

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 082057/2026

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Děčíně,
Mgr. Radka Vrataninová,
Poštovní 1220, 407 47 Varnsdorf

Číslo jednací: 35 D 111/2026-91

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení

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

Adresa předmětu ocenění: Šluknov, okres Děčín

Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: 13.10.2026

Zpracováno ke dni: 13.10.2026

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 19 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.10.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Děčíně ze dne 1.10.2026, č.j. 35 D 111/2026-91, byl prostřednictvím ustanovené soudní komisařky Mgr. Radky Vrataninové, notářky se sídlem ve Varnsdorfu, ustanoven soudní znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to podílu o velikosti id $\frac{1}{2}$ nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 788, pro katastrální území Šluknov, obec Šluknov, okres Děčín, a to pozemku parcelní č. 1473/20, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž; stavba stojí na pozemku parcelní č. 1473/20.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Stanislavě Kopecké, sp. zn. 35 D 111/2026-91.

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 prodejkch, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, usnesení Okresního soudu v Děčíně ze dne 1.10.2026, č.j. 35 D 111/2026-91, statistiky Policie ČR.

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:	Šluknov, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Šluknov
Ulice:	Rumburská
Katastrální území:	Šluknov
Počet obyvatel:	5 629

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 784,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 224,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.10.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti, Mgr. Zdeňka Křenková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - nikdo.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kopecká Stanislava, Sídliště 1017, 40777 Šluknov - podíl ve výši id 1/2,

SJ Plch František, Království 272, 40747 Šluknov a Plchová Olga, Vodochody 37, 41184 Straškov-Vodochody - podíl ve výši id 1/2.

Nemovitosti:

Pozemek parcelní č. 1473/20, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, garáž, stavba stojí na pozemku parcelní č. 1473/20, zapsaný na listu vlastnictví č. 788, pro katastrální území Šluknov, obec Šluknov, okres Děčín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id 1/2 nemovité věci – pozemku parcelní č. 1473/20, jehož součástí je stavba, bez čp/če - garáž. Oceňovaná stavba představuje dvoupodlažní objekt, přičemž v každém nadzemním podlaží se nachází jedna samostatně užívaná garáž. S ohledem na stavební uspořádání objektu a rozsah spoluvlastnického podílu odpovídá oceňovaný podíl fakticky užívání jedné samostatné garáže umístěné v 1. NP.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby garáže:

Předmětem ocenění je samostatná řadová garáž umístěná v objektu garáží o dvou nadzemních podlažích. Objekt obsahuje celkem dvě samostatné garáže, přičemž v každém nadzemním podlaží se nachází jedna garáž s vlastním vjezdem. Ocenění se vztahuje výhradně ke garáži nacházející se v 1. nadzemním podlaží (označená číslem 54) a nezahrnuje druhou garáž umístěnou v 2. nadzemní podlaží. Objekt není podsklepený, není zde půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové neizolované, stropy jsou keramickobetonové, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka, klempířské prvky jsou plechové.

Vnější omítky jsou vápenocementové, zateplení pláště není provedeno. Na fasádě jsou patrné lokální poruchy omítky, vysprávký a trhliny, zejména v okolí vrat a mezi jednotlivými garážemi. Před objektem se nachází zpevněná plocha z betonové dlažby.

Objekt byl dle archivních snímků postaven odhadem v polovině 70. let 20. století.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Na vnitřním povrchu obvodových stěn jsou patrné rozsáhlé projevy vlhkosti zdiva, projevující se opadem omítky, degradací povrchových vrstev a lokálním obnažením cihelného zdiva.

Garáž je bez oken a má dvoukřídlá ocelová vrata opatřená nátěrem, který vykazuje známky běžného opotřebení. Podlahovou krytinu tvoří cementový potěr.

Do garáže je zavedena elektřina o napětí 230 V, která je dodávána z rozvodné sítě. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Stavba není vytápěna, ohřev vody není řešen.

Výměra rozhodná pro ocenění odpovídající zastavěné ploše garáže: 20 m².

Stavebně technický stav a vady stavby:

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: poškozený prvek

okna: prvek chybí

rozvody: 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 nepřímě. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý s předpokladem provedení drobných oprav.

Popis pozemku a další informace:

Celková výměra pozemku činí 20 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Garáž je postavena ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně 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.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu. Obec s vysokým indexem kriminality.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví je zapsána poznámka o zápisu do seznamu likvidační pozůstalosti, která se dle účelu posudku nepromítá do ocenění.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ garáže	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne

	Objekt byl postaven v roce	polovina 70. let 20.století
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	keramickobetonové
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	plechové s nátěrem
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady garáže	vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad střecha: bez vad zdivo: poškozený prvek okna: prvek chybí rozvody: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Typ oken	chybí
	Vrata	kovová dvoukřídlá
	Podlaha	cementový potěr
	Rozměry v m ²	20 m ²
	Elektrina	230V
	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	není
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v garáži	chybí
	Řešení ohřevu vody v garáži	chybí
	Popis stavu	dobrý
Pozemek a přístup	Velikost pozemku	20 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

	Popis okolí	rezidenční zástavba s průmyslovou zónou
--	-------------	---

Širší vztahy	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; 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 vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu;
	Sousedé a kriminalita	obec s vysokým indexem kriminality
Věcná práva a jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	na listu vlastnictví je zapsána poznámka o zápisu do seznamu likvidační pozůstalosti, která se dle účelu posudku nepromítá do ocenění.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.10.2026 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 přikládáná 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

