

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 080575/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš LLM Masarykova 679/33 41201 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 5642/23
Účel znaleckého posudku:	Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Polní, Hořovice, okres Beroun
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	3.11.2025
Zpracováno ke dni:	3.11.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář obor Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh.
Objednateli se předává elektronicky.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 7.11.2025

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku pč.2282/82 se stavbou garáže bez čp/če zapsané na LV 1943 pro katastrální území Hořovice, obec Hořovice, okres Beroun

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na hodnotu nemovité věci.

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 stanovení 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje:

- informace zjištěné při obhlídce
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Zpracovatel předpokládá, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek se stavbou garáže
Adresa předmětu ocenění:	Polní 268 01 Hořovice
LV:	1943
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Hořovice
Katastrální území:	Hořovice
Počet obyvatel:	7 842

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 3.11.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář - obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Petrželová. Byla provedena obhlídka předmětu ocenění samostatně zvenku, vlastník nemovitost nezpřístupnil.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Miloslav Výborný, Dusíkova 906/33, Lesná, 638 00 Brno

Nemovitosti:

- pozemek pč.2282/82 zastavěná plocha a nádvoří, výměra 18m²
součástí je stavba garáže bez čp/če

zapsané na LV 1943 pro katastrální území Hořovice, obec Hořovice, okres Beroun

4. Dokumentace a skutečnost

Exekutorská zástavní práva a insolvenční příkazy nejsou vzhledem k účelu vyhotovení posudku v ocenění zohledňovány.

5. Celkový popis nemovitosti

Město Hořovice se nachází v jižní části okresu Beroun poblíž dálnice D5 Praha – Plzeň – Rozvadov (exit 34), dostupnost Prahy (metro Zličín) 25minut. V okolí jsou moderní výrobně – skladovací areály, z turistického hlediska leží město v atraktivní poloze mezi CHKO Křivoklátsko a CHKO Brdy. Město má komplexní občanskou vybavenost, je obsluhováno autobusovou i železniční dopravou.

Oceňovaná nemovitost leží na západním okraji města v pokračování ulice Polní. Oceňovaná garáž je řadovou stavbou, postavena byla cca v roce 1970. Jde o zděný objekt s pultovou střechou, krytou lepenkou, podlaha je zřejmě betonová, vrata jsou plechová dvoukřídlá, se zavedenou elektřinou (přípojka vždy pro celý blok garáží). Omítky vnější jsou vápenocementové, z nadpraží oceňované garáže opadané. Zastavěná plocha garáže je 18m². Kromě opadaného nadpraží se garáž jeví udržovaná. Přístup nezpevněnou obecní komunikací (parcely pč. 1034/1,2,3,4,6, LV 10001).

Pozemek pč. st.1046 se stavbou řadové garáže bez čp/če, Hořovice		
Popis garáže:	Typ garáže	Řadová garáž
	Počet nadzemních podlaží :	1
	Počet podzemních podlaží :	0
	Garáž byla postavena v roce:	1970
	Základy :	betonové
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	30 cm
	Stropy:	betonové
	Střecha :	pultová
	Krytina střechy :	Lepenka
	Vnější omítky:	vápenocementové
	Vnitřní omítky:	
	Vybavení garáže:	Plechová dvoukřídlá vrata ručně otvíraná
	Rok rekonstrukce garáže:	průběžná údržba
	Energie využívané v garáži:	Elektřina
	Podlahy:	Zřejmě beton
	Popis stavu garáže:	dobrý
	Vady garáže:	Opadané omítka nadpraží
	Venkovní úpravy	/
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po obecní cestě
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	Kompletní OV
	Životní prostředí:	Na okraji zastavěné části obce
	Spojení a parkovací možnosti:	parkování před garáží, příjezd po nezpevněné obecní komunikaci
Věcná břemena	bez věcných břemen	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 3.11.2025 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:

„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. (oceňovací vyhláška), 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. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 209,00 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 3$
575,00 Kč/m²

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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze 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: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,904}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,949}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,904}$$

