

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27773/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 608/3, včetně pozemku **p.č. 608/3** - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Boletice nad Labem, obec Děčín, okres Děčín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČO: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 37537/23-36

Číslo položky v evidenci posudků:

011216/2026

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17. 2. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 12. 3. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 3. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 37537/23-36**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 608/3, včetně pozemku **p.č. 608/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 45 m², vše v k.ú. Boletice nad Labem, obec Děčín, okres Děčín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 37537/23-36**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 648, pro k.ú. Boletice nad Labem, obec Děčín, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem, dne 2.2.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Boletice nad Labem, obec Děčín, okres Děčín, vyhotovená objednavatelem, dne 3.2.2026.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Sdělení pracovnice magistrátu města Děčín, odbor stavební úřad, paní Ivany Šejnohové, ve věci stavby garáže na pozemku p.č. 608/3 v k.ú. Boletice nad Labem, ze dne 4.3.2026, č.j.: MDC/36684/2026/33/Hm.

Kopie Rozhodnutí o přípustnosti stavby č. 987/76 ze dne 30.9.1976 a kopie Kolaudačního rozhodnutí ze dne 16.11.1978, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 17. 2. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Ústecký
Obec	Děčín
Katastrální území	Boletice nad Labem (607169)
Počet obyvatel	46 376
List vlastnictví číslo	648
Vlastník	Kaděra Přemysl Osvobození 235, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 608/3** - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Boletice nad Labem, obec Děčín, okres Děčín.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku p.č. 608/3 je situován objekt, který není předmětem evidence katastru nemovitostí, z pohledu ocenění tento splňuje charakter objektu garáže.

Dle sdělení pracovnice magistrátu města Děčín, odbor stavební úřad, paní Ivany Šejnohové, ze dne 16.4.2018 bylo pro stavbu řadové garáže na pozemku p.č. 608/3 dohledáno Rozhodnutí o přípustnosti stavby č. 987/76 ze dne 30.9.1976 a kopie Kolaudačního rozhodnutí ze dne 16.11.1978, které jsou nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Evidenční stav staveb katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný v zastavěné, odlehlé, stavebně nesrostlé části města Děčín, v místní části s názvem Boletice nad Labem, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Pozemek leží v rovinném až mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 500/1, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Dle informací ČSÚ ve městě Děčín se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Základy:	smíšené	<i>částečná izolace</i>
Obvodové stěny:	zděné	
Stropy:	dřevěné trámové	
Krov:	pultový	
Krytina:	standardní	
Klempířské konstrukce:	-	
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ *	
	FASÁDNÍ	stříkané omítky
Dveře:	-	
Okna:	*	
Vrata:	plechová	
Podlahy:	*	
Elektroinstalace:	*	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů z roku 1978. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbána. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

Případná příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovitě věci

1. Garáž, k.ú. Boletice nad Labem, okres Děčín

Pozemek: 605/2, LV 805 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 160.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2025 10:58:00. Zápis proveden dne 13.01.2026. V-5369/2025-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 605/2, LV 805 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

2. Garáž, k.ú. Boletice nad Labem, okres Děčín

Pozemek: 1001, LV 596 Součástí je stavba: Děčín XXXII-Boletice nad Labem, č.e. 1690, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2025 09:08:06. Zápis proveden dne 06.01.2026. V-5225/2025-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1001, LV 596 Součástí je stavba: Děčín XXXII-Boletice nad Labem, č.e. 1690, garáž

3. Garáž, k.ú. Křešice u Děčína, okres Děčín

Pozemek: 72, LV 637 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 14:13:46. Zápis proveden dne 10.12.2024. V-4561/2024-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 72, LV 637 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stanovení obvyklé ceny

1. Garáž, k.ú. Boletice nad Labem, okres Děčín		
Cena nemovitě věci (CN)	160 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	42 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	22.12.2025
Upravená cena (UC)	160 000,- Kč	

2. Garáž, k.ú. Boletice nad Labem, okres Děčín		
Cena nemovitě věci (CN)	200 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	42 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	15.12.2025
Upravená cena (UC)	190 476,19 Kč	

3. Garáž, k.ú. Křešice u Děčína, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	150 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,90	27 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,91	18.11.2024
Upravená cena (UC)	183 150,18 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{technického\ stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální cena		160 000,- Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	177 875,46 Kč
Maximální cena		190 476,19 Kč
Obvyklá cena		180 000,- Kč
Obvyklá cena		180 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	180 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 3. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 37537/23-36**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 608/3, včetně pozemku **p.č. 608/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 45 m², vše v k.ú. Boletice nad Labem, obec Děčín, okres Děčín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