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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 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: 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$

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

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

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: Výrobní objekty	IV	0,02

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,808}$$

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,808}$$

1. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	5,97*3,35	=	20,00
2.NP	5,97*3,35	=	20,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	20,00 m ²	2,50 m	50,00
2.NP	20,00 m ²	2,50 m	50,00
Součet	40,00 m²		100,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	100,00 / 40,00	= 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	40,00 / 2	= 20,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(5,97*3,35)*(2,50)	=	50,00 m ³
2.NP	(5,97*3,35)*(2,50)	=	50,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	50,00 m ³

2.NP

NP

$$\frac{50,00 \text{ m}^3}{100,00 \text{ m}^3}$$

Obestavěný prostor - celkem:

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 24 cm	P	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrtvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,90	100	0,46	5,01
2. Svislé konstrukce	P	25,80	100	0,46	11,87
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	P	2,30	100	0,46	1,06
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70

13. Okna	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,20	100	0,46	3,31
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					53,35
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5335

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,2500
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5335
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1840
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 591,43
Plná cena: 100,00 m ³ * 5 591,43 Kč/m ³	=	559 143,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 51 / 80 = 63,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 63,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,362
=	202 409,77 Kč
*	0,808
=	163 547,09 Kč
=	163 547,09 Kč

Garáž - cena zjištěná

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,808**

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,808 = 0,808$$

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	1 224,-	0,808		988,99	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1473/20	20	988,99	19 779,80
Stavební pozemek - celkem			20	19 779,80	
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	19 779,80 Kč

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

1. Garáž	163 547,09 Kč
2. Pozemek	19 779,80 Kč

Cena zjištěná - celkem: **183 326,89 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **183 330,00 Kč**

slovy: Jedno sto osmdesát tři tisíc tři sta třicet Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Stanislava Kopecká, Sídliště 1017, 407 77 Šluknov, LV: 788, podíl: 1 / 2	91 665,00 Kč
SJ Plch František a Plchová Olga, LV: 788, podíl: 1 / 2	91 665,00 Kč
Plch František, Království 272, 407 47 Šluknov	
Plchová Olga, Vodochody 37, 411 84 Straškov-Vodochody	

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

Šluknov, okres Děčín					
č.	K1 - lokalita	K2 – výměra dle KN	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Šluknov, okres Děčín	20 m ²	cihlová	dobrý	zavedena elektřina
1	Šluknov, okres Děčín	21 m ²	cihlová	lepší stav	elektřina není zavedena
2	Šluknov, okres Děčín	21 m ²	cihlová	lepší stav	zavedena elektřina
3	Šluknov, okres Děčín	21 m ²	cihlová	dobrý	zavedena elektřina

Srovnávací tabulka a provedení korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² 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	10 238,10 Kč	1.05	10 750,00 Kč	1	0.99	1	1.03	0.98	0.999306	10 757,47 Kč
2	11 904,76 Kč	1.05	12 500,00 Kč	1	0.99	1	1.08	1	1.0692	11 690,98 Kč
3	8 571,43 Kč	1	8 571,43 Kč	1	0.99	1	1	1	0.99	8 658,01 Kč
Celkem průměr							10 368,80 Kč			
Minimum							8 658,01 Kč			
Maximum							11 690,98 Kč			
Směrodatná odchylka - s							1 553,39 Kč			
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s							8 815,41 Kč			
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s							11 922,19 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										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář k provedeným korekcím koeficienty odlišnosti

Koeficient redukce na pramen ceny: u vzorků starších 12 měsíců použit koeficient 1,05. 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 rozdíly v možnostech na napojení na inženýrské sítě (elektřina).

Vyhodnocení souboru upravených cen a případné vyloučení odlehlých údajů

Ze souboru upravených cen dle srovnávací tabulky s provedenými korekcemi nebylo nutné vyloučit žádný vzorek do porovnání. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou upravených cen je menší než hodnota 2.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

10 368,80 Kč/m²

* 20 m²

= 207 376,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

207 000,00 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:

91 665,00 Kč

Výsledek dle porovnávací metody:

207 000,00 Kč

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 Děčíně ze dne 1.10.2026, č.j. 35 D 111/2026-91, byl prostřednictvím ustanovené soudní komisařky Mgr. Radky Vrataninové, notářky se sídlem ve Varnsdorfu, ustanoven soudní znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to podílu o velikosti id $\frac{1}{2}$ nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 788, pro katastrální území Šluknov, obec Šluknov, okres Děčín, a to pozemku parcelní č. 1473/20, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž; stavba stojí na pozemku parcelní č. 1473/20.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaného podílu ve výši id $\frac{1}{2}$ nemovitých věcí (samostatné garáže číslo 54) v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

207 000,00 Kč

Slovy: Dvě stě sedm tisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Mgr. Zdeňka Křenková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.10.2026



Mgr. Zdeňka Křenková

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, v platném znění.