1. Pozemek s garáží

1.1. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,904}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,904 = 0,904$$

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	3 575,-	0,904		3 231,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2282/82	18	3 231,80	58 172,40
Stavební pozemek - celkem			18		58 172,40

1.2. Garáž bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	4 246,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

garáž:	=	20,00 m ²
--------	---	----------------------

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

Obestavěný prostor

garáž:	(20)*((2,50+2,2)/2)	=	47,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	47,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B

1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,725 = \mathbf{0,703}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,904}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,246,- \text{ Kč/m}^3 * 0,703 = 2\,984,94 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 47,00 \text{ m}^3 * 2\,984,94 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,904 = 126\,824,13 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **126 824,13 Kč**

Pozemek s garáží - rekapitulace

1.1. Pozemky: **58 172,40 Kč**

Pozemek s garáží - cena zjištěná celkem = **184 996,53 Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním sjednaných cen

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Do porovnání byly vybrány starší garáže na vlastních pozemcích ve stejné lokalitě ulice Polní a blízkém okolí v Hořovicích, prodané v minulém a letošním roce. Srovnávané stavby jsou v obdobném stavu, se zavedenou elektřinou.

Vzhledem k tomu, že do nemovitosti nebyl umožněn přístup, vycházíme pouze z vnější obhlídky garáže. Pokud by následnou prohlídkou byl zjištěn odlišný stav objektu, bylo by třeba posudek aktualizovat.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže a v příloze.

Zjištění obvyklé ceny srovnáním							
č.	lokalita	typ a rozměry	stav	pozemek	přístup	ostatní	podklady
Oceňovaný pozemek	Hořovice pč. 1046	garáž 18m2	dobrý	18m2	na okraji obce	elektřina	
1	Hořovice pč. 2282/6	garáž 18m2	dobrý	18m2	na okraji obce	elektřina	V- 8222/2024-202
2	Hořovice pč. 570	garáž 20m2	dobrý	20m2	na okraji obce	elektřina	V- 881/2025-202
3	Hořovice pč. 1088	garáž 18m2	dobrý	18m2	na okraji obce	elektřina	V- 5293/2025-202
4	Hořovice pč. 376/5	garáž 20m2	dobrý	20m2	na okraji obce	elektřina	V- 5668/2025-202

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - přístup	K6 - ostatní	K1 x ... x K6	Cena m2 oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího
1	450 000	1	450000	1	1	1	1	1	1	1	450 000
2	550 000	1	550000	1	1	1	1	1	1	1	550 000
3	400 000	1	400000	1	1	1	1	1	1	1	400 000
4	455 000	1	455000	1	1	1	1	1	1	1	455 000
Celkem průměr											463 750
Směrodatná výběrová odchylka - s											400 000
Maximum											550 000
Směrodatná výběrová odchylka - s											62 633
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											401 117
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											526 383
K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku - srovnatelné K2 - Koeficient úpravy na velikost prostorů - uvažována cena/m2 K3 - Koeficient úpravy na stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemků K5 - Koeficient úpravy - přístup K6 - Koeficient úpravy na příslušenství Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

464 000 Kč

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

Za účelem stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Do porovnání byly vybrány starší řadové garáže na vlastních pozemcích v ulici Polní a blízkém okolí v Hořovicích, prodané v minulém období.

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1. Pozemek s garáží	184 997,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	58 172,40 Kč
1.2. Garáž bez čp/če	126 824,- Kč
	= 184 997,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **185 000,- Kč**

II) Ocenění porovnáním

Pozemek pč.2282/82, součástí stavba garáže bez čp/če Hořovice **464 000,- Kč**

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.

Vzhledem k tomu, že do nemovitosti nebyl umožněn přístup, vycházíme pouze z vnější obhlídky garáže. Pokud by následnou prohlídkou byl zjištěn odlišný stav objektu, bylo by třeba posudek aktualizovat.

