Most	<b>Cena dle KS</b>	142 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-2382/2022-508	<b>Datum podpisu KS</b>	02.05.2022
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Podlahová plocha</b>	23 m <sup>2</sup>		

Řadová garáž ve shodné lokalitě



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