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 082057/2026.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1473/20
Obec:	Šluknov [562858]
Katastrální území:	Šluknov [762890]
Číslo LV:	788
Výměra [m ²]:	20
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1473/20
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kopecká Stanislava, Sídliště 1017, 40777 Šluknov	1/2
SJ Pich František a Pichová Olga	1/2
<i>Pich František, Království 272, 40747 Šluknov</i>	
<i>Pichová Olga, Vodochody 37, 41184 Straškov-Vodochody</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

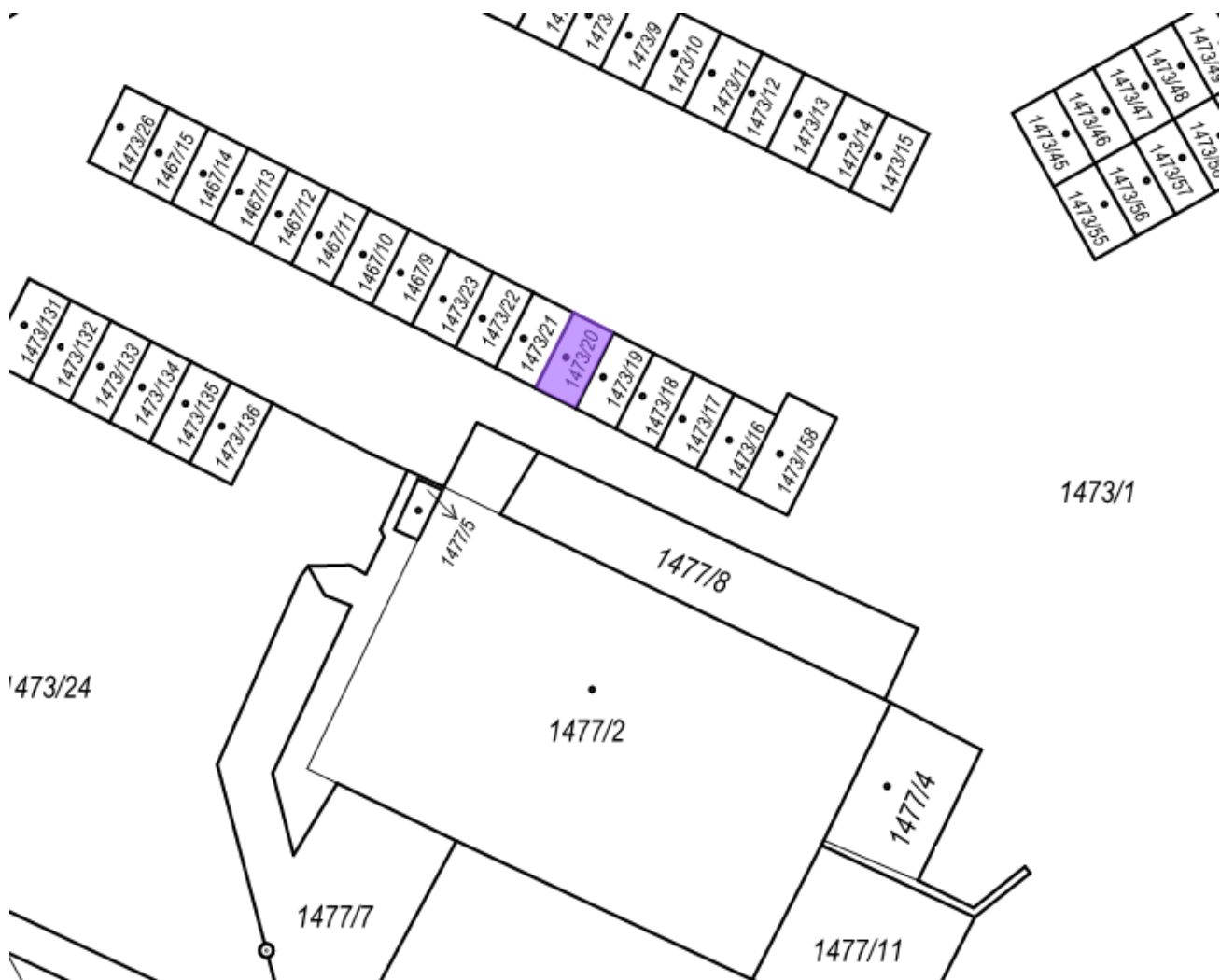
Jiné zápisy

Typ
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

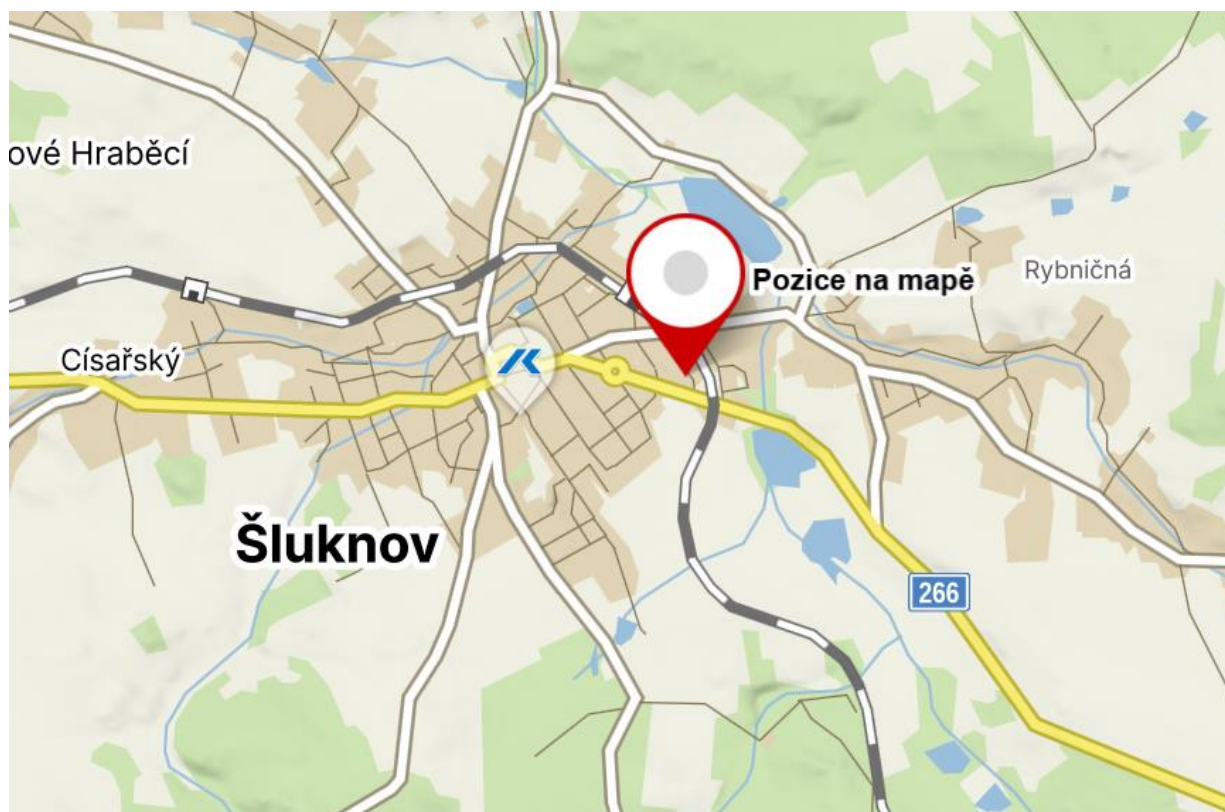
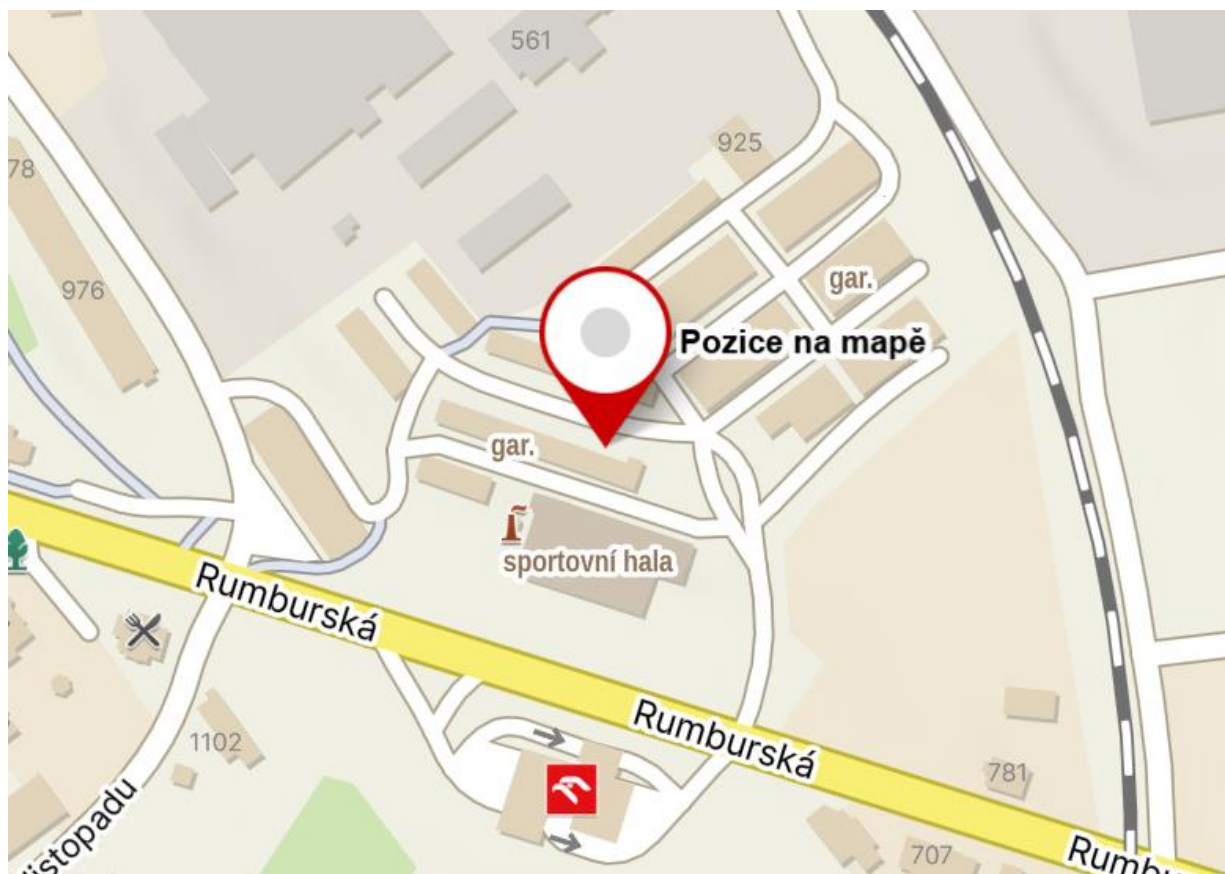
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