180 000,- Kč

Cena slovy: jednoosmdesáttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

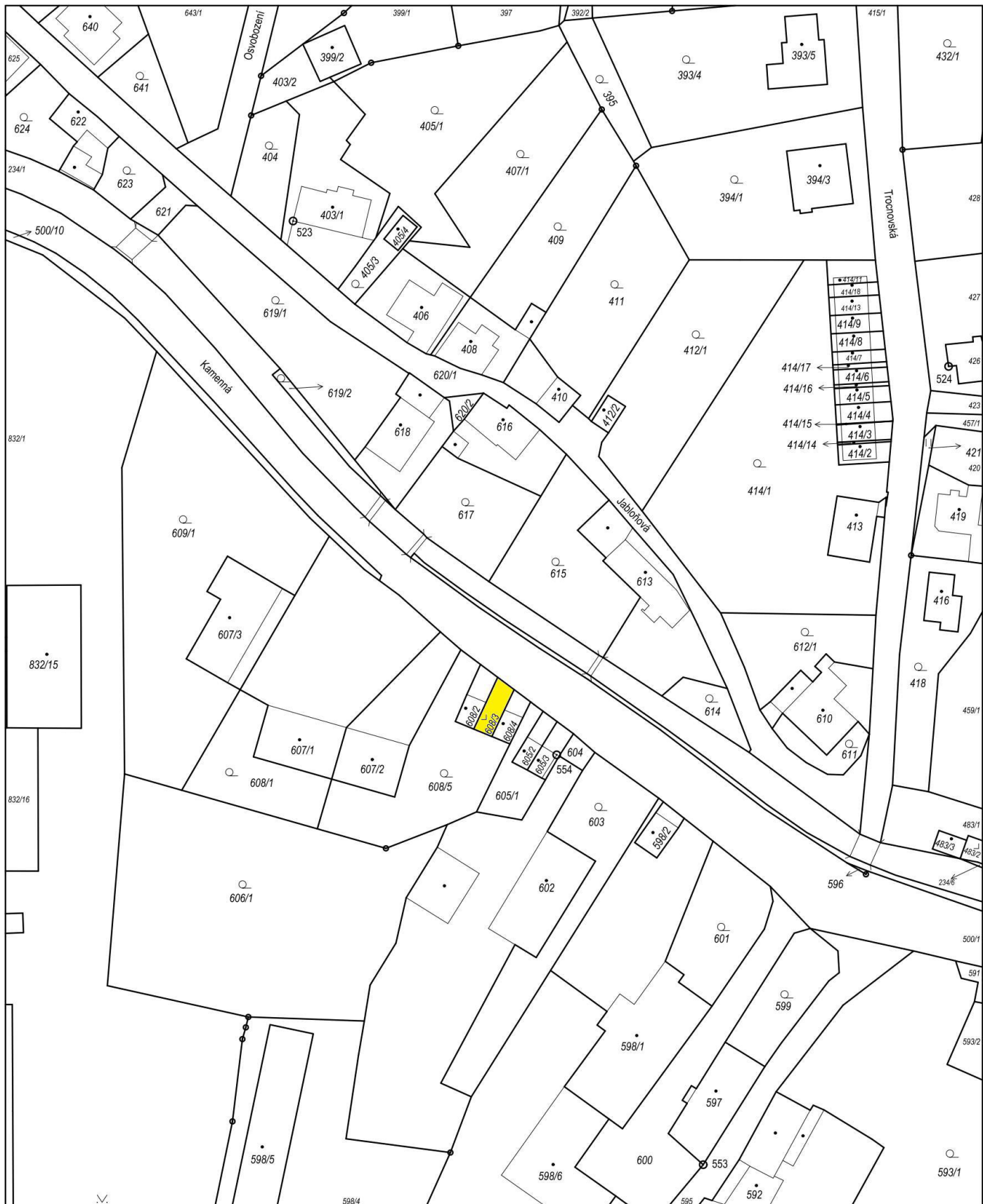
Kopie katastrální mapy

Kopie Rozhodnutí o přípustnosti stavby

Kopie Kolaudačního rozhodnutí

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Děčín	Okres Děčín	Obec Děčín	Podpis
Kat. území Boletice nad Labem	Mapový list č. DĚČÍN 9-4/23	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 03.02.2026 07:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 03.02.2026 08:02:09	

~~XXXXX~~ j.: 987/76

Vyřizuje: Sejrková

~~XXXXX~~ Boletice n. L. 30.9.1976

Milan Kaděra

ul. 5. května 235
Boletice n. L.