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

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol:

Určení obvyklé ceny pozemku pč.2282/82 se stavbou garáže bez čp/če zapsané na LV 1943 pro katastrální území Hořovice, obec Hořovice, okres Beroun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

464.000,- Kč

Slovy: Čtyřistašedesátčtyřitisíc korun

Vzhledem k tomu, že do nemovitosti nebyl umožněn přístup, vycházíme pouze z vnější obhlídky garáže. Pokud by následnou prohlídkou byl zjištěn odlišný stav objektu, bylo by třeba posudek aktualizovat.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla stanovena odměna dle vyhlášky č.504/2020Sb. v platném znění.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.- znalecká kancelář
obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti

Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze dne 7.11.2025

Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

František Kořínek

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 080575/2025.

H. Seznam příloh

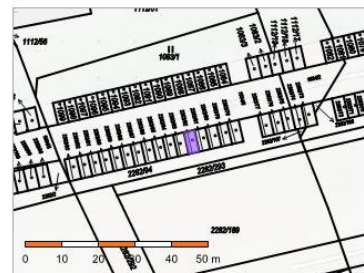
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2282/82
Obec:	Hořovice [531189]
Katastrální území:	Hořovice [645371]
Číslo LV:	1943
Výměra [m ²]:	18
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. 2282/82
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Výborný Miloslav, Dusíkova 906/33, Lesná, 63800 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

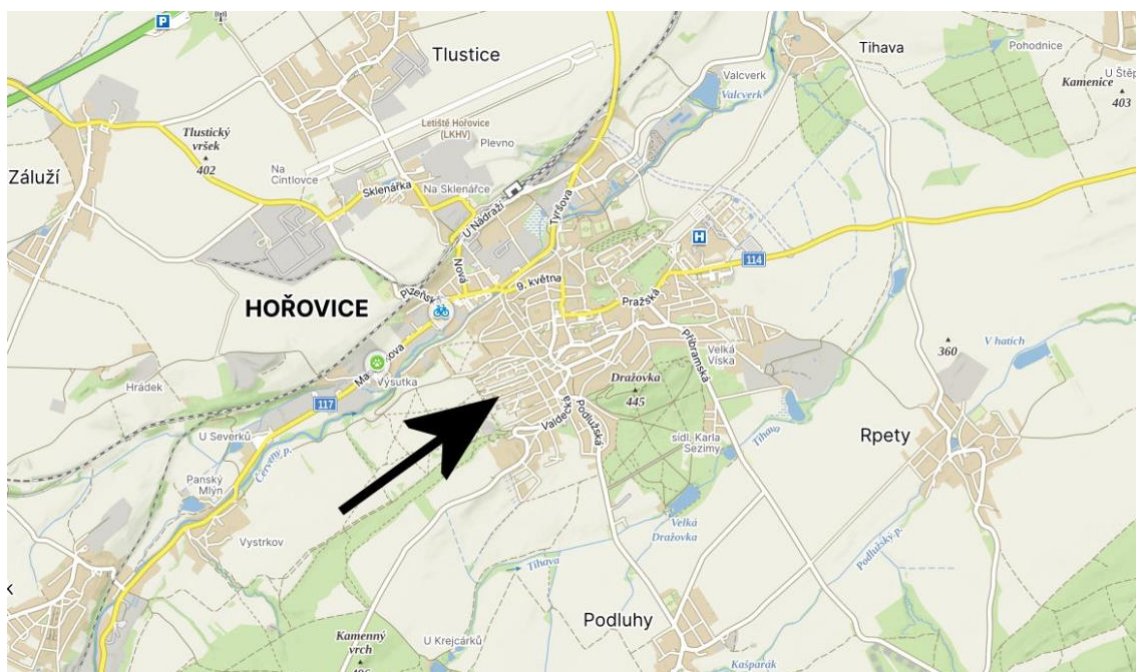
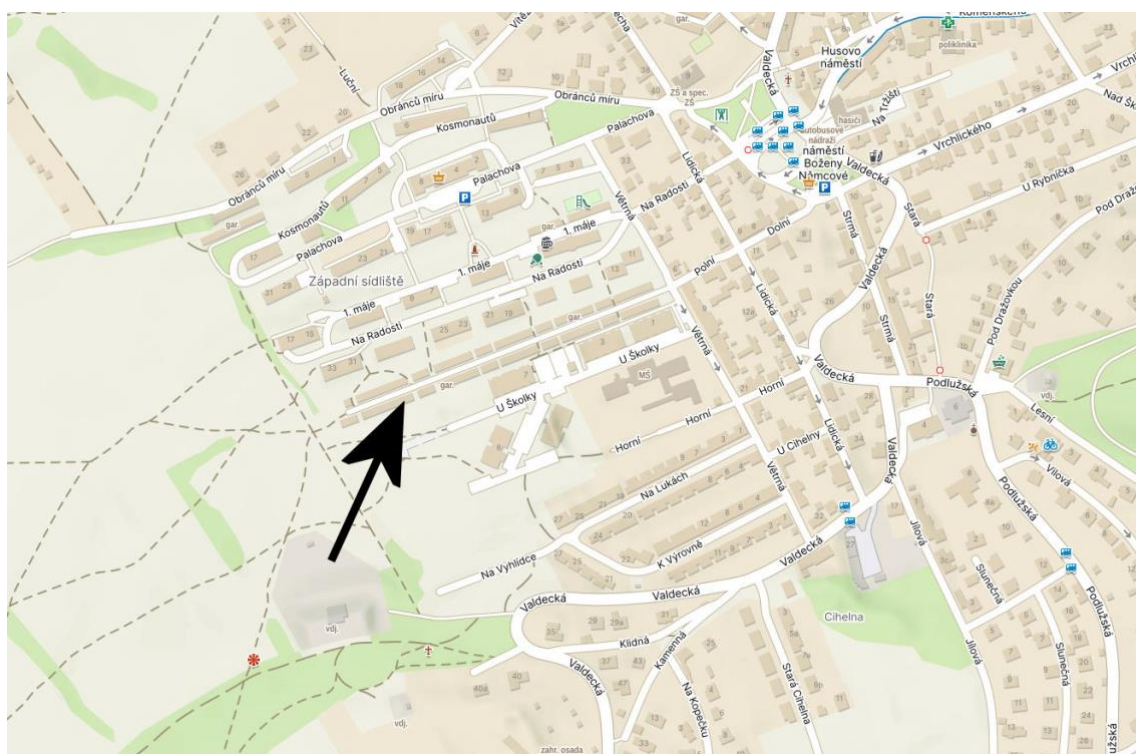
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Výborný Miloslav
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Vzorek č.1