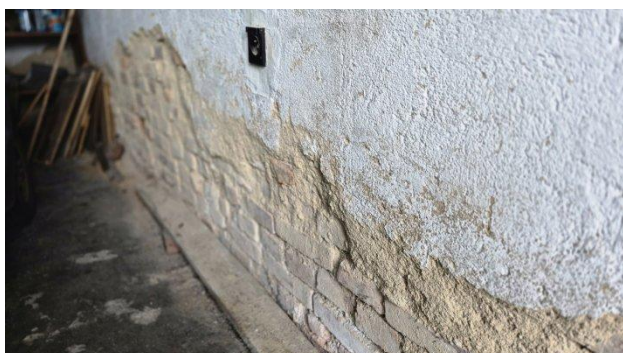
Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

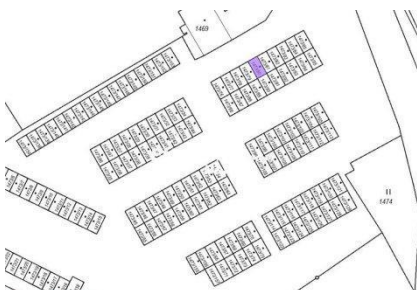
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

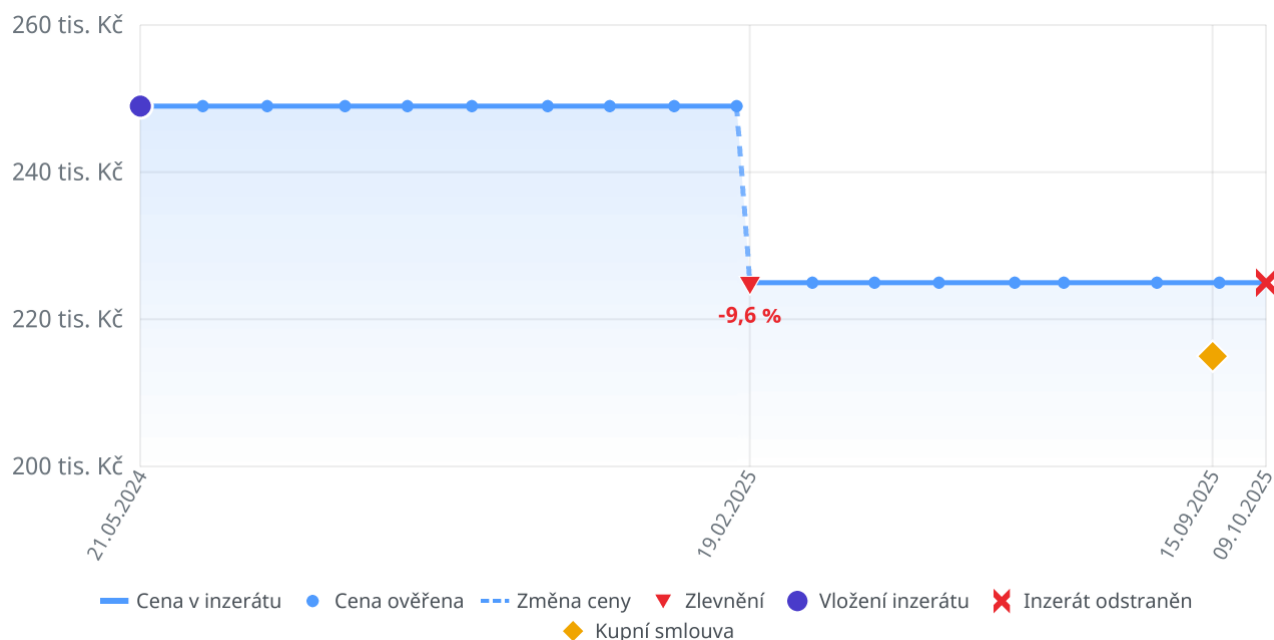
Lokalita	Šluknov, okres Děčín	Cena dle KS	215 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.09.2025	Číslo řízení	V-2463/2025-531
Vybaveno	Ano	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	21 m ²

Nabízíme k prodeji řadovou garáž ve Šluknově o velikosti 21 m². Garáž je udržovaná, ve velmi dobrém stavu a je ihned dostupná k užívání. Nová střecha. Betonová podlaha. Křídlová plechová vrata. Elektřina není zavedena. Příjezd ke garáži po zpevněné obecní komunikaci. Tento objekt nabízí výhodnou příležitost k investici s rychlým ziskem. Na nemovitosti neváznou žádná břemena. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

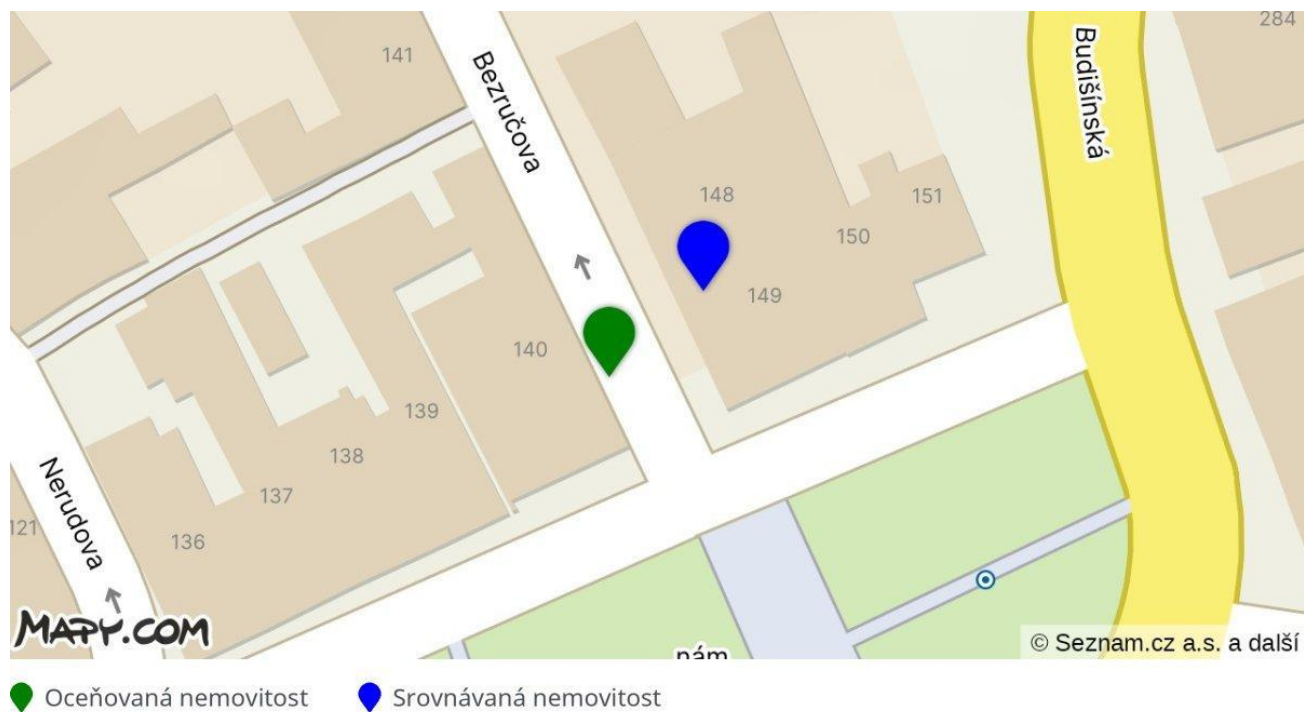
2. Fotodokumentace



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)

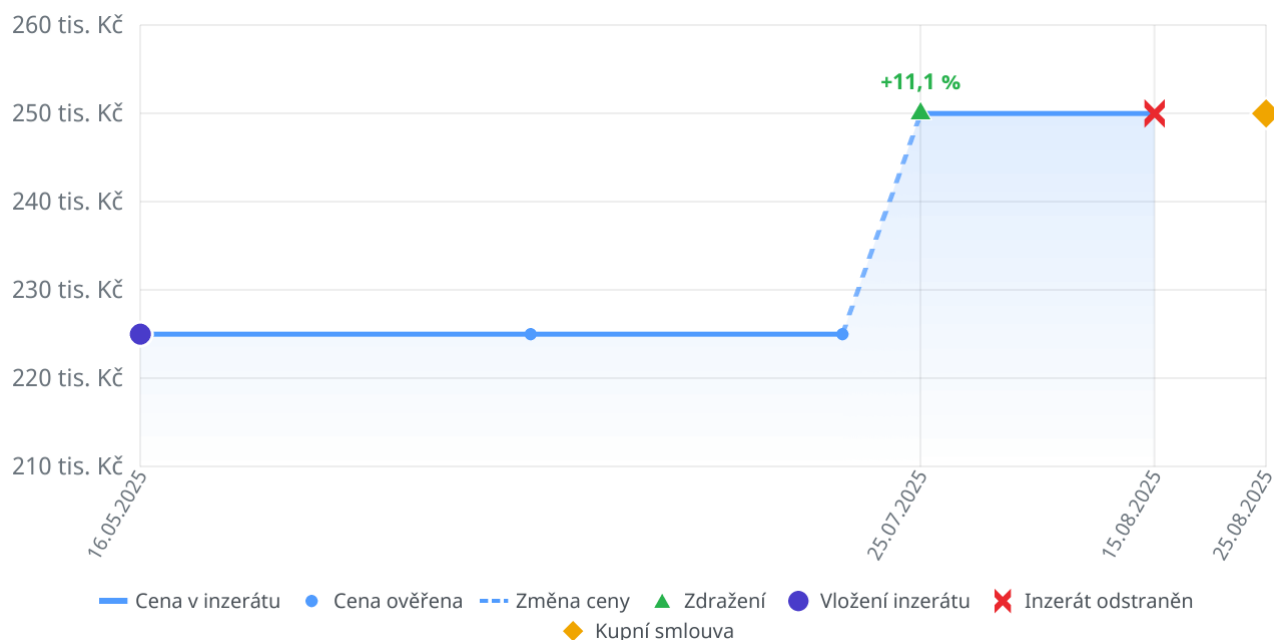
Lokalita	Šluknov, okres Děčín	Cena dle KS	250 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.08.2025	Číslo řízení	V-2260/2025-531
Vybaveno	Ano	Elektřina	230V
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	21 m ²	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji garáž ve městě Šluknov, ideální pro ty, kteří hledají bezpečné místo pro parkování nebo úschovu svých věcí. Tato prostorná cihlová garáž o užitné ploše 20 m² je po nedávné rekonstrukci, což zaručuje její vynikající stav. Garáž je přízemní a díky své pevné cihlové konstrukci poskytuje kvalitní ochranu proti povětrnostním vlivům a vnějšímu poškození. Lokalita je snadno přístupná, s dobrou dopravní dostupností. V blízkosti se nachází vlaková a autobusová zastávka, stejně jako pohodlný přístup po silnici, což zajišťuje snadnou mobilitu do a z garáže. Prohlídky jsou možné po předchozí domluvě. Pro více informací o této nemovitosti nebo sjednání prohlídky nás prosím kontaktujte nebo vyplňte níže uvedený formulář. ELEKTRIKA JE ZAVEDENA A JE PŘIPOJENA, GARÁŽ JE VE VÝBORNÉM STAVU.

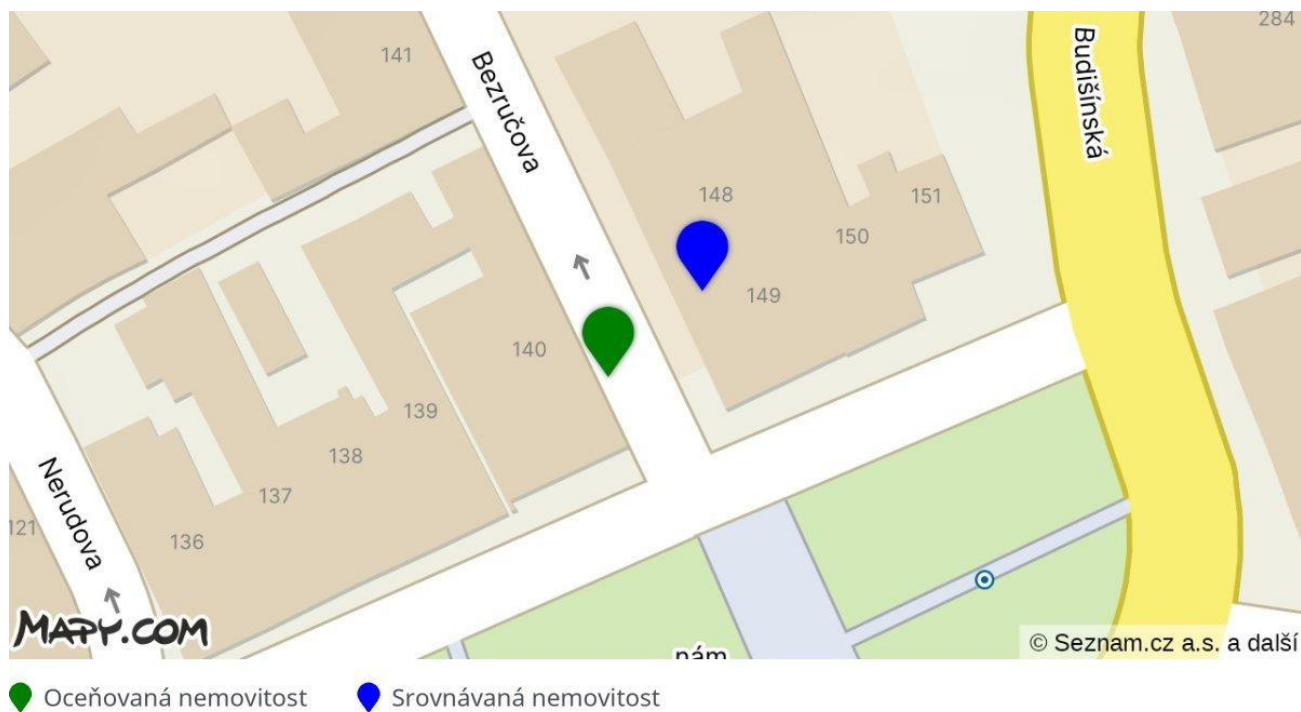
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



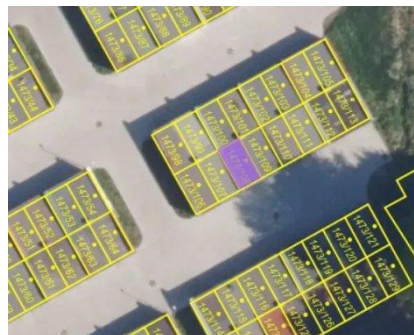
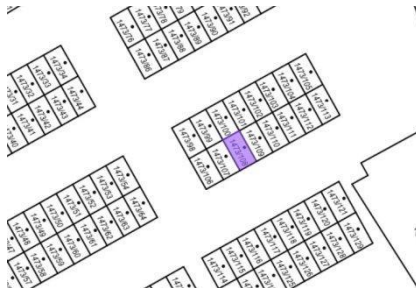
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

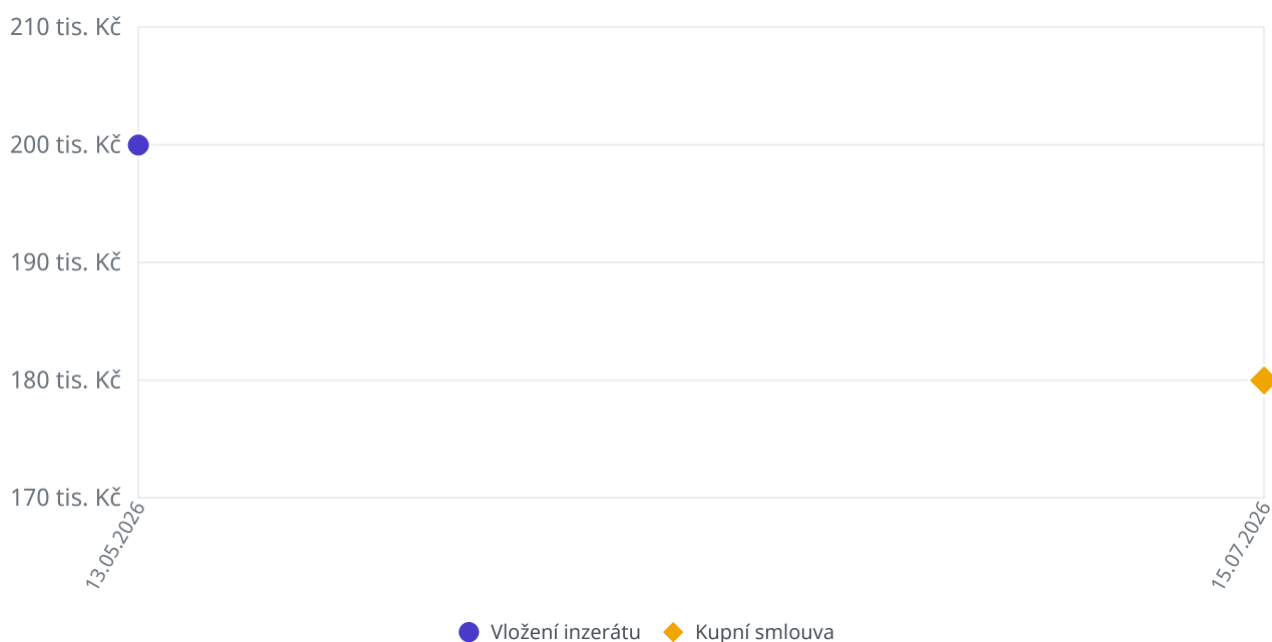
Lokalita	Šluknov, okres Děčín	Cena dle KS	180 000 Kč
Datum podpisu KS	15.07.2026	Číslo řízení	V-1867/2026-531
Elektřina	230V	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	21 m ²
Podlahová plocha	21 m ²	Zastavěná plocha	21 m ²

Prodám udržovanou řadovou garáž ve Šluknově, ulice Rumburská.

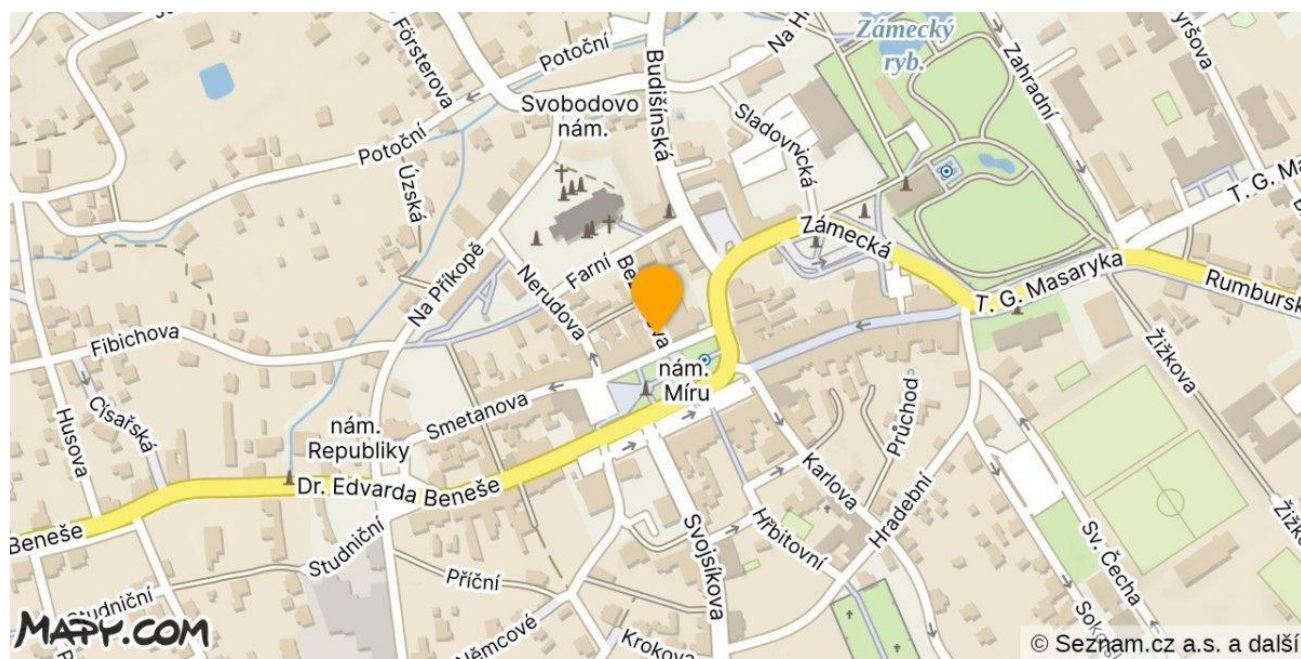
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



📍 Oceňovaná a srovnávaná nemovitost na stejném místě