K Vaší žádosti ze dne **7.9.1976** uděluje Vám Odbor výstavby a územního plánování
~~ONV DĚČÍN~~ ve smyslu § 11, zákona č. 87/58 Sb. a § 31 vyhl. SVV č. 144/59 Úl. l.

~~M~~ěNV Boletice n. L.

~~XXXXX~~ hosp.-správní
~~XXXXX~~

Rozhodnutí o přípustnosti stavby

na výstavbu řadové garáže na pozemku č.k.476, kat.ú. Boletice n.L.

Investor: **Milan Kaděra**

Uživatel: **dtto**

Projektant: **Jaroslav Sejrková**

Dodavatel: **svépomocí**

Stavební dozor: **Jar. Sejrková**

Rozpočtový náklad:

Zahájení stavby:

Dokončení stavby:

Popis stavby:

říjen 1976

říjen 1978

Jedná se o výstavbu 3 řadových garáží na betonových základech z cihelného zdiva. Vrata, plechování a okna budou stejného tvaru a stejného nátěru, rovněž tak provedení omítek.

Rozhodnutí o přípustnosti stavby se vydává za předpokladu, že budou splněny tyto podmínky:

- Umístění stavby musí být v souladu s územním rozhodnutím vydaným Odborem VÚP ONV Děčín dne **26.4.1976**. Stavba bude provedena podle potvrzené dokumentace s odchylkami vyplývajícími z podmínek tohoto rozhodnutí.
- Toto rozhodnutí pozbývá platnosti uplynutím 2 let od data jeho vydání, nebude-li v této lhůtě započato se stavebními pracemi.
- Investor oznámí 14 dní před započátkem prací zahájení stavby Odboru VÚP ONV Děčín.
- Při provádění stavby musí být dbáno všech opatření stanovených t. č. platnými předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, musí být dodržovány hygienické, protipožární a další předpisy, související s povinnostmi investora, dodavatele a stavebního dozoru.
- Veškeré škody způsobené výstavbou uhradí investor, za odborné provedení prací zodpovídá stavební dozor.
- Po dokončení stavby nutno požádat o uvedení stavby do trvalého provozu—užívání ve smyslu vl. nařízení č. 8/56 Sb.
- Budou dodrženy podmínky uvedené v územním rozhodnutí ONV Děčín bod 2 - 5.**

Toto rozhodnutí nabývá právní moci uplynutím 15 dnů od jeho doručení, nebude-li proti němu podáno v zákonné lhůtě odvolání.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto rozhodnutí můžete se odvolat do 15 dnů po jeho doručení k Odboru výstavby a územního plánování ~~XXXXXXXXXXX~~ prostřednictvím zdejšího Odboru ~~XXXXXXXXXXXX~~.

ONV Děčín

Rozdělovník:

1X zde

1X MNV

X žadatel

Za správnost vyhotovení:

vedoucí Odboru ~~XXXXXXXXXXXX~~
J. Sejrková

16. 11. 1978

Milan K a d ě r a

ul. 5. května 235
Boletice n. L.

K o l a u d a č n í r o z h o d n u t í

Podáním ze dne 24. 10. 1978 požádal stavebník o provedení kolaudace garáže na pozemku č.k. 476, kat. území Boletice n.L. K žádosti byla přiložena výchozí revizní zpráva o provedené elektroinstalaci.

Komisi výstavby při MěNV v Boleticích n. L. bylo provedeno místní šetření dne 2. 11. 1978 a zjištěno, že stavba byla provedena podle schválené projektové dokumentace. Stavební povolení bylo vydáno dne 30. 9. 1976 MěNV Boletice n. L. pod č.j. 987/76.

V ý r o k

vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se vydává podle § 22, odst. 1, zák. 50/76 Sb a § 43 odst, 2, vyhl. č. 85/76 Sb

p o v o l e n í

k trvalému užívání stavby shora uvedené.

P r o u č e n í o o p r a v n ě m p r o s t ě ř e d k u

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolati do 15 dnů ode dne jeho doručení k OVÚP ONV v Děčíně podáním u zdejšího národního výboru ve dvojím vyhotovení.

Vedoucí odboru:
J. Sejrková

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **011216/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 12. 3. 2026

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com