Číslo řízení: V-8222/2024-202		Smlouva kupní	
Datum podání:	07.12.2024	Datum zplnění:	07.01.2025
Plocha pozemků:		18 m ²	Cena: 450 000 Kč
Garáž, Hořovice, Hořovice, okres Beroun Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:		18 m ²	Typ pozemku: stavební pozemek
č. 2282/6 Hořovice (součástí je stavba budova bez žp/če, garáž)			



Vzorek č.2

Číslo řízení: V-881/2025-202		Smlouva kupní	
Datum podání:	12.02.2025	Datum zplnění:	06.03.2025
Plocha pozemků:		20 m ²	Cena: 550 000 Kč
Garáž, Hořovice, Hořovice, okres Beroun  Panorama  Street View  Mapy.cz  Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:		20 m ²	Typ pozemku: stavební pozemek
č. 570 Hořovice (součástí je stavba budova bez čp/če, garáž)			



Vzorek č.3

Číslo řízení: V-5293/2025-202		Smlouva kupní	
Datum podání:	31.07.2025	Datum zplnění:	25.08.2025
Plocha pozemků:		18 m ²	Cena: 400 000 Kč
Garáž, Hořovice, Hořovice, okres Beroun Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:		18 m ²	Typ pozemku: stavební pozemek
č. 1088 Hořovice (součástí je stavba budova bez žp/če, garáž)